

Lagrådsremiss

Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 18 december 2003

Thomas Bodström

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att den konsumenträttsliga regleringen av avtal mellan konsument och näringsidkare som rör uppförande och om- eller tillbyggnad av småhus (småhusentreprenader) undantagslöst skall vara tvingande till konsumentens förmån. Detsamma föreslås gälla för avtal om försäljning av småhus och husbyggsatser.

Dessutom föreslås att det i konsumenttjänstlagen (1985:716) tas in särskilda regler för småhusentreprenader som avser uppförande och tillbyggnad av småhus. Bl.a. föreslås att näringsidkaren skall ha bevisbördan för vad som har avtalats i vissa väsentliga hänseenden. Vidare föreslås att en slutbesiktning skall göras om någon av parterna begär det. Till slutbesiktningen skall enligt förslaget knytas särskilda regler om näringsidkares felansvar. Dessa innebär bl.a. att näringsidkaren, som huvudregel, skall svara för bristfälligheter som visar sig inom två år efter slutbesiktningen. Samtidigt begränsas konsumentens rätt att åberopa fel som inte har konstaterats vid slutbesiktningen.

I fråga om köp av husbyggsatser föreslås att en motsvarande bestämmelse tas in i konsumentköplagen (1990:932). Den skall innebära att näringsidkaren som regel skall ansvara för bristfälligheter som visar sig inom två år efter leveransen.

I lagrådsremissen föreslås vidare att det i lagen (1993:320) om byggförsäkring införs regler om att det i vissa fall skall finnas ett färdigställandeskydd respektive ett avhjälpandeskydd vid byggnadsarbeten på småhus. Båda slagen av skydd skall finnas när ett småhus uppförs och, om byggnadsnämnden finner att det behövs, vid tillbyggnader och vissa ombyggnadsåtgärder. Väsentligen motsvarande typer av skydd skall finnas vid köp av husbyggsatser. Färdigställandeskyddet, som föreslås bestå av en försäkring eller bankgaranti, skall trygga att entreprenaden färdigställs. Avhjälpandeskyddet, som föreslås bestå av en byggförsäkring,

skall täcka konsumentens kostnader för att avhjälpa fel och skador under den tioåriga preskriptionstiden. Det skall enligt förslaget ankomma på byggherren att se till att det finns en säkerhet och en byggfelsförsäkring. Detta föreslås gälla oavsett om denne är konsument eller näringsidkare.

Byggnadsnämnden skall enligt de föreslagna reglerna kontrollera att det finns en byggfelsförsäkring och en säkerhet, där detta krävs. Nämnden skall kunna vitesförelägga byggherren att skaffa en försäkring eller en säkerhet. Dessutom skall nämnden kunna förbjuda att arbetet utförs.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	5
2	Lagtext.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	6
2.2	Förslag till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716).....	7
2.3	Förslag till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932).....	12
2.4	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).....	13
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring	15
3	Ärendet och dess beredning.....	22
4	Konsumentskydd och småhus	22
4.1	Dagens civilrättsliga konsumentskyddslagstiftning.....	22
4.2	Konsumentskydd genom standardvillkor	24
4.3	Konsumentskydd genom det statliga bostadsstödet och genom försäkringar	25
5	Ett förbättrat avtalsskydd.....	26
5.1	Lagstiftningsbehovet: behövs det en tvingande reglering?	26
5.2	Småhusentreprenader	29
5.2.1	Avtalets form och innehåll.....	29
5.2.2	Näringsidkarens avrådandeplikt	37
5.2.3	Näringsidkarens prestation	38
5.2.4	När en småhusentreprenad skall anses felaktig	39
5.2.5	Slutbesiktning	41
5.2.6	Vilka bristfälligheter bör näringsidkaren svara för?.....	52
5.2.7	I vilken utsträckning skall konsumenten i efterhand kunna åberopa fel i entreprenaden? 55	
5.2.8	Reklamation	58
5.2.9	Påföljder vid fel	59
5.2.10	Särskilt om konsumentens skydd när arbetet inte avviker från fackmässig standard	61
5.2.11	Näringsidkarens dröjsmål	64
5.2.12	Näringsidkarens skadeståndsansvar.....	66
5.2.13	Avbeställning och ångerrätt	67
5.2.14	Betalningen	69
5.2.15	Konsumentens dröjsmål.....	71
5.3	Köp av fast egendom	72
5.4	Köp av husbyggsatser	74
5.5	Köp av byggnad på annans mark	81
6	Ett förbättrat färdigställande- och avhjälpandeskydd.....	83
6.1	Dagens färdigställande- och avhjälpandeskydd.....	83
6.2	Formerna för färdigställande- och avhjälpandeskyddet....	88

6.3	Avhjälpanandeskyddet.....	91
6.3.1	Lagreglernas tillämpningsområde	91
6.3.2	Ett tioårigt skydd mot fel och skador.....	95
6.3.3	Avhjälpanandeskyddet när arbetet inte avviker från fackmässig standard	102
6.4	Färdigställandeskyddet	105
6.5	Vem skall teckna byggfelsförsäkringen m.m.?.....	109
6.6	Färdigställande- och avhjälpanandeskydd vid andra avtalstyper än småhusentreprenad	111
7	Kontrollen av att konsumentskyddet upprätthålls	113
8	Kostnader.....	118
9	Ikraftträdande	123
10	Författningskommentar	123
10.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	123
10.2	Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716).....	123
10.3	Förslaget till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932).....	138
10.4	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).....	139
10.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring	141
Bilaga 1	Sammanfattning av Småhusutredningens betänkande Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110)	155
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110).....	163
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110)	181
Bilaga 4	Lagförslagen i utkast till lagrådsremiss Konsumentskyddet vid småhusbyggande, 2003-03-06.....	182
Bilaga 5	Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets remissmöte den 28 mars 2003	197
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanser som har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte den 28 mars 2003	198

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)
3. lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)
4. lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10), och
5. lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring.

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 19 d § jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

19 d §

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11–19 c §§ är till nackdel för denne.

Första stycket gäller inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- eller avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Näringsidkaren och konsumenten kan *utan hinder av* första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ *ej* skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Trots första stycket kan näringsidkaren och konsumenten träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ *inte* skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004 men tillämpas inte på avtal som har ingåtts dessförinnan.

2.2 Förslag till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumenttjänstlagen (1985:716) dels att 1 och 3 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas elva nya paragrafer, 51–61 §§, samt närmast före 51 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare utför åt konsumenter i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

Bestämmelserna i 51–61 §§ gäller endast tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus (småhus-entreprenader).

3 §²

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Första stycket gäller inte vid tjänster som avses i 1 § 2, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Särskilda bestämmelser för småhus-entreprenad

51 §

Vid småhusentreprenad gäller vad konsumenten påstår har avtalats om

1. arbetets omfattning,
2. priset eller grunderna för hur priset bestäms,
3. tiden för betalning, och
4. tiden för arbetets avslutande, om inte annat framgår av ett

¹ Senaste lydelse 2002:588.

² Senaste lydelse 1990:935.

skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

52 §

Vid småhusentreprenad är konsumenten inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden.

Om det enligt 53 § skall göras en slutbesiktning, har konsumenten, trots 41 § första stycket, rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket.

53 §

Vid småhusentreprenad skall slutbesiktning göras, om någon av parterna begär det.

Slutbesiktningen skall göras utan dröjsmål efter det att arbetet har avslutats. Om flera näringsidkare utför arbeten i anslutning till varandra får, om parterna är ense om det, slutbesiktning i stället göras när samtliga arbeten har avslutats.

54 §

Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten får därefter utse en person att utföra slutbesiktningen (besiktningsman).

Om konsumenten inte utser en besiktningsman inom skälig tid, får näringsidkaren göra det.

Besiktningsmannen skall kalla parterna samt den kvalitetsansvarige enligt 9 kap. 13 § plan- och bygglagen (1987:10) till slutbesiktningen.

55 §

En besiktningsman som avses i 54 § skall ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget. Han eller hon skall utföra sitt uppdrag med opartiskhet och själv-

ständighet.

56 §

Vid en slutbesiktning enligt 53 § skall besiktningsmannen undersöka om småhusentreprenaden är felaktig enligt 9 §. Resultatet av slutbesiktningen skall snarast redovisas skriftligen till parterna och innehålla uppgift om de förhållanden som besiktningsmannen anser utgöra fel. Utlåtandet skall också innehålla uppgift om förhållanden som konsumenten anser utgöra fel enligt 9, 10 eller 11 §.

Om småhusentreprenaden inte är felaktig enligt 9 § eller de konstaterade felen är av mindre betydelse, skall besiktningsmannen godkänna entreprenaden. Om småhusentreprenaden inte godkänns, skall en ny slutbesiktning göras vid ett senare tillfälle. Näringsidkaren skall i god tid underrätta besiktningsmannen om när en ny slutbesiktning kan göras.

57 §

Om inte annat har avtalats, är konsumenten skyldig att svara för ersättningen till besiktningsmannen vid en slutbesiktning enligt 53 §. Om det görs en sådan ny slutbesiktning som anges i 56 § andra stycket, skall näringsidkaren svara för den del av ersättningen som hänför sig till den nya besiktningen.

58 §

Om slutbesiktning görs enligt 53 §, gäller följande i stället för 12 §.

Bedömningen av om småhusentreprenaden är felaktig skall göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

Vid tillämpningen av 39 § skall vad som där sägs om händelse som har inträffat före den tidpunkt som avses i 12 § i stället tillämpas på

händelse som har inträffat före den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

59 §

Småhusentreprenaden skall anses felaktig om ett förhållande som avses i 9 eller 10 § visar sig inom två år efter det att entreprenaden godkändes vid slutbesiktning eller, om slutbesiktning inte har gjorts, inom två år efter det att arbetena avslutades. Detta gäller dock inte om näringsidkaren gör sannolikt att förhållandet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

60 §

Sedan en småhusentreprenad har godkänts vid en slutbesiktning enligt 53 §, får konsumenten åberopa endast fel som

- 1. har antecknats i besiktningsutlåtandet,*
- 2. besiktningsmannen varken märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, eller*
- 3. har påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen.*

61 §

Vid en småhusentreprenad gäller att reklamation enligt 17 § inte behövs göras i fråga om fel som har antecknats i ett besiktningsutlåtande enligt 56 §.

Om det vid en småhusentreprenad har gjorts en slutbesiktning enligt 53 §, får reklamation enligt 17 § första stycket inte göras senare än tio år efter det att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket, såvida inte annat följer av garanti eller liknande utfästelse.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004 men tillämpas inte på avtal som har ingåtts dessförinnan.

2.3 Förslag till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)

Härigenom föreskrivs att 20 a § konsumentköplagen (1990:932) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 a §¹

Ett fel som visar sig inom sex 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.

Vid köp av byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus gäller vad som sägs i första stycket fel som visar sig inom två år efter avlämnandet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004 men tillämpas inte på avtal som har ingåtts dessförinnan.

¹ Senaste lydelse 2002:587.

2.4 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 7 och 12 §§ samt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (1987:10) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap.

7 §¹

När en byggnmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

När en byggnmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om *det krävs* en sådan byggförsäkring eller sådan säkerhet som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren *och den som svarar för säkerheten* tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket.

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det.

12 §²

Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen *företetts* för byggnadsnämnden. Detsamma gäller om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

Om *det krävs* en sådan byggförsäkring som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen *har visats upp* för byggnadsnämnden. Detsamma gäller om *det krävs en sådan säkerhet som avses i lagen om byggförsäkring* eller ett besked om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

¹ Senaste lydelse 2000:770.

² Senaste lydelse 1995:1197.

10 kap.

3 §¹

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes. *Detsamma gäller om bevis om byggfelsförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring inte har visats upp.*

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fortsätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004 men tillämpas inte om en bygganmälan har gjorts dessförinnan.

¹ Senaste lydelse 1995:1197.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggförsäkring

dels att nuvarande 12 § skall betecknas 19 §,

dels att 1–3, 6, 7, 10 och 11 §§ samt den nya 19 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas åtta nya paragrafer, 12–18 och 20 §§, samt närmast före 1, 12 och 19 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Byggförsäkring

1 §¹

När en näringsidkare uppför en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk eller i fråga om sådan byggnad utför åtgärder som fordrar byggnämnan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det för byggnadsarbetet finnas en byggförsäkring.

Byggförsäkring behövs dock inte i fråga om en- eller tvåbostadshus när ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd finns som utgör villkor för statlig bostadsfinansiering.

En byggförsäkring skall finnas när

1. en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs, eller

2. när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver byggnämnan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället att en byggförsäkring skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och

2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) har beslutat att en byggförsäkring behövs.

Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får byggnadsnämnden trots bestämmelsen i andra stycket 1 besluta att en byggförsäkring inte behövs. En byggförsäkring behövs inte heller om åtgärderna enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10) inte kräver bygglov.

Vid prövningen enligt andra

¹ Senaste lydelse 1994:850.

stycket 2 eller tredje stycket om byggförsäkring behövs skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra sådant byggnadsarbete som avses i första och andra styckena (byggherren) skall se till att det finns en byggförsäkring.

2 §

En byggförsäkring skall omfatta

1. skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och
2. skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden *och inte heller* skador som normalt täcks av andra försäkringar *såsom* fastighetsförsäkring, maskinförsäkring *och allriskförsäkring*.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden. *Den behöver inte heller omfatta* skador som normalt täcks av andra försäkringar, *exempelvis* fastighetsförsäkring, maskinförsäkring *eller villaförsäkring*.

Med fel enligt försäkringen avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

3 §

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år *efter* det att byggnadsarbetet *godkänts* vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning.

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år *från* det att byggnadsarbetet *godkändes* vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning. *I fråga om småhus skall, om en sådan besiktning inte har gjorts, försäkringen omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år från det att byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen eller från det att byggnadsarbetena annars avslutades.*

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

6 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

2. kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) inte ersätts, om det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om småhus, att åtagandet inte fullgörs inom skälig tid,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

I fråga om småhus får en självrisk för en byggfelsförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring för varje fel eller skada. Den sammanlagda självrisk för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp.

Villkor som anges i första stycket 1 får, beträffande småhus, även avse fel som har vållats av en tidigare ägare till huset.

7 §

En byggfelsförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggfelsförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

10 §

En försäkringsgivare får inte vägra en näringsidkare som enligt 1 § är skyldig att ha byggfelsförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggfelsförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

En försäkringsgivare får inte vägra den som är skyldig att ha en byggfelsförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggfelsförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

11 §

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av *näringsidkaren* förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall *allmän domstol* på yrkande av *den som har begärt att få teckna en sådan försäkring* förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

Säkerhet

12 §

Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus, skall det i den omfattning som anges i andra och tredje styckena finnas en säkerhet, som består av en försäkring eller en bankgaranti och som tryggar

- 1. att arbetena utförs,*
- 2. att material som skall användas vid arbetet och som näringsidkaren har åtagit sig att tillhandahålla, levereras, och*
- 3. att sådana förhållanden som en besiktningsman vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) har ansett utgöra fel avhjälpas.*

En säkerhet enligt första stycket skall finnas

- 1. när ett småhus uppförs, och*
- 2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt byggnadsnämnden har beslutat att en säkerhet behövs.*

Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får byggnadsnämnden trots bestämmelsen i andra stycket 1 besluta att en säkerhet inte behövs. En säkerhet behövs inte heller om arbetena enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

Vid prövningen enligt andra stycket 2 eller tredje stycket om säkerhet behövs skall byggnads-

nämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för säkerheten.

Byggherren skall se till att en säkerhet finns.

13 §

En säkerhet enligt 12 § skall avse skälig ersättning för

1. tillkommande kostnader för att slutföra arbetena,

2. kostnader för att avhjälpa förhållanden som en besiktningsman har ansett utgöra fel vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och

3. kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av sådana förhållanden som avses i 2.

Säkerheten skall, till den del den avser ersättning för kostnader enligt första stycket 1, få tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål som ger konsumenten en rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen. Till den del säkerheten avser ersättning enligt första stycket 2 eller 3 skall den få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

14 §

Ett avtal om säkerhet får, utöver vad som följer av 15 och 16 §§, inte innehålla villkor som inskränker konsumentens rätt att ta säkerheten i anspråk.

15 §

Ett avtal om säkerhet skall innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka sådana kostnader som avses i 13 § första stycket.

16 §

En säkerhet enligt 12 § får be-

gränsas till ett visst belopp. Den skall dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den byggnadsåtgärd som omfattas av skyddet.

17 §

Om ett avtal om säkerhet innehåller ett villkor som innebär att en begäran om att ta säkerheten i anspråk måste framställas inom viss tid, får villkoret inte begränsa konsumentens rätt att framställa en sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 13 § första stycket 1, får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran skall göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning enligt 13 § första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran skall göras inom ett år från slutbesiktningen.

18 §

Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om säkerhet. Med försäkringsgivare jämställs då den som svarar för säkerheten och med försäkringshavare jämställs konsumenten.

Gemensamma bestämmelser

19 §¹

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring och säkerhet har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

20 §

Byggnadsnämndens beslut

¹ Senaste lydelse 1994:850.

*enligt denna lag får överklagas
hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut får över-
klagas hos allmän förvaltnings-
domstol.*

*Prövningstillstånd krävs vid
överklagande till kammarrätten.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004 men tillämpas inte om en bygg-
anmälan har gjorts dessförinnan.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslöt den 24 september 1998 att tillkalla en särskild utredare för att se över hur konsumentskyddet vid småhusentreprenader i fortsättningen skall vara utformat. I utredningsuppdraget ingick att göra motsvarande överväganden ifråga om konsumentskyddet vid förvärv av fast egendom eller byggnadsdelar. Utredningen antog namnet Småhusutredningen.

Genom tilläggsdirektiv av den 16 december 1999 fick utredningen i uppdrag att överväga hur konsumentskyddet skall vara utformat vid avtal om om- eller tillbyggnad av s-måhus och vid avtal om annat arbete på fast egendom eller byggnader. Vidare skulle utredningen undersöka om lagen (1993:320) om byggförsäkring i ett visst avseende är ändamålsenligt utformat.

Utredningen avlämnade i december 2000 betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. *Bilaga 3* innehåller en förteckning över remissinstanserna. En sammanställning över remissvaren finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Ju2000/6749/L1).

Ett utkast till lagrådsremiss behandlades vid ett remissmöte den 28 mars 2003. Lagförslaget i utkastet till lagrådsremiss finns i *bilaga 4*. En förteckning över de instanser som inbjöds till remissmötet finns i *bilaga 5*. I anslutning till remissmötet har också lämnats skriftliga synpunkter. Utkastet, minnesanteckningar från remissmötet och de skriftliga synpunkter som har kommit in finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Vi kommer nu att behandla de frågor som har tagits upp i betänkandet.

4 Konsumentskydd och småhus

4.1 Dagens civilrättsliga konsumentskyddslagstiftning

De civilrättsliga reglerna på konsumentskyddsområdet syftar till att ge den enskilde konsumenten ett rimligt skydd vid en tvist med en näringsidkare som han eller hon har ingått ett avtal med. Till en del åstadkoms detta skydd genom allmänna regler som ger möjlighet att underkänna eller jämka oskäligen avtalsvillkor (jfr den s.k. generalklausulen i 36 § avtalslagen). Till stor del upprätthålls dock konsumentskyddet med stöd av den särskilda konsumentskyddslagstiftning som på vissa sakområden ställer upp tvingande regler till konsumentens förmån. Som exempel på sådan lagstiftning kan nämnas konsumenttjänstlagen (1985:716), konsumentköplagen (1990:932) och konsumentkreditlagen (1992:830).

Vad gäller *småhusentreprenader* är konsumenttjänstlagen av särskilt intresse. Med småhusentreprenad avser vi här och i den följande framställningen alla slag av arbeten på en- eller tvåbostadshus som en näringsidkare utför åt konsumenterna i sin yrkesmässiga verksamhet. Begreppet rymmer alltså såväl större arbeten, såsom uppförandet av ett nytt småhus, som mindre hantverksarbeten på ett småhus (redan här bör

dock nämnas att vi i vårt lagförslag har gett begreppet en mera begränsad innebörd).

Konsumenttjänstlagen gäller avtal om tjänster som en näringsidkare utför åt konsumenterna. De tjänster som omfattas avser huvudsakligen arbete på lösa saker eller på fast egendom och byggnader. Lagen innehåller bl.a. regler som ålägger en näringsidkare en skyldighet att samråda med konsumenten och att avråda från tjänster som inte skulle kunna vara till nytta för honom eller henne. Där slås också fast vilka rättigheter en konsument skall ha om en tjänst utförs felaktigt eller för sent.

Lagen bygger på bl.a. följande principer (se prop. 1984/85:110 s. 25).

- Lagen skall tillhandahålla regler beträffande vanligt förekommande frågor som ofta förbises eller i övrigt lämnas oreglerade när parterna sluter avtal, t.ex. frågor om uppdragets omfattning och innebörd, arbetets utförande och priset.
- Konsumenten skall skyddas mot ekonomiska förluster m.m. som uppstår till följd av försummelse från näringsidkarens sida eller på grund av andra oväntade händelser. Så skall konsumenten exempelvis i vissa fall ha rätt till skadestånd om tjänsten är felaktig eller näringsidkaren är i dröjsmål.
- Det skall råda en skälig balans mellan parterna.

1990 års ändringar i konsumenttjänstlagen m.m.

Ursprungligen var uppförande av byggnad för bostadsändamål och annat arbete som den som uppför en sådan byggnad utför undantaget från lagens tillämpningsområde. 1990 års ändringar i konsumenttjänstlagen innebär en förändring av lagens tillämpningsområde av stor betydelse för småhusentreprenader.

I prop. 1989/90:77 framhöll departementschefen, såvitt gäller småhusentreprenader, att den garanti och försäkring som ställdes som villkor för det statliga bostadsstödet gav konsumenten ett gott skydd (beträffande det till det statliga bostadsstödet kopplade konsumentskyddet, se vidare avsnitten 4.3 och 6.1). Hon påpekade också att Konsumentverket hade inlett ett arbete med att stärka det skydd som konsumenterna gavs genom de då gällande allmänna avtalsbestämmelserna på området, ABS 80. Hon ansåg därför att det för närvarande inte fanns några tungt vägande skäl att vidta särskilda lagstiftningsåtgärder för att förbättra skyddet för de konsumenterna som åtnjöt det konsumentskydd som var kopplat till det statliga bostadsstödet. Däremot föreslog hon att konsumenternas ställning vid annan småhusproduktion – dvs. sådan som inte omfattades av de krav som ställdes för statligt bostadsstöd – skulle förbättras genom att reglerna i konsumenttjänstlagen skulle bli tillämpliga (se a. prop. s. 17 f.).

Den nya lagen kom att utformas i enlighet med vad departementschefen hade uttalat. Konsumenttjänstlagen omfattar därför sedan den 1 januari 1991 alla slags småhusentreprenader, alltså även uppförande av småhus; dock undantas entreprenader där konsumenten tillförsäkras ett sådant skydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd (se 3 § andra stycket). I praktiken innebär det att lagen inte skall tillämpas i avtalsförhållanden där ABS 95, det standardavtal som har utarbetats i sam-

arbete mellan branschen och Konsumentverket, är tillämpligt. Så torde ha varit fallet i det stora flertalet småhusentreprenader under 1990-talet.

Den 1 januari 1990 trädde också en ny konsumentköplag i kraft. Liksom den tidigare konsumentköplagen omfattar den nya lagen bl.a. köp av byggnadsdelar, dvs. monteringsfärdigt husmaterial. Samtidigt gjordes ändringar i bestämmelserna om köp av fast egendom i 4 kap. jordabalken. Bestämmelserna, som fortfarande är i kraft och som gäller när en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en fastighet till en konsument för dennes enskilda bruk, är tvingande till konsumentens förmån. Liksom i konsumenttjänstlagen infördes det i konsumentköplagen och jordabalken undantag från den tvingande regleringen. Undantaget avsåg det fallet att konsumenten hade tillförsäkrats ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd. Undantaget har sedermera tagits bort från konsumentköplagen (se prop. 2001/02:134) men finns fortfarande kvar i jordabalken.

Det lagstiftningsärende som utmynnade i de nämnda ändringarna av konsumenttjänstlagen, konsumentköplagen och jordabalken benämns i det följande ”1990 års lagstiftningsärende”.

4.2 Konsumentskydd genom standardvillkor

De olika former av entreprenader som förekommer brukar indelas i totalentreprenad, generalentreprenad och delad entreprenad. *Totalentreprenad* föreligger då beställaren sluter avtal med en enda entreprenör. Denne skall då svara för såväl byggnadens projektering som dess uppförande. *Generalentreprenad* föreligger då beställaren själv, vanligen genom en konsult, svarar för projekteringen och dess samordnande med bygget samt träffar avtal med endast en entreprenör om utförandet av hela bygget. Vid *delad entreprenad* sluter beställaren avtal med två eller flera entreprenörer om utförande av arbete med bygget. Varje entreprenör svarar då endast för en mindre del av det totala arbetet. Beställaren kan också själv utföra delar av arbetet.

Såsom har berörts i avsnitt 4.1 torde det för det stora flertalet småhusentreprenader under 1990-talet ha gällt en annan reglering än konsumentlagstiftningen, nämligen en reglering genom standardavtal. Det i dag tillämpade avtalet på småhusområdet, ABS 95, är resultatet av förhandlingar mellan Konsumentverket och företrädare för byggbranschen och har i viss utsträckning anpassats till konsumenttjänstlagen. Till skillnad från den mer allmänna och vittomspännande konsumenttjänstlagen är ABS 95 särskilt utformad för småhusentreprenader.

I ABS 95 finns bl.a. bestämmelser om uppdragets omfattning och parternas åtaganden i vissa delar. Utgångspunkten är kontraktshandlingarna och de eventuella ytterligare överenskommelser som parterna har träffat vid avtalstillfället. ABS 95 innehåller vidare regler om bl.a. ändringar och tillägsarbeten, vad som skall anses utgöra fel, avhjälpande av fel, arbetsledning och kontroll, skadestånd och avbeställning. Dessutom finns regler om olika former av besiktning och om besiktningars rättsverkningar.

Utredningsbetänkandet innehåller en jämförelse mellan avtalsskyddet i konsumenttjänstlagen och avtalsskyddet i ABS 95 (s. 110–118).

4.3 Konsumentskydd genom det statliga bostadsstödet och genom försäkringar

Statligt bostadsstöd

Ett viktigt inslag i byggnadsverksamheten under de senaste decennierna har varit det statliga bostadsstödet. Detta gäller inte minst vid nyproduktionen av småhus. Reglerna om statligt bostadsstöd återfinns från och med 1993 i förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnads-subvention. Förordningen gäller alltså. Där uppställs vissa förutsättningar för att statligt bostadsstöd skall få ges, bl.a. krav på att byggherren skall ha visst avtalsskydd, visst s.k. färdigställandeskydd och visst avhjälpandeskydd. Avtalsskyddet har huvudsakligen inneburit att avtalsvillkoren mellan konsumenten och näringsidkaren skall grunda sig på ABS 95. Färdigställandeskyddet ("produktionsgarantin") har syftat till att trygga färdigställandet av kontraktsarbetena och har trätt i funktion om näringsidkaren har försatts i konkurs eller annars har kommit på obestånd. Som regel har det bestått av någon form av säkerhet för att huset uppförs och färdigställs i enlighet med vad som har avtalats. Avhjälpandeskyddet ("ansvarsutfästelsen") har syftat till att trygga åtgärdandet av fel och brister i kontraktsarbetena. Olika former av ansvarsutfästelser har förekommit men den vanligaste har varit något slag av försäkring. Produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen har tillsammans brukat kallas "småhusgarantin".

Sedan den 1 januari 2000 har emellertid möjligheten till räntebidrag för uppförande av s.k. egnahem i princip försvunnit. Därmed har incitamenten till att skaffa det konsumentskydd som har utgjort en förutsättning för det statliga bostadsstödet väsentligen upphört. Fortfarande behövs dock en "småhusgaranti" för att få kreditgaranti enligt förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder.

Färdigställande- och avhjälpandeskyddet behandlas mera utförligt i avsnitt 6.1.

Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring

1990 års lagstiftningsärende hade föregåtts av överväganden inom den s.k. småhusköpsutredningen. Småhusköpsutredningen övervägde en bestämmelse om att näringsidkare skulle vara skyldiga att teckna en försäkring som gav konsumenten ett skydd motsvarande det som gavs enligt det standardavtal som vid den tidpunkten vanligen användes. Något förslag i den delen lämnades dock inte (se SOU 1986:38 s. 240–245).

År 1993 trädde emellertid lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring i kraft (se prop. 1992/93:121 och bet. 1992/93:BoU22). Lagen innebär att en försäkring med ett visst innehåll måste tecknas vid vissa entreprenad- arbeten. Syftet med lagen är att skydda dem som vistas i byggnader som används som bostäder mot ohälsa på grund av byggfel och skador till följd av sådana fel. Genom byggfelsförsäkringen är det meningen att fel och skador skall bli åtgärdade utan tidsutdräkt och att avhjälpandet inte skall fördröjas av vare sig tvister om vem som är ansvarig eller den ansvarige näringsidkarens obestånd (se a. prop. s. 9 och 15.).

Lagen omfattar uppförande eller större ombyggnader av bostadshus som är avsedda för permanent bruk, om åtgärden kräver bygganmälan enligt plan- och bygglagen (1987:10). Enligt uttalanden i förarbetena skulle till att börja med de nya reglerna gälla endast flerbostadshus (se a. prop. s. 18 f.). I lagtexten gjordes emellertid inte något generellt undantag för småhus utan endast ett undantag av samma slag som i bl.a. konsumenttjänstlagen. Detta har sedan inte belysts närmare och det har ansetts råda en viss osäkerhet om i vilken utsträckning lagen är tillämplig vid uppförande av småhus.

Småhusskadenämnden (Fonden för fukt- och mögelskador)

År 1986 inrättades en skadenämnd med rätt att besluta i vissa frågor om avhjälpande av fukt- och mögelskador (se prop. 1985/86:48). Nämnden kan besluta att medel som staten och vissa byggproducenter gemensamt ställer till förfogande skall få användas för åtgärder som skall få skadade hus att fungera tillfredsställande som permanent bostad. Stödet, som är förbundet med en självrisk, kan ges i stort sett endast för hus som är yngre än 25 år och har färdigställts före 1989.

5 Ett förbättrat avtalsskydd

5.1 Lagstiftningsbehovet: behövs det en tvingande reglering?

Regeringens bedömning: Jordabalken, konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen bör liksom hittills innehålla en reglering av avtal mellan konsument och näringsidkare som rör försäljning av småhus och husbyggsatser samt uppförande och om- eller tillbyggnad av småhus.

Regeringens förslag: Till skillnad från hittills skall även jordabalkens och konsumenttjänstlagens reglering undantagslöst vara tvingande till konsumentens förmån. Den skall gälla även småhus som inte är avsedda för permanent bruk.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 129–133, 204 f. och 209).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i huvudsak godtagit utredningens bedömning och förslag. *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* har ansett att det bör övervägas att samla alla regler för olika former av förvärv av nya småhus i en gemensam lag. *Sveriges advokatsamfund* har menat att förslaget innebär en onödigt ingående lagreglering. *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har efterlyst en mer ingående analys av skyddsbehovet. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har ifrågasatt om det är befogat att utvidga skyddet till mindre fritidshus.

Förslaget och bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag och bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 25–28).

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt förslaget och bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning och förslag

Det bör införas generellt tvingande regler till konsumentens skydd

I 1990 års lagstiftningsärende gjordes den bedömningen att konsumentskyddet borde stärkas när det gäller förvärv av småhus. Ett grundläggande motiv för detta var att sådana förvärv för de flesta privatpersoner utgör de ekonomiskt mest betydelsefulla affärerna i deras liv. Det ansågs därför självklart att de tillämpliga reglerna måste innebära en rättvis avvägning mellan parternas intressen. Reglerna borde vara utformade så att de ger tydliga anvisningar om hur parterna skall förhålla sig (se prop. 1989/90:77 s. 17).

Vi anser, i likhet med utredningen, att det sagda äger samma giltighet i dag och att det talar för att rättordningen tillhandahåller den enskilde ett gott och tydligt konsumentskydd vid förvärv och entreprenadarbeten avseende småhus. Till detta kommer att konsumentskyddets utformning på detta område, t.ex. förekomsten av en besiktning, också är av betydelse för kvaliteten i byggandet och därigenom tillgodoser ett mera allmänt samhällsintresse. Lagstiftningen på detta område bör därför utformas så att konsumenten tillförsäkras ett heltäckande avtalsskydd i förhållande till näringsidkaren. Vi anser att det är naturligt att åstadkomma detta genom en tvingande lagreglering där de huvudsakliga beståndsdelarna i detta skydd läggs fast.

Redan det nuvarande systemet för konsumentskydd bygger på en tvingande reglering. I flera fall tillåter emellertid systemet att konsumenten tillförsäkras skydd på annat sätt, nämligen genom ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd (jfr ovan avsnitt 4.3). Längre torde skyddet i praktiken nästan enbart ha upprätthållits på det senare sättet.

Sedan 1990 års lagstiftningsärende avslutades har emellertid det statliga bostadsstödet för nyproduktion av småhus minskat successivt. Det innebär att konsumenten inte längre har samma incitament som tidigare att skaffa sig ett sådant skydd som har getts i anslutning till bostadsstödet.

Mot denna bakgrund framstår den nuvarande kopplingen mellan det konsumenträttsliga regelverket och reglerna om statligt bostadsstöd inte längre som ändamålsenlig. Det kan också riktas principiella invändningar mot den nuvarande ordningen. Den ger inte alla konsumenter samma grundskydd och dess skyddsnivå är beroende av faktorer som, likt det statliga bostadsstödet, har helt andra syften än konsumentskydd och som dessutom är föränderliga över tiden.

Det finns alltså goda skäl att gå över till en ordning där den konsumenträttsliga lagstiftningen i alla delar är tillämplig på småhusentreprenader. För detta talar också intresset av att ytterligare stärka konsumentens ställning vid småhusentreprenader. Det kan, vid en jämförelse mellan

villkoren i ABS 95 och bestämmelserna i konsumenttjänstlagen, konstateras att konsumentens skydd i vissa avseenden är bättre enligt konsumenttjänstlagen än enligt ABS 95. Konsumentens möjligheter att påtala fel och att göra gällande påföljder vid fel eller dröjsmål är nämligen större enligt lagen än enligt ABS 95. Lagen innehåller också, till skillnad från ABS 95, regler om avrådande i de fall då tjänsten inte är till rimlig nytta för konsumenten (se vidare betänkandet s. 110–118).

Vi föreslår därför att de kvarstående undantagen från den tvingande regleringen i konsumenttjänstlagen och jordabalken slopas. Härigenom kommer huvudregeln inom svensk konsumenträtt – att civilrättslig lagstiftning till konsumentens skydd är tvingande till konsumentens förmån – att gälla även vid försäljning av småhus och vid småhusentreprenader.

Konsumentens ställning bör stärkas ytterligare

Enligt vår uppfattning finns det emellertid behov av ytterligare förbättringar i den rättsliga regleringen. Konsumenttjänstlagen i dess nuvarande utformning är huvudsakligen avsedd att tillämpas vid tjänster av annat och betydligt mindre omfattande slag än småhusentreprenader. Den tar alltså inte sikte på sådana förhållanden som utmärker entreprenadavtal. Den saknar också regler om besiktning. Även sådana förvärv av husbyggsatser där regler om köp är tillämpliga har sådana särdrag att det finns skäl att överväga ett mer anpassat skydd. Den konsumenträttsliga lagstiftningen bör därför kompletteras med bestämmelser som särskilt behandlar småhusentreprenader och köp av husbyggsatser och som ytterligare stärker konsumentens ställning.

De nya reglerna bör infogas i befintlig lagstiftning

Ett alternativ till den lagtekniska lösning som utredningen har valt – att infoga bestämmelser om småhusentreprenad i befintlig lagstiftning – är att stifta en särskild lag med en gemensam reglering av alla avtalsformer som går ut på att en konsument förvärvar ett småhus från en näringsidkare. *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* har ansett att detta bör övervägas. Också *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har varit inne på en sådan lösning.

För närvarande gäller olika regler beroende på om en konsument köper en fastighet med ett färdigbyggt småhus eller om han eller hon först köper fastigheten för att sedan själv bli byggherre när småhuset uppförs. Det kan ibland vara tillfälligheter som avgör om konsumenten gör på det ena eller andra sättet. Det kan synas tala för en gemensam lag med enhetliga regler för småhusentreprenader och småhusköp. Såsom konstaterades i 1990 års lagstiftningsärende kan det emellertid leda till komplikationer om man frångår den traditionella uppdelningen på särskilda lagar för köp respektive tjänster (jfr prop. 1989/90:77 s. 19). Vi kan inte heller se några större nackdelar med två olika regelsystem, ett för köpeavtal och ett annat för tjänsteavtal. De skillnader som finns mellan dessa system är enligt vår mening välgrundade. En särskild lag om småhusentreprenader och småhusförvärv skulle därför inte ha några avgörande fördelar.

Vi föreslår därför att de nya reglerna infogas i konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen.

Fritidshus

Vi avser att nedan, i anslutning till våra respektive förslag, ta ställning till vilket tillämpningsområde som de olika regler som vi föreslår bör ha. En allmän fråga som bör övervägas redan i detta sammanhang är om det finns anledning att skilja mellan småhus som är avsedda för permanent bruk och småhus som inte är det (*fritidshus*). I dag görs denna distinktion både beträffande statligt bostadsstöd och byggförsäkring; det konsumentskydd som dessa båda system tillhandahåller ges bara i fråga om småhus som är avsedda för permanentboende.

Utredningen har ansett att det inte finns anledning att skilja mellan olika slag av småhusentreprenader. Utredningsförslaget bygger således på att särskilt avpassade konsumentskyddsregler bör gälla även fritidshus.

Vi kan konstatera att uppförande eller förvärv av ett hus oftast innebär ett betydande ekonomiskt åtagande för konsumenten, oavsett om huset är avsett för permanentboende eller för fritidsändamål. Även om behovet av konsumentskydd inte är helt och fullt detsamma, är de särdrag som kännetecknar entreprenadavtal lika tydliga i båda fallen. Många gånger finns det heller inte några egentliga skillnader i byggnadens utförande. Huruvida huset är av det ena eller andra slaget framstår ibland som en tillfällighet.

En remissinstans har mot utredningens förslag invänt att fritidshus ofta är primitiva eller avlägset belägna och att de kostnader som de föreslagna konsumentskyddsreglerna då för med sig framstår som mindre rimliga. Såsom framgår av det följande föreslår vi dock att flertalet av de nya regler som kan medföra kostnader av någon betydelse skall gälla enbart vid ny- eller tillbyggnad. Ny- eller tillbyggnad av fritidshus torde regelmässigt innebära så stora ekonomiska åtaganden från konsumentens sida att det är motiverat med ett fullgott konsumentskydd.

Övervägande skäl talar därför för att även fritidshus bör omfattas av det konsumentskydd som vi diskuterar i det följande. När vi i fortsättningen talar om småhus och småhusentreprenad menar vi alltså även fritidshus och arbeten som hänför sig till fritidshus.

5.2 Småhusentreprenader

5.2.1 Avtalets form och innehåll

<p>Regeringens förslag: Vid småhusentreprenad som avser uppförande eller tillbyggnad skall vad konsumenten påstår har avtalats om arbetets omfattning, priset eller hur priset skall beräknas, tiden för betalning och tiden för arbetets avslutande gälla, om inte något annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.</p>
--

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se betänkandet s. 133–154). Utredningens förslag är dock annorlunda utformat och innehåller bl.a. ett uttryckligt krav på att vissa avtalsvillkor skall vara skriftliga. Förslaget reglerar även frågan om vilka som är parter i avtalsförhållandet. Dessutom har utredningen föreslagit att den nya bestämmelsen skall tillämpas även vid vissa andra byggnadsåtgärder för vilka det krävs bygganmälan enligt plan- och bygglagen.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *Hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande*, *Formas* och *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR*, har förklarat sig dela utredningens uppfattning att ett krav på skriftlighet kan bidra till att stärka konsumentens ställning. Hovrätten, *Stockholms tingsrätt*, *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* och *Sveriges Byggindustrier* har riktat invändningar mot förslaget eller menat att dess innebörd behöver klarläggas i olika avseenden. *Sveriges advokatsamfund* har uttalat att förslaget, såvitt gäller angivandet av avtalsparterna, är mindre väl övertänkt. *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* har avstyrkt förslaget bl.a. med hänvisning till risken för rättsförluster för näringsidkare. Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet har ansett att det bör klarläggas i vad mån bestämmelserna omfattar avtal om tilläggs- och ändringsarbeten. *Mäklarsamfundet* och *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har ansett att sådana avtal bör omfattas av bestämmelsen. Flera remissinstanser, däribland *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* och *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, har haft kritiska synpunkter på vad utredningen har föreslagit om vilka slag av entreprenadarbeten som bestämmelserna skall omfatta.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 28–35).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Plåtslageriernas Riksförbund*, liksom *Sveriges Byggindustrier*, har dock gjort gällande att förslaget ställer alltför stora krav på näringsidkarna. *Plåtslageriernas Riksförbund* och *Kommunförbundet* har även menat att den föreslagna regelns tillämpningsområde är alltför oprecist angivet. *Fastighetsmäklarförbundet*, *Sveriges Byggindustrier* och *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har förespråkat en beloppsmässig avgränsning av bestämmelsens tillämpningsområde. *GAR-BO Försäkrings AB* har uttalat att den föreslagna regeln bör omfatta även villkor om vilka som är parter i avtalet.

Bakgrund: För närvarande ställer lagen inte något krav på att avtal om uppförande av småhus eller andra småhusentreprenader skall vara skriftliga. I praktiken är dock skriftliga avtal vanligt förekommande vid småhusentreprenader. Avtalen är oftast kopplade till de standardavtal som tillämpas i såväl kommersiella som enskilda sammanhang, såsom ABS 95. Användande av skriftliga avtal främjas också av att skriftliga avtal är en förutsättning för att konsumenten skall kunna få garanti- och försäkringsskydd från garanti- respektive försäkringsbolag. I sådana fall förekommer alltså i praktiken inga muntliga avtal. Också kreditinstitut

som lämnar lån för ny- eller tillbyggnader torde ofta kräva att det föreligger ett skriftligt avtal.

Även i rättspraxis har man velat verka för bruket av skriftliga avtal. Högsta domstolen angav i rättsfallet NJA 1975 s. 280 bl.a. detta som skäl för att, i fråga om avtal mellan en näringsidkare och en konsument, lägga bevisbördan för vad som hade avtalats om priset på näringsidkaren.

Svensk rätt innehåller alltså inte något generellt krav på att avtal om småhusentreprenader skall upprättas i skriftlig form. Det finns emellertid flera exempel på att skriftlighetskrav har uppställts i konsumentförhållanden eller andra liknande sammanhang. Här kan nämnas 9 § konsumentkreditlagen (1992:830), 12 kap. 2 § jordabalken och 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Dessutom finns det sedan länge ett skriftlighetskrav när det gäller köp av fast egendom (se 4 kap. 1 § jordabalken).

I flera fall kan formkraven i svensk konsumentlagstiftning härledas från EG-rätten. På konsumentområdet gäller det, förutom den nyss nämnda bestämmelsen i konsumentkreditlagen, bl.a. bestämmelser som har föranletts av direktiven om hemförsäljning (85/577/EEG), paketresor (90/314/EEG), avtal om tidsdelat boende (94/47/EG) och distansavtal (97/7/EG).

Skälen för regeringens förslag

Lagstiftningen bör främja en skriftlig dokumentation av parternas avtal

Ett huvudskäl för flera av de skriftlighetskrav som nu har nämnts har varit att skriftliga avtal vanligen ger konsumenten tydligare besked om avtalets innehåll än muntliga avtal gör. Konsumenten tillförsäkras på förhand information om innebörden av det avtal som han eller hon står i begrepp att ingå. Om konsumenten ges tillfälle att sätta sig in i vad avtalet innebär, motverkar det förhastade beslut. Därmed minskar också risken för tvister med näringsidkaren. Behovet av tydlig information är självfallet särskilt stort när avtalet avser ett så omfattande åtagande som ett avtal om uppförande eller förvärv av ett småhus innebär. Den skriftliga avtalsformen ger också konsumenten en trygghet för framtiden. Det blir lättare att bevisa vad som har avtalats, något som i sin tur gör det lättare att lösa uppkommande tvister.

Det förhållandet att entreprenadavtal så ofta är skriftliga, liksom förekomsten av standardavtal på detta område, indikerar att den skriftliga avtalsformen också är av stort värde för näringsidkaren. Denne har självfallet mycket att tjäna på att tvister kan undvikas. Såsom utredningen har konstaterat är det ofta just när det finns brister i det skriftliga materialet som det uppkommer praktiska problem.

Vad som nu har sagts kan synas tala för att införa något slag av lagstadgat krav på att avtal på det nu aktuella området skall vara skriftliga. Samtidigt står det emellertid klart att långtgående krav på skriftlighet också kan vara förenade med nackdelar. I ett omfattande avtalsförhållande kan det sålunda bli mycket betungande om alla förhållanden av någon betydelse måste regleras skriftligen. I fråga om avtal om arbeten av mycket begränsad natur kan å andra sidan ett krav på skriftlighet framstå som onödigt byråkratiskt. Ett generellt krav på skriftlig form skulle därför, kan det hävdas, bli alltför inflexibelt.

Det kan alltså anföras skäl både för och emot ett generellt krav på att entreprenadavtal skall vara skriftliga. Att ökad skriftlig dokumentation av avtalsvillkoren är av värde för parterna är tydligt. I viss mån drivs en sådan dokumentation fram redan genom de krav som försäkrings-, kredit- och garantigivare ställer. Vi tror dock inte att detta är tillräckligt. Enligt vår mening bör därför lagstiftningen utformas så att den i högre grad än i dag främjar en skriftlig dokumentation av vad parterna har överenskommit.

Detta kan ske på olika sätt. I det följande kommer vi att behandla några av dessa.

Ett renodlat formkrav

Vid köp av fast egendom gäller att avtalet måste träffas i skriftlig form och innehålla bl.a. uppgifter om pris (se 4 kap. 1 § jordabalken). Den skriftliga formen utgör en förutsättning för att avtalet över huvud taget skall kunna göras gällande. Det är inte nödvändigt att ta in samtliga avtalsvillkor i det skriftliga avtalet.

En motsvarande bestämmelse skulle knappast vara ändamålsenlig när det gäller avtal om småhusentreprenader. Syftet med ett skriftlighetskrav är ju här att åstadkomma en skriftlig dokumentation av väsentliga avtalsvillkor. Behovet av skriftlig dokumentation torde därmed många gånger avse betydligt flera uppgifter än vad som måste tas in i ett köpekontrakt enligt jordabalken. Så kan det t.ex. vara nödvändigt med en ingående redovisning av arbetets omfattning. Med ett mycket vidsträckt krav på skriftlighet ökar emellertid risken för att parterna av förbiseende missar att lämna uppgift i något hänseende. Den rättsföljd som är knuten till skriftlighetskravet vid köp av fast egendom – avtalets ogiltighet – framstår mot den bakgrunden som alltför sträng och skulle kunna drabba såväl näringsidkaren som konsumenten på ett oskäligt sätt.

I likhet med utredningen anser vi därför att ett formkrav av detta slag inte bör väljas.

En näringsrättslig regel

En annan möjlighet är att uppställa ett skriftlighetskrav av näringsrättsligt slag, exempelvis en bestämmelse om att den som bedriver verksamhet som avser småhusentreprenad skall se till att avtal med konsumenter ges skriftlig form. Ett sådant skriftlighetskrav skulle inte påverka innebörden i vad parterna har avtalat. För att bli effektivt måste det i stället kombineras med bestämmelser om att den näringsidkare som inte iakttar skriftlighetskravet kan drabbas av något slag av offentligrättsliga sanktioner, t.ex. vite.

Vi bedömer – bl.a. mot bakgrunden av de svårigheter som det torde innebära att övervaka efterlevnaden av en dylik bestämmelse – att en sådan ordning inte skulle ge konsumenten ett tillräckligt skydd.

En bevisbörderegeln

Utredningen har föreslagit en bestämmelse om att vissa slag av entreprenadavtal skall vara skriftliga. Utredningens förslag torde få förstås så att näringsidkaren åläggs bevisbördan för vad som har avtalats i vissa hänseenden samtidigt som kravet på bevisning skall anses uppfyllt om näringsidkaren kan visa upp ett skriftligt avtal. En sådan ordning torde, som utredningen har konstaterat, ge näringsidkaren ett starkt incitament att upprätta skriftliga offerter och avtal. Den ligger också väl i linje med det synsätt som har kommit till uttryck i det ovannämnda rättsfallet NJA 1975 s. 280. Samtidigt ger den parterna full frihet att själva bestämma i vilken utsträckning de anser att deras avtal behöver dokumenteras och ger över huvud taget avsevärt utrymme för att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. En bevisbörderegeln av detta slag har alltså stora fördelar och bör därför, enligt vår uppfattning, införas. Såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har förordat bör regeln ges en, jämfört med utredningens förslag, annorlunda utformning. Den bör utformas så att vad konsumenten påstår om innebörden i parternas avtal skall gälla, om inte något annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

Det kan visserligen riktas invändningar också mot en reglering av detta slag. Bl.a. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska högskolan* och *Plåtslageriernas Riksförbund* har framfört farhågor om att konsumentens ställning blir alltför stark; mindre nogräknade konsumenter skulle kunna utnyttja regeln genom att mot bättre vetande göra påståenden om avtalets innehåll som näringsidkaren har svårt att freda sig mot. Vi menar att risken för detta är liten. Även om ett skriftligt avtal är ofullständigt eller på annat sätt bristfälligt torde det normalt finnas förhållanden kring avtalet och dess tillkomst som hindrar en oärlig konsument från att med hjälp av en bevisbörderegeln binda näringsidkaren vid "åtaganden" som denne inte har gjort.

En annan invändning är att en bestämmelse av detta slag medför att mellan parterna utväxlade handlingar kommer att tillmätas avgörande betydelse, trots att de ibland inte återspeglar den gemensamma partsviljan på ett helt korrekt sätt. Inte heller denna invändning bör tillmätas någon avgörande vikt. Den regel vi föreslår utesluter inte att parterna genom annan bevisning visar att avtalet egentligen har ett annat innehåll än vad som har kommit till skriftligt uttryck.

Det är inte lämpligt att tillämpa en bestämmelse av detta slag på frågan om det över huvud taget har träffats ett avtal. Enligt vår mening är det naturligt att denna fråga i stället bedöms enligt sedvanliga bevisbörderegler. Om det inte existerar något skriftligt avtal och näringsidkaren förnekar att något avtal har ingåtts, bör alltså den särskilda bevisbörderegeln tillämpas först sedan konsumenten har visat att parterna faktiskt har träffat ett avtal. Detta har beaktats vid utformningen av vårt förslag.

Vilka avtal skall bevisbörderegeln gälla för?

Utredningen har ansett att bevisbörderegeln, liksom förslagen i övrigt, skall gälla sådana byggnadsåtgärder för vilka det krävs byggnmälan

enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen. De nämnda punkterna gäller *dels* uppförande och tillbyggnad av småhus, *dels* arbeten som avser husets bärande delar eller avsevärt påverkar dess planlösning, *dels* installation eller väsentlig ändring av bl.a. eldstäder, rökkanaler, ventilation och anordningar för vatten och avlopp.

Detta sätt att avgränsa reglernas tillämplighet har kritiserats av flera remissinstanser. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* har framhållit att de intressen och överväganden som ligger bakom plan- och bygglagen skiljer sig från de tankar som ligger bakom konsumentskyddslagstiftningen. Även *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* och *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har invänt mot förslaget på liknande skäl. Remissinstanserna har också lämnat exempel på vad de har ansett vara olämpliga sakliga konsekvenser.

Vi menar att det finns fog för invändningarna. Det kan inte anses lämpligt att låta rent konsumenträttsliga bestämmelser vara beroende av bestämmelserna om bygganmälan. De sistnämnda bestämmelserna har utformats för andra syften än att skydda konsumenter.

En tänkbar möjlighet är att låta regeln gälla vid alla slag av entreprenadarbeten. Det kan hävdas att detta skulle ligga väl i linje med det ovannämnda rättsfallet från år 1975, låt vara att domstolen i det fallet enbart uttalade sig i fråga om bevisbördan för vad som hade avtalats om *priset*. Med en generellt tillämplig regel av detta slag undviker man också gränsdragningsproblem och åstadkommer ett brett konsumentskydd.

Det kan emellertid invändas att bestämmelsen, om den utformades på det sättet, skulle få alltför långtgående konsekvenser. Det kan t.ex. inte uteslutas att en del näringsidkare skulle se sig tvungna att reglera också enklare hantverksarbeten i skriftlig form. Även i sådana fall kan det visserligen ibland vara rimligt att innebörden i avtalsvillkoren i förväg fästs på papper, t.ex. vad gäller priset för arbetet. Konsumentverket och Sveriges Byggindustrier har visserligen nyligen presenterat ett enkelt formulär, ”Anbud och avtalsbekräftelse”, som är avsett att användas vid entreprenader där beställaren är en konsument. Det är emellertid knappast ändamålsenligt att generellt kräva att hantverksarbeten av mindre omfattning föregås av att hantverkaren upprättar ett dokument där arbetets omfattning m.m. preciseras. Över huvud taget gör sig de skäl som talar för ett särskilt starkt konsumentskydd på entreprenadområdet – den värdemässigt stora betydelsen av sådana arbeten för konsumenten samt samhällets intresse av en hög teknisk standard på byggnadsbeståndet – inte sig gällande på samma sätt i dessa fall.

Enligt vår uppfattning bör den i lag intagna bevisbörderegeln därför inte gälla alla slag av entreprenadarbeten. I vilken utsträckning en regel av detta slag bör gälla mera generellt bör liksom hittills överlämnas till rättspraxis (jfr NJA 1975 s. 280).

Vilka entreprenadarbeten bör lagregeln då omfatta? En tänkbar möjlighet är att – som några remissinstanser har varit inne på – göra lagregeln tillämplig på entreprenadarbeten vars värde överstiger ett visst gränobelopp. En regel som anknyter till ett gränobelopp torde emellertid i detta sammanhang vara ägnad att leda till gränsdragningssvårigheter. Ofta kan

det ju vara just entreprenadens värde i form av avtalat pris som är föremål för tvist.

Vi förordar därför att bevisbörderegeln görs tillämplig enbart på entreprenadarbeten som avser ny- eller tillbyggnad av småhus. Därmed fångar man upp de situationer där behovet av ett starkt konsumentskydd gör sig särskilt gällande. Tillämpningssvårigheterna torde också bli begränsade. Om regeln ges detta tillämpningsområde, kan det enligt vår mening inte heller hävdas – såsom några remissinstanser har gjort – att den ställer alltför stora krav på näringsidkaren eller att tillämpningsområdet är alltför oprecist.

Allmänt om bevisbörderegeln innehåll

En utgångspunkt vid bevisbörderegeln utformning bör vara att regeln inte tvingar parterna till en mera omfattande redovisning av avtalsinnehållet än vad som är nödvändigt. En bevisbörderegeln som innebär att näringsidkaren har bevisbördan för alla avtalsvillkor som inte tas in i det skriftliga avtalet skulle bli betungande och kostnadskrävande för näringsidkaren, något som i slutänden torde påverka det pris som konsumenten får betala för entreprenaden. Regeln bör alltså begränsas till att gälla avtalsvillkor som är av grundläggande betydelse för konsumentens trygghet och som är gemensamma för olika slag av entreprenadavtal.

Redovisningen av arbetets omfattning

Den mest centrala beståndsdel i avtalet är beskrivningen av arbetets omfattning. För att parterna skall ha möjlighet att bedöma det avtal som har ingåtts måste det arbete som näringsidkaren skall utföra anges på ett klart och tydligt sätt. Flera remissinstanser har också menat att tvister om arbetets omfattning är ganska vanligt förekommande. Det är därför önskvärt att arbetets omfattning alltid – vilket ABS 95 också förutsätter – kommer till uttryck i avtalet. Därmed är det också naturligt att bevisbörderegeln omfattar också frågor om arbetets omfattning.

Pris

Även priset för entreprenaden är givetvis av central betydelse. Det är viktigt att vad som har avtalats om priset anges på ett så klart och tydligt sätt att konsumenten kan överblicka innebörden av sitt ekonomiska åtagande. ABS 95 förutsätter också att kontraktet innehåller uppgift om priset eller om hur priset skall beräknas. Vi föreslår därför att bevisbörderegeln skall omfatta prisvillkor. Därmed kommer det att ligga i näringsidkaren intresse att se till att dessa villkor kommer till tydligt uttryck i avtalshandlingarna, antingen genom en uttrycklig prisuppgift eller genom att sättet för prisberäkningen redovisas (jfr NJA 1975 s. 280).

En särskild fråga är hur en sådan bestämmelse bör förhålla sig till de bestämmelser om pris som redan finns i konsumenttjänstlagen. I 36 § konsumenttjänstlagen sägs att konsumenten skall betala det pris som har avtalats mellan parterna och att, om något pris inte har avtalats, konsum-

enten är skyldig att betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäkningssätt för motsvarande tjänster vid avtalstillfället samt omständigheterna i övrigt. Enligt vår mening bör vad som sägs i 36 § gälla även fortsättningsvis. Där något pris inte har avtalats bör således konsumenten liksom hittills vara skyldig att betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art m.m. Genom bevisbörderegeln bör avgöras enbart i vilken utsträckning parterna har avtalat något om priset.

Tiden för betalning

Även frågor om tiden för betalning är av stor betydelse för konsumenten. Avtalsvillkor om betalningstidpunkten bör därför omfattas av bevisbörderegeln. I den delen torde regeln ligga väl i linje med den praxis som sedan lång tid tillämpas vid entreprenader och som innebär att betalningen erläggs successivt enligt en på förhand fastställd skriftlig betalningsplan.

Tiden för arbetets avslutande

Också vad som har avtalats om tiden för arbetets avslutande är av stor praktisk betydelse för konsumenten. ABS 95 kräver att denna tidpunkt framgår av avtalet. Vi föreslår därför att bevisbörderegeln skall omfatta också frågor av detta slag.

Avtalsparterna

Utredningen har föreslagit att näringsidkaren skall ha bevisbördan även för vilka som är parter i avtalet. Såsom *Sveriges advokatsamfund* har varit inne på, kan det emellertid, från ett allmänt avtalsrättsligt perspektiv, vara tveksamt att göra frågan om vem som är avtalspart till föremål för en bevisbörderegeln av aktuellt slag. Vi föreslår därför att bevisbörderegeln inte skall omfatta frågan om vem som är part i avtalet.

Ändrings- och tilläggsarbeten

I ett avtalsförhållande kan det råda oenighet mellan parterna om huruvida det har träffats överenskommelser om att näringsidkaren skall vidta ändrings- och tilläggsarbeten. Ett par remissinstanser har menat att bevisbörderegeln bör gälla även i fråga om sådana arbeten. I den mån frågan om konsumentens rätt att få tilläggsarbeten utförda har reglerats i det ursprungliga avtalet är detta enligt vår mening rimligt. Näringsidkaren kan i den situationen freda sig mot obefogade påståenden från konsumentens sida genom att se till att avtalet ges skriftlig form. Det torde emellertid inte kräva någon särskild lagreglering utan blir en konsekvens av att bevisbörderegeln är tillämplig på avtalsvillkor som avser arbetets omfattning. Frågan om det *i efterhand* har träffats en överenskommelse om att näringsidkaren skall företa ytterligare arbeten bör däremot inte omfattas av den föreslagna bevisbörderegeln. Näringsidkaren har ju

knappast någon möjlighet att säkra bevisning om att något kompletterande avtal *inte* har träffats. Om det väl utreds att parterna har träffat ett kompletterande avtal, är det emellertid rimligt att frågan om dess omfattning bedöms enligt bevisbörderegeln. Inte heller detta kräver dock någon särskild lagreglering.

5.2.2 Näringsidkarens avrådandeplikt

Regeringens bedömning: I konsumenttjänstlagen bör inte tas in några särskilda regler om avrådandeplikt i samband med småhusentreprenader. Det innebär att lagens allmänna regler om att näringsidkaren i vissa fall skall avråda konsumenten från att låta utföra tjänsten skall gälla även vid småhusentreprenader.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit en särskild bestämmelse om avrådandeplikt vid småhusentreprenader (se betänkandet s. 159–163).

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Hovrätten för Västra Sverige*, som har påpekat att 6 § konsumenttjänstlagen kan tillämpas även vid småhusentreprenader, har avstyrkt att det införs en ny bestämmelse om avrådandeplikt. *Stockholms tingsrätt* och *Allmänna reklamationsnämnden* har framfört liknande uppfattningar, medan *GAR-BO Försäkring AB* har ifrågasatt om det behövs någon bestämmelse om avrådande avseende småhusentreprenader.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 35 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft något att invända mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har dock anmärkt att det i praktiken kan vara mycket svårt för näringsidkaren att avråda en konsument från att utföra en entreprenad på ett visst sätt.

Bakgrund: Om en tjänst med hänsyn till priset, värdet av föremålet för tjänsten eller andra särskilda omständigheter inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten, skall näringsidkaren enligt 6 § konsumenttjänstlagen avråda honom från att låta utföra tjänsten. Visar det sig sedan tjänsten har börjat utföras att den inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för tjänsten kan bli betydligt högre än han hade kunnat räkna med, skall näringsidkaren underrätta honom om förhållandet och begära hans anvisningar. Kan konsumenten inte anträffas eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av honom i rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller inte om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få tjänsten utförd. Åsidosätter näringsidkaren vad som åligger honom och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den, har näringsidkaren enligt 7 § konsumenttjänstlagen inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft om konsumenten hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den. Näringsidkaren har dock alltid rätt till ersättning för kostnader i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

Skälen för regeringens bedömning: Det ligger, såsom konstaterades redan i 1990 års lagstiftningsärende, i sakens natur att frågor om avrådande sällan blir aktuella vid småhusentreprenader (jfr prop. 1989/90:77 s. 26). I vissa situationer kan det dock vara naturligt att näringsidkaren informerar konsumenten om att denne inte kommer att ha rimlig nytta av vad som har beställts. Så kan t.ex. vara fallet om det står klart att en huskonstruktion av det slag som konsumenten vill ha inte är lämplig med hänsyn till markförhållandena där huset skall byggas. Vi anser därför att näringsidkaren bör ha en viss avrådandeplikt också vid småhusentreprenader.

Frågan är om det behövs någon särskild bestämmelse eller om den nuvarande bestämmelsen i 6 § konsumenttjänstlagen utgör en tillfredsställande reglering. Utredningen har föreslagit en särskild regel om avrådandeplikt för småhusentreprenader och har därvid hänvisat främst till att 6 § konsumenttjänstlagen är avsedd för mindre komplicerade typer av tjänsteavtal. Bestämmelsen ger därför, enligt utredningen, inte tillräcklig ledning vid småhusentreprenader. Vi anser för vår del att 6 § är så allmänt avfattad att den bör kunna tillämpas också vid småhusentreprenader. Det kan också konstateras att den särskilda bestämmelse som utredningen har föreslagit skiljer sig enbart obetydligt från 6 § konsumenttjänstlagen. Vi menar därför att det inte finns tillräckliga skäl för att införa en ny bestämmelse om avrådandeplikt. 6 § konsumenttjänstlagen bör i stället, såsom tvingande lagstiftning, gälla också vid småhusentreprenader. Detsamma bör gälla den anknytande bestämmelsen i 7 §.

5.2.3 Näringsidkarens prestation

Regeringens bedömning: I konsumenttjänstlagen bör inte tas in några särskilda regler om vilka krav som skall ställas på näringsidkarens prestation vid en småhusentreprenad. Det innebär att lagens allmänna regler om näringsidkarens prestation kommer att gälla även vid småhusentreprenader.

Inte heller bör det införas några särskilda lagregler om rätt till ändrings- och tilläggsarbeten i samband med småhusentreprenader.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 155–159).

Remissinstanserna: Utredningens bedömning har inte mött några invändningar.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 36 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Byggutbildarna* har dock ansett att innebörden av lagens krav på att tjänsten skall utföras fackmässigt behöver utredas.

Skälen för regeringens bedömning

Krav på fackmässighet m.m.

I 4 och 5 §§ konsumenttjänstlagen finns allmänt hållna regler om de krav som ställs på näringsidkarens prestation. Reglerna innebär bl.a. följande.

Näringsidkaren skall utföra tjänsten fackmässigt och med tillbörlig omsorg ta tillvara konsumentens intressen. En följd av omsorgsplikten är bl.a. att näringsidkaren i vissa fall skall rådgöra med konsumenten om behovet av att utföra tilläggsarbeten. I tjänsten ingår, om inte annat avtalats, att näringsidkaren skall tillhandahålla det material som behövs. Näringsidkaren är skyldig att särskilt iaktta att tjänsten inte utförs i strid mot säkerhetsföreskrifter eller i strid mot förbud enligt produktsäkerhetslagen (1988:1604) eller marknadsföringslagen (1975:1418).

I 1990 års lagstiftningsärende ansågs att de ovan nämnda bestämmelserna borde tillämpas även beträffande småhusentreprenader (se prop. 1989/90:77 s. 23–25). Utredningen har gjort samma bedömning. Följaktligen har utredningen föreslagit att 4 och 5 §§ konsumenttjänstlagen skall vara tvingande till konsumentens förmån även vid småhusentreprenader. Vi delar den uppfattningen och har utformat vårt lagförslag i enlighet med detta.

Det är enligt vår mening knappast möjligt eller lämpligt att reglera det nuvarande kravet på fackmässighet mera i detalj. Vilka krav som skall ställas på fackmässighet måste med nödvändighet vara beroende av tjänstens art i det enskilda fallet. Vi är därför inte beredda att initiera en sådan utredning som *Byggutbildarna* har efterfrågat.

Rätt till ändrings- eller tilläggsarbeten

Någon rätt att få ändrings- och tilläggsarbeten utförda, utöver vad som följer av avtalet, finns inte i konsumenttjänstlagen (förutom i vissa speciella fall enligt 8 §). Inte heller ABS 95 ger konsumenten någon sådan rätt. Konsumenten kan alltså inte kräva att näringsidkaren utför andra arbeten än sådana som följer av avtalet och dess eventuella tillvalslista.

Frågan om att göra ändringar och tillägg till det träffade avtalet torde vara vanligt förekommande, inte minst vid uppförande av småhus. Det kan synas tala för att man i fråga om småhusentreprenader särskilt reglerar konsumentens rätt att få tillägs- och ändringsarbeten utförda. I det stora flertalet fall torde dock frågan inte vålla några särskilda problem från konsumentens synpunkt. Uppstår det svårigheter, rör de vanligen inte rätten att få arbeten utförda utan snarare kostnaden för det tillkommande eller avgående arbetet.

Vi anser därför, liksom utredningen, att det inte krävs några särskilda lagregler som ger konsumenten rätt till att få ändrings- och tilläggsarbeten utförda.

5.2.4 När en småhusentreprenad skall anses felaktig

<p>Regeringens bedömning: Det bör inte tas in några särskilda regler i konsumenttjänstlagen om vad som avses med fel i samband med småhusentreprenader. Det innebär bl.a. att en småhusentreprenad, likt</p>

andra konsumenttjänster, skall anses felaktig om resultatet avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten annars har rätt att kräva.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 178–182).

Remissinstanserna: Utredningens bedömning har inte mött några invändningar.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 37 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Bakgrund: Enligt 9 § konsumenttjänstlagen skall tjänsten anses felaktig om resultatet av tjänsten avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten annars har rätt att begära med hänsyn till lagens krav på näringsidkarens prestation. Näringsidkaren skall dock inte svara för en avvikelse som beror på något förhållande på konsumentens sida. Konsumenten kan, oavsett vad tjänsten går ut på, kräva att tjänsten utförs fackmässigt och i överensstämmelse med vissa offentlighetsrättsliga föreskrifter samt att näringsidkaren tar tillvara konsumentens intressen i övrigt med tillbörlig omsorg. Även om dessa minimikrav är uppfyllda skall tjänsten anses felaktig om resultatet avviker från vad som därutöver får anses avtalat (jfr prop. 1984/85:110 s. 191).

Vidare skall, enligt 10 § konsumenttjänstlagen, tjänsten anses felaktig om resultatet inte överensstämmer med sådana uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som har lämnats vid marknadsföringen av näringsidkaren, någon annan näringsidkare eller någon branschorganisation m.m.

Slutligen skall, enligt 11 § konsumenttjänstlagen, tjänsten under vissa förutsättningar anses vara felaktig om näringsidkaren inte har upplyst konsumenten om något förhållande som rör tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet.

Skälen för regeringens förslag: Bör då bestämmelserna i konsumenttjänstlagen om fel gälla även vid småhusentreprenader eller behövs det några kompletterande eller avvikande regler? Det kan konstateras att ABS 95 på vissa punkter skiljer sig från de här berörda reglerna. Sålunda har konsumenttjänstlagen ett i vissa avseenden vidare felbegrepp. Som exempel kan nämnas att ABS 95 saknar motsvarighet till regeln i 10 § konsumenttjänstlagen om näringsidkarens ansvar för uppgifter som har lämnats av branschorganisation m.m. i samband med marknadsföring och information. Inte heller 11 § konsumenttjänstlagen har någon motsvarighet i ABS 95.

Enligt vår mening finns det inte anledning att reglera frågan om vad som är att anse som fel på något annat sätt vid småhusentreprenader än vid andra slag av konsumenttjänster. Bestämmelserna i 9–11 §§ konsumenttjänstlagen bör därför utan jämkningar eller tillägg tillämpas också på avtal om småhusentreprenader.

Vi återkommer i avsnitt 5.2.10 till frågan om näringsidkarens ansvar när resultatet av tjänsten har blivit bristfälligt trots att arbetet har utförts på ett fackmässigt sätt.

5.2.5 Slutbesiktning

Regeringens förslag: I konsumenttjänstlagen införs bestämmelser om slutbesiktning. Dessa skall gälla vid uppförande och tillbyggnad av småhus. Besiktningen skall göras i samband med att arbetet avslutas. Vid s.k. delad entreprenad skall det vara möjligt att skjuta fram slutbesiktningen till dess att samtliga arbeten har avslutats.

Näringsidkaren skall i god tid meddela konsumenten när arbetet beräknas vara avslutat. Därefter skall konsumenten, om han eller hon vill få till stånd en slutbesiktning, utse en besiktningsman. Denne skall ha nödvändig kunskap och erfarenhet samt utföra sitt uppdrag på ett opartiskt och självständigt sätt. Om konsumenten inte utser någon besiktningsman, skall näringsidkaren kunna göra det. Besiktningsmannen skall kalla parterna till slutbesiktningen.

Besiktningsmannens arvode skall betalas av konsumenten, om inte annat har avtalats.

Vid slutbesiktningen skall det upprättas ett utlåtande där de fel som besiktningsmannen har konstaterat samt de förhållanden som konsumenten anser utgöra fel anges. Av utlåtandet skall framgå om besiktningsmannen godkänner entreprenaden. Entreprenaden skall godkännas om arbetet är felfritt eller om förekommande fel är av mindre betydelse.

Om entreprenaden inte godkänns, skall en ny slutbesiktning göras när näringsidkaren har anmält att han eller hon har åtgärdat de fel som har förelegat vid den första slutbesiktningen. Kostnaden för den nya slutbesiktningen skall näringsidkaren svara för.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se betänkandet s. 163–176). Utredningen har föreslagit att bestämmelserna skall vara tillämpliga också vid vissa andra arbeten för vilka det krävs bygganmälan. Utredningens förslag innehåller inte någon bestämmelse som ger näringsidkaren rätt att utse en besiktningsman för det fall att konsumenten inte gör det. Inte heller innehåller utredningens förslag något uttryckligt krav på att besiktningsmannen skall utföra sitt uppdrag på ett opartiskt och självständigt sätt. I fråga om förutsättningarna för godkännande av entreprenaden har utredningen föreslagit att godkännande skall ges om förekommande fel är av mindre omfattning.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna har godtagit förslaget eller lämnat det utan erinran. *Sveriges advokatsamfund* har avstyrkt det. Några remissinstanser, bl.a. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* och *Sveriges advokatsamfund* har ifrågasatt om det är påkallat med bestämmelser om obligatorisk besiktning i den utsträckning som utredningen har föreslagit. Fakultetsstyrelsen har också ansett att förslaget i vissa avseenden är oklart. Den har vidare förordat en bestämmelse om att näringsidkaren skall få utse besiktningsman, om konsumenten har underlåtit att göra det.

Kammarrätten i Göteborg har förordat att det införs bestämmelser om löpande besiktning. *Sveriges Byggingenjörers Riksförbund* har förespråkat att förslaget kompletteras med regler om en första byggnadsteknisk tillträdesbesiktning och en installationsteknisk garantibesiktning efter två år. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har framfört liknande synpunkter samt

föreslagit att det i lagtexten uppställs ett krav på att besiktningsmannen skall vara opartisk. Kammarrätten i Göteborg har ansett att det bör anges i lagtexten att besiktningsmannen skall ha erfarenhet av byggnadstekniska frågor.

Några remissinstanser har ställt frågor om avtalsförhållandet mellan besiktningsmannen och parterna.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 38–49).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Boverket* har påtalat att besiktningsmannen bör bereda byggnadsnämnden tillfälle att närvara vid slutbesiktningen. *Fastighetsmäklarförbundet* har uttalat att en slutbesiktning inte är tillräcklig; det behövs också s.k. löpande besiktningar. *Konsumentvägledarnas förening* har ansett att besiktningsmannen alltid bör vara ansvarsförsäkrad. Enligt *Försäkrings AB Bostadsgaranti* och *Byggutbildarna* bör slutbesiktningen vara obligatorisk. *Plåtslageriernas Riksförbund* har ansett att parterna bör kunna begära en slutbesiktning först om värdet av entreprenaden överstiger ett visst belopp. *Sveriges advokatsamfund* har ansett att näringsidkaren inte bör kunna tvinga fram en besiktning på konsumentens bekostnad.

Bakgrund: I samband med ett byggprojekt görs olika kontroller av de arbeten som har utförts. Dessa kan uppdelas i två slag, offentlighetsrättsliga kontroller och avtalsrelaterade kontroller.

Den första typen av kontroll är den som görs med stöd av reglerna i plan- och bygglagen och som syftar till att säkerställa att samhällets krav på byggandet har uppfyllts. En viktig roll i detta kontrollsystem spelar den *kvalitetsansvarige* som skall finnas vid sådana arbeten som kräver byggnämnan (se 9 kap. 13 § plan- och bygglagen). Den kvalitetsansvariges uppgift är att bevaka samhällets intressen vid byggande genom att i första hand svara för att en kontrollplan upprättas och att olika former av kontroller utförs. Han eller hon förväntas också vara närvarande vid byggsamråd, besiktningar och andra kontroller. Avsikten är däremot inte att den kvalitetsansvarige skall fungera som byggherrens kontrollant eller som besiktningsman. Det är alltid byggherren som har det fulla ansvaret för byggprojektet.

Den avtalsrelaterade kontrollen sker i form av olika slag av besiktningar och kommer till uttryck i de standardavtal som är vanligt förekommande inom byggbranschen, bl.a. det tidigare nämnda ABS 95. Syftet med kontrollen är att konstatera vilka fel och brister som föreligger vid en viss tidpunkt och därmed utröna i vad mån den avtalade prestationen har fullgjorts. Besiktningar spelar en stor roll inom byggbranschen, såväl när det gäller produktion av kommersiella fastigheter som småhus. Civilrättsliga lagregler om besiktningar saknas dock.

När man talar om besiktningar är det i första hand den s.k. slutbesiktningen som avses. Den görs i samband med att entreprenaden avslutas. Att arbetet har godkänts vid en slutbesiktning har betydelse i flera olika avseenden. Till att börja med innebär det att entreprenaden "avlämnas", vilket bl.a. får till följd att ansvaret för entreprenaden går över från näringsidkaren till konsumenten. I och med avlämnandet inleds den, oftast, tvååriga *garantitiden* och den tioåriga *preskriptionstiden*. I och

med att entreprenaden godkänns vid en slutbesiktning brukar också näringsidkaren ha rätt till slutlikvid.

Skälen för regeringens förslag

Behovet av en obligatorisk besiktning

Det är tydligt att en besiktning är av värde för båda parterna i avtalsförhållandet. Båda parterna har intresse av att på ett tidigt stadium få veta om det förekommer fel eller brister som måste rättas till. Till detta kommer de betydelsefulla rättsverkningar som vanligen knyts till besiktningen; näringsidkaren befrias från ansvaret för entreprenadobjektet och blir berättigad till slutlig ersättning för det utförda uppdraget.

Även från ett samhällsperspektiv är besiktningar av värde. Besiktningar medverkar till att minska förekomsten av felaktigheter i byggandet och påskyndar avhjälpandet av förekommande fel och brister. Detta bidrar till en god kvalitet i byggandet och till att hålla kostnaderna för byggfel nere. Besiktningar bidrar även till att förebygga framtida tvister om huruvida arbetet utförts på ett riktigt sätt.

Slutligen har också garanti- och försäkringsgivare intresse av att en besiktning genomförs. I dag tjänar en besiktning som utgångspunkt och underlag för den tioåriga s.k. småhusgarantin (jfr avsnitt 4.3). Besiktningen är därmed en förutsättning för hittills förekommande färdigställande- och avhjälpandeskydd.

Det finns således flera fördelar med att en besiktning kommer till stånd. Frågan är då om lagbestämmelser om obligatorisk besiktning är ett rimligt medel för att uppnå en förstärkning av konsumenternas avtalskydd.

Frågan diskuterades redan i 1990 års lagstiftningsärende men besvarades då nekande, bl.a. med hänvisning till att det vid den tidpunkten tillämpade standardavtalet ABS 80 oftast utgjorde avtalsinnehåll och att en besiktning därför ändå kom till stånd. På motsvarande sätt skulle det i dag kunna hävdas att det inte behövs lagregler om besiktning, eftersom förekommande standardavtal – främst ABS 95 – vanligen ändå innehåller bestämmelser om besiktning. Det kan också hävdas att ett lagstadgat besiktningskrav kan leda till ökade kostnader för den enskilde konsumenten, eftersom det normalt är denne som i slutänden får bära kostnaden för besiktningen. Ett annat argument mot en generell lagregel om besiktning är att det kan vara svårt att i lag utforma regler för en besiktningsordning som är ändamålsenliga för de skiftande förhållanden och olika entreprenadtyper som förekommer inom småhusproduktionen.

Mot ett lagstadgat besiktningskrav kan möjligen också invändas att det skulle kunna hämma pågående utveckling på området. Enligt utredningen tycks utvecklingen i branschen gå i riktning mot ett ökat kvalitets-tänkande hos olika entreprenörer och ett system för löpande egenkontroller i anslutning till den ordning som anges i plan- och bygglagen.

Vad som nu har sagts kan synas tala för att man – såsom *Sveriges advokatsamfund* har förordat – inte bör införa några lagregler om besiktning utan i stället förlita sig till att besiktningar ändå görs i tillräcklig utsträckning till följd av förekommande avtal och försäkringsvillkor.

Enligt vår uppfattning väger dock fördelarna med en lagreglering över. Det är värdefullt om de besiktningar som normalt görs vid entreprenadarbetenas avslutande vilar på en gemensam rättslig grund. Det bidrar till att göra regelverket mera enhetligt och överskådligt. En lagreglering torde också komma att öka antalet besiktningar, vilket är ägnat att förbättra konsumenternas ställning vid småhusentreprenader. De kostnadsökningar som detta i och för sig kan medföra framstår inte som orimliga om man sätter dem i relation till de stora värden som står på spel. Vi tror inte heller att den utveckling mot ökad egenkontroll och upprättande av kvalitets- och kontrollplaner som utredningen har pekat på nämnvärt skulle motverkas av att det i lagen ställs krav på slutbesiktning.

Vi föreslår därför att det i konsumenttjänstlagen tas in bestämmelser om slutbesiktning.

Besiktningens bestämmelsernas tillämpningsområde

Nästa fråga är om bestämmelserna om besiktning skall omfatta samtliga småhusentreprenader eller om vissa typer av arbeten bör undantas.

Utredningen har föreslagit att bestämmelserna skall knyta an till huruvida bygganmälan skall göras eller inte. I avsnitt 5.2.1 har vi uttalat att det inte är lämpligt att låta reglerna om bygganmälan vara avgörande för tillämpligheten av rent konsumenträttsliga bestämmelser, eftersom dessa regler har andra syften än att skydda konsumenter. Enligt vår uppfattning har denna invändning relevans också när man tar ställning till vilka typer av entreprenadarbeten som bör omfattas av lagbestämmelser om besiktning. Vi vill alltså inte förorda den avgränsning som utredningen har föreslagit.

Det kan å andra sidan inte komma i fråga att låta bestämmelserna om besiktning omfatta alla slag av entreprenadarbeten. Det skulle, när det gäller enklare arbeten, kunna medföra alltför stora kostnader i förhållande till fördelarna. Skälen för att införa lagregler om besiktning väger däremot tungt när det gäller så dyra och viktiga arbeten som uppförande av nya småhus eller tillbyggnad av befintliga småhus. Besiktningsskravet bör därför lämpligen gälla sådana entreprenader. En remissinstans har förordat ytterligare en begränsning, nämligen att bestämmelserna skall gälla enbart sådana ny- och tillbyggnader som överstiger en viss värdegräns. Vi vill inte förorda en sådan ordning. Den skulle dels innebära ett sämre konsumentskydd, dels – till följd av svårigheterna att i förväg uppskatta entreprenadens värde – leda till tillämpningssvårigheter.

Tvingande eller dispositiva regler?

I likhet med utredningen anser vi att det inte kan komma i fråga att göra reglerna om slutbesiktning helt dispositiva. En helt dispositiv reglering skulle inte ge ett tillräckligt konsumentskydd.

Reglerna bör alltså i viss utsträckning vara tvingande. Utredningen har utformat sitt förslag så att slutbesiktning framstår som ett obligatorium; när arbetena har avslutats *skall* slutbesiktning göras. Såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har varit inne på torde detta emellertid föra för långt. Det kan förekomma fall då ingen av parterna ser

det som meningsfullt att hålla en särskild besiktning. Samhällsintresset av att det i en sådan situation likväl görs en besiktning är förhållandevis litet och möjligheterna att framtvunga en besiktning skulle också vara begränsade. Vi förordar därför att bestämmelserna utformas så att besiktning skall göras om någon av parterna begär det. En sådan bestämmelse ger konsumenten en oavvislig rätt att få till stånd en besiktning och medför att avtal som inskränker denna rätt kommer att sakna verkan. Även utan ett generellt krav på besiktning kan det f.ö. antas att besiktning kommer till stånd i det stora flertalet fall. Bl.a. de bestämmelser om näringsidkarens felansvar som vi återkommer till i avsnitten 5.2.6 och 5.2.7 kommer att ge näringsidkaren ett starkt incitament att se till att besiktning görs.

Tidpunkten för slutbesiktningen

Besiktningens ordningen i ABS 95 innebär normalt – om man bortser från möjligheten att hålla en s.k. förbesiktning – att en första besiktning, slutbesiktningen, görs när entreprenaden är färdigställd.

Det huvudsakliga syftet med slutbesiktningen enligt ABS 95 är att konstatera förekomsten av fel och brister i entreprenaden. Rättsverkningarna av besiktningen kan i korthet sägas vara att risken för skador på entreprenaden, om entreprenaden godkänns, övergår till konsumenten och att det fastställs vilka fel som näringsidkaren är skyldig att åtgärda. ABS 95:s system med slutbesiktningar synes ha fungerat väl. Mot den bakgrunden är det enligt vår mening naturligt att lagens bestämmelser om besiktning utformas med ABS 95-systemet som förebild. På så vis skapas en naturlig anknytning till den i praktiken rådande ordningen vid entreprenader.

Lagens bestämmelser om besiktning bör således utformas i enlighet med ABS 95. Det innebär bl.a. att en besiktning bör göras i samband med att entreprenaden avslutas.

Vid s.k. delade entreprenader kan detta vålla vissa praktiska problem. Som utredningen har uppfattat det görs i praktiken slutbesiktningen av varje sådan entreprenad vid ett och samma tillfälle, trots att de olika uppdragen har avslutats vid skilda tidpunkter. Vi menar att den möjligheten bör finnas kvar även i framtiden, eftersom en samordning av besiktningarna ibland kan vara ändamålsenlig. Vi föreslår därför en särskild regel om att besiktningen *får* skjutas upp till dess att samtliga uppdrag som utförs i anslutning till varandra har slutförts. Huvudregeln bör även i dessa fall vara att slutbesiktning görs när respektive arbete har avslutats. Detta är ofta den mest praktiska ordningen. Så kan det t.ex. vara lämpligt att slutbesiktiga grundläggningsarbeten innan de fortsatta byggnadsarbetena medför att det man inte längre kommer åt att besiktiga grunden. En förutsättning för att man skall kunna frångå huvudregeln och avvakta med besiktningen till dess samtliga delentreprenader är färdiga bör vara att parterna är ense om det.

Löpande besiktningar före arbetets avslutande?

Två remissinstanser har förordat att det införs bestämmelser om löpande besiktningar före arbetets avslutande. Att sådana besiktningar kan vara av värde står enligt vår mening klart. Främst mot bakgrund av de kostnader som detta skulle innebära är vi emellertid inte beredda att förorda några lagbestämmelser om sådana besiktningar. Men givetvis bör parterna ha möjlighet att träffa avtal om kompletterande besiktningar. För detta krävs inte några särskilda lagregler.

Garantibesiktning

Enligt ABS 95 övergår entreprenadtiden i och med att entreprenaden godkänns vid slutbesiktningen i en garantitid. Denna löper vanligen i två år. Näringsidkaren ansvarar för de bristfälligheter som uppträder under garantitiden, om han eller hon inte kan göra sannolikt att bristfälligheten beror på en olyckshändelse, vanvård eller annat liknande förhållande. Vid garantitidens utgång görs en särskild garantibesiktning.

Frågan är då om också lagen bör ställa krav på en sådan garantibesiktning.

Såsom framgår av avsnitt 5.2.6 föreslår vi att näringsidkarens ansvar vid småhusentreprenader skall utsträckas till att gälla alla bristfälligheter som framträder inom två år efter slutbesiktningen. Det innebär väsentligen att reglerna i ABS 95 om garantitid överförs till konsumenttjänstlagen. Det kan mot den bakgrunden synas naturligt att i lagen ta in också bestämmelser om garantibesiktning.

Det finns dock omständigheter som talar mot detta. Medan slutbesiktning i dag görs vid de allra flesta småhusbyggen, är det betydligt mindre vanligt med garantibesiktning. Garantibesiktningens betydelse är också begränsad. Dess främsta syfte är att klarlägga förekomsten av fel vid garantitidens utgång. Den har inte de rättsverkningar som slutbesiktningen har. Till detta kommer att varje ytterligare besiktning orsakar kostnader, vilka vanligen kommer att drabba konsumenten. Vi anser därför att det inte bör införas några lagregler om garantibesiktning. Vi vill, av liknande skäl, inte förorda vad *Svenska Byggnadsingenjörers Riksförbund* har föreslagit om en särskild installationsteknisk besiktning två år efter slutbesiktningen. Andra besiktningar än slutbesiktning bör alltså göras på frivillig basis.

Några hinder för parterna att avtala om en rätt för endera eller båda parterna att påkalla garantibesiktning eller annan besiktning bör givetvis inte ställas upp.

Initiativet till slutbesiktningen

De rättsverkningar som knyts till slutbesiktningen – och som vi kommer att behandla i det följande – utgör i sig ett starkt skäl för parterna att se till att en slutbesiktning kommer till stånd. Vi menar att det trots det finns behov av att klarlägga vem av parterna som i första hand bör ta initiativet till en slutbesiktning. Det ligger då närmast till hands att tillämpa den ordning som gäller enligt bl.a. ABS 95. Den innebär att näringsidkaren är skyldig att anmäla till konsumenten när uppdraget beräknas vara slutfört

och slutbesiktning kan göras och att det sedan i första hand är konsumentens sak att utse besiktningsman. Detta utgör naturligtvis inte något hinder mot att parterna samråder i frågan. Såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har anfört bör näringsidkaren ges en möjlighet att utse besiktningsman, om konsumenten inte har gjort det. På så sätt kan näringsidkaren tillvarata sitt intresse av att en slutbesiktning kommer till stånd.

Besiktningsmannens kvalifikationer

Med hänsyn till slutbesiktningens stora betydelse är frågan om besiktningsmannens kvalifikationer väsentlig.

Det finns i dag inga specifika kvalifikationskrav för besiktningsmän. I ABS 95 sägs endast att besiktningsmannen skall godkännas av den som har utfärdat produktionsgaranti och ansvarsutfästelse. Frågan om att införa kvalifikationskrav har diskuterats i olika sammanhang, inte minst när det gäller fastighetsköp. Ibland har det framförts förslag om auktorisation eller någon annan form av certifiering. Det har också väckts tankar på särskild utbildning. Småhusköpsutredningen föreslog en bestämmelse om att besiktningsman skall vara opartisk och ha erfarenhet av byggnadstekniska frågor. Med det senare avsågs erforderlig byggnadsteknisk utbildning och erfarenhet (se SOU 1986:38 s. 165 f.). Frågan kom inte att tas upp i den efterföljande propositionen, eftersom där inte lämnades något förslag om besiktning.

Under senare år har det kommit att ställas allt fastare krav på besiktningsmannens kompetens. Ett samarbete mellan de större branschorganisationerna har resulterat i en certifiering av besiktningsmän. För att få ett certifikat krävs viss utbildning och yrkeserfarenhet samt en löpande kompetensutveckling.

Enligt vår mening är det naturligt att de bestämmelser om besiktning som vi nu föreslår kombineras med särskilda kvalifikationskrav för besiktningsmän. Det är dock inte möjligt att i lagtext närmare specificera de krav på erfarenhet och utbildning som bör ställas, särskilt som dessa torde böra ställas olika högt beroende på uppdragets art. Vi föreslår därför enbart att det i lagtexten tas in en bestämmelse om att slutbesiktningen skall utföras av en person med för uppdraget nödvändig kunskap och erfarenhet. I detta ligger givetvis att besiktningsmannen bör ha dels någon form av byggnadsteknisk utbildning, dels praktisk erfarenhet inom byggområdet. Ett sådant kvalifikationskrav ligger väl i linje med de krav som ställs för certifiering.

Varken ABS 95 eller AB 92 anger uttryckligen att besiktningsmannen skall vara opartisk. Det ligger dock i besiktningsmannauppsdragets natur att den anlitade besiktningsmannen måste stå obunden gentemot såväl byggherren som entreprenören. Vi anser att det har ett pedagogiskt värde att detta krav på opartiskhet kommer till uttryck i lagtexten. En remissinstans har invänt mot det av utredningen använda uttrycket ”opartisk” och har hänvisat till att någon opartiskhet inte är möjlig, eftersom besiktningsmannen får sitt arvode från konsumenten. Vi menar dock att det förhållande att en syssloman erhåller ersättning från en av parterna inte

behöver utesluta att han eller hon uppträder opartiskt (jfr t.ex. 22 § revisorslagen [2001:883]).

Det lagstadgade krav på besiktningsmannen som vi föreslår är, i förhållandet mellan konsumenten och näringsidkaren, att betrakta som en ordningsregel. Vi anser alltså inte att en besiktning skall kunna frånkännas rättsverkan enbart på grund av att besiktningsmannen visar sig ha saknat erforderlig kompetens eller ha stått i ett beroendeförhållande till någon av parterna. Men det är givet att exempelvis ett konstaterat beroendeförhållande medför att besiktningen får ett avsevärt lägre bevisvärde i en senare rättegång.

En remissinstans har ansett att det även bör uppställas ett krav på att besiktningsmannen är ansvarsförsäkrad. Vi delar uppfattningen att ett sådant krav skulle ha vissa fördelar. Det vanligt förekommande standardavtalet för konsultuppdrag, ABK 96, innehåller en bestämmelse om ansvarsförsäkring. Det krävs också en försäkring för att bli certifierad som besiktningsman. Upprätthållandet av ett särskilt lagkrav på ansvarsförsäkring torde emellertid förutsätta ett särskilt system för tillsyn över besiktningsmän. Vi är för närvarande inte beredda att ta initiativ till ett sådant system.

Försäkrings- och garantigivare har ett särskilt intresse av att besiktningen utförs på ett kompetent och opartiskt sätt. Det förhållandet att besiktningsmannen utses av konsumenten eller, i andra hand, näringsidkaren utgör givetvis inte något hinder för försäkrings- och garantigivarna att lämna förslag på lämplig besiktningsman eller att genom försäkrings- eller garantivillkor försäkra sig om särskilt inflytande över valet av besiktningsman. Vi ser däremot ingen anledning att ge försäkrings- eller garantigivare en lagstadgad rätt att underkänna den besiktningsman som konsumenten eller näringsidkaren har utsett.

Vi har tidigare talat om den ordning med krav på kvalitetsansvarig som gäller enligt plan- och bygglagen. Den kvalitetsansvarige är en person som kan, men inte nödvändigtvis måste, ha samma slags kvalifikationer som en besiktningsman. Det är inte ovanligt att besiktningsmän uppträder som kvalitetsansvariga eller vice versa. Den föreslagna ordningen torde inte utgöra något hinder mot detta.

Förrättningen

Slutbesiktning enligt ABS 95 görs vid en särskild förrättning. Samma sak bör enligt vår mening gälla även i fråga om den nu föreslagna, lagreglerade slutbesiktningen. En förrättning där parterna är närvarande och har möjlighet att föra en diskussion och komma med påpekanden om de förhållanden som iakttas på plats kan bidra till att fel avhjälpas på ett enkelt sätt. På så vis kan också framtida tvistigheter mellan parterna förebyggas.

Det är besiktningsmannen som, enligt reglerna i 7 kap. ABS 95, bestämmer tid för förrättningen och kallar parterna till denna. Vi menar att det är en lämplig ordning som bör gälla även vid besiktning enligt lag.

Enligt 9 kap. 13 § andra stycket plan- och bygglagen skall den som är kvalitetsansvarig närvara vid bl.a. besiktningar. Utredningen har mot den bakgrunden föreslagit att besiktningsmannen skall kalla även den kvalitetsansvarige till förrättningen. Förslaget torde kunna medverka till en

praktisk samordning mellan den civilrättsliga och den offentlighetsrättsliga kontrollen av bygget. Vi anser därför att utredningens förslag bör genomföras. Däremot tror vi inte att det är ändamålsenligt att, som en remissinstans har föreslagit, kräva att besiktningsmannen också kallar byggnadsnämnden till slutbesiktningen. Byggnadsnämnden har redan enligt den befintliga regleringen i plan- och bygglagen möjlighet att besiktiga byggprojektet. Plan- och bygglagstiftningens system för tillsyn och kontroll är vidare under utredning (se dir. 2002:97). Vi är därför för närvarande inte beredda att föreslå att besiktningsmannen skall vara skyldig att kalla byggnadsnämnden till besiktningen.

Besiktningsutlåtandet

För att slutbesiktningen skall fylla sitt syfte som bevismedel är det viktigt att det upprättas ett skriftligt utlåtande över besiktningens resultat. Därmed säkras bevisning om besiktningsmannens iakttagelser och bedömningar och den som inte har kunnat närvara vid förrättningen kan få information om vad som har förevarit. Att besiktningsmannen skall upprätta ett skriftligt utlåtande är också utgångspunkten i ABS 95. I 7 kap. 10 § ABS 95 sägs sålunda att besiktningsmannen skall avge ett besiktningsutlåtande och att det skall antecknas vilka fel som föreligger enligt dels besiktningsmannens, dels beställarens uppfattning. Vi anser att lagen bör innehålla en liknande reglering.

I lagen bör därför tas in bestämmelser om att besiktningsmannen skall upprätta ett besiktningsutlåtande. Detta bör givetvis först och främst innehålla besiktningsmannens noteringar om förekomsten av bristfälligheter. Det är emellertid viktigt att även konsumentens uppfattning och påpekanden om felaktigheter dokumenteras på ett tydligt sätt. Såsom vi återkommer till i avsnitt 5.2.7 bör förekomsten av sådana påpekanden ha betydelse för konsumentens rätt att åberopa felaktigheter i entreprenaden.

Som tidigare har påpekats brukar det anses att entreprenören i och med slutbesiktningen har rätt till betalning. Vidare övergår risken för egendomen till byggherren. Det är knappast lämpligt att dessa effekter inträder för det fall att entreprenaden är behäftad med sådana felaktigheter att entreprenören måste utföra ytterligare arbeten av någon betydelse. Besiktningsutlåtandet bör därför – utöver de nyss angivna uppgifterna om fel – innehålla en sammanfattande bedömning av småhusentreprenaden i sin helhet. Detta bör, liksom är fallet enligt ABS 95, uttryckas på så sätt att besiktningsmannen godkänner eller inte godkänner småhusentreprenaden. Rättsverkningarna av slutbesiktningen, ”avlämnandet av entreprenaden”, bör inte inträda annat än om entreprenaden godkänns. Ett godkännande bör ges om uppdraget har utförts i enlighet med avtalet. Det torde dock få betraktas som normalt att det vid slutbesiktningen uppenbaras vissa mindre fel och brister. Det är inte rimligt att varje sådant fel skall kunna blockera ett godkännande av entreprenaden. En entreprenad bör därför kunna godkännas även när det förekommer fel men dessa är av mindre betydelse. Trots godkännandet bör givetvis näringsidkaren vara skyldig att avhjälpa de fel som har konstaterats.

Vad bör då gälla om entreprenaden inte godkänns eller om besiktningen avbryts därför att besiktningsmannen anser att det inte finns

förutsättningar för ett godkännande? Vi föreslår att lagen för denna situation skall anvisa samma lösning som ABS 95, nämligen att en ny eller fortsatt slutbesiktning skall göras vid ett senare tillfälle sedan näringsidkaren har fått tillfälle att vidta de åtgärder som krävs för att ett godkännande skall kunna göras. Det är rimligt att det då bör ankomma på näringsidkaren att lämna underrättelse till besiktningsmannen när det finns förutsättningar för en ny besiktning.

Vi återkommer längre fram till frågan om överprövning av besiktningen.

Avtalet mellan konsumenten och besiktningsmannen

De nu gällande reglerna i konsumenttjänstlagen behandlar förhållandet mellan konsumenten och näringsidkaren. Bestämmelser av det slag som vi nyss har föreslagit om när besiktningsmannen skall godkänna en entreprenad kan synas rikta sig mot besiktningsmannen och därmed, såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har påpekat, framstå som ett något främmande inslag i lagen. Enligt vår mening utgör emellertid bestämmelserna en del av regleringen av rättsförhållandet mellan konsumenten och näringsidkaren, nämligen en precisering av det uppdrag som parterna i entreprenadförhållandet förutsätts lämna till besiktningsmannen. Vi ser därför inte något principiellt hinder mot att ta in bestämmelser av detta slag i konsumenttjänstlagen.

Det finns däremot inte anledning att i lagen ta in några bestämmelser som uttryckligen reglerar rättsförhållandet mellan besiktningsmannen och dennes uppdragsgivare. Här bör, liksom är fallet i dag, allmänna regler om sysslomäns ansvar gälla. I vilken mån besiktningsmannen med rättslig verkan kan friskriva sig från ansvar för felbedömningar som han eller hon gör vid utförandet av slutbesiktningen är en fråga som får bedömas enligt dessa allmänna regler.

Kostnaderna för slutbesiktningen

ABS 95 innehåller en särskild regel (7 kap. 15 §) om vem av parterna som är ansvarig för att betala ersättningen till besiktningsmannen. Huvudprincipen kan sägas vara att beställaren skall svara för kostnaden för de besiktningar som är mer eller mindre obligatoriska, nämligen slutrespektive garantibesiktningen.

Vad bör då gälla för framtiden?

En första fråga är om det över huvud taget finns något behov av en särskild reglering av betalningsansvaret för slutbesiktningen. Vi anser att den frågan bör besvaras jakande. Det är av intresse för samtliga parter att på förhand känna till vem som har det faktiska betalningsansvaret.

Nästa fråga är på vem betalningsansvaret bör läggas. Från konsument-synpunkt kan det anföras vissa skäl för att kostnaden för besiktningen bör bäras av näringsidkaren. Så kan det t.ex. hävdas att fördyringar av besiktningen normalt sammanhänger med brister i entreprenaden och därför också normalt bör bäras av näringsidkaren. Samtidigt kan det inte bortses från att det i praktiken ändå blir konsumenten som får bära den slutliga kostnaden, eftersom priset på entreprenaden lär komma att sättas med

inkluderande av de förväntade besiktningsekostnaderna. Att uttryckligen lägga betalningsansvaret på konsumenten ger därför den största tydligheten gentemot konsumenten. Att, som *Sveriges advokatsamfund* har varit inne på, lägga betalningsansvaret på näringsidkaren om det är denne som har tagit initiativet till slutbesiktningen kan få till följd att en i och för sig nyttig slutbesiktning fördröjs därför att konsumenten vill "vänta ut" näringsidkarens initiativ. Vi föreslår alltså en regel om att kostnaden för slutbesiktningen skall betalas av konsumenten.

I ett föregående delavsnitt har vi förordat att det skall gälla särskilda regler för det fall att småhusentreprenaden inte har godkänts vid det första besiktningstillfället eller slutbesiktningen har avbrutits därför att det saknades förutsättningar för ett sådant godkännande. Vårt förslag innebär att det då skall hållas en ny slutbesiktning. Det ger anledning till frågan vem av parterna som skall svara för kostnaderna för den nya besiktningen. Med tanke på att orsaken till att en entreprenad inte kan godkännas är att det utförda arbetet har varit bristfälligt i något avseende anser vi att näringsidkaren bör svara för de merkostnader som uppkommer när ytterligare en slutbesiktning måste hållas.

Överprövning av besiktning

Det kan förekomma att ena parten inte godtar resultatet av besiktningen eller innehållet i besiktningens protokoll. ABS 95 anvisar för sådana fall en s.k. överbesiktning (se 7 kap. 6 §). Genom överbesiktning prövas de frågor som har föranlett överbesiktningen, såsom entreprenadens godkännande, förekomst av fel eller ansvar för fel. Därutöver kan en part som inte är nöjd med ett utlåtande från besiktning påkalla prövning i allmän domstol (se 7 kap. 19 §).

Utredningen har ansett att det inte krävs någon särskild reglering av frågan. *Sveriges advokatsamfund* har hävdat att detta ställningstagande är tveksamt ur ett rättssäkerhetsperspektiv.

Innebörden av reglerna i ABS 95 om överbesiktning och domstolsprövning är att besiktningens uppfattning om förekomsten av fel samt dennes godkännande eller underkännande av entreprenaden inte slutgiltigt binder parterna. Vi anser, i likhet med *Advokatsamfundet*, att detta är en rimlig utgångspunkt i konsumentförhållanden. En domstol skall alltså alltid kunna pröva de frågor som besiktningens utlåtande behandlar. Några processuella hinder mot det finns inte i befintlig lagstiftning. Parterna torde heller inte, med bindande verkan för konsumenten, kunna avtala om att besiktningens bedömning av t.ex. huruvida entreprenaden skall anses vara godkänd eller inte skall gälla utan möjlighet till domstolsprövning. Förutom att ett sådant villkor skulle kunna anses som oskäligt enligt lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden eller enligt avtalslagen, skulle det strida mot konsumenttjänstlagens tvingande natur. Någon uttrycklig lagregel om rätt att påkalla domstolsprövning behövs därför inte.

5.2.6 Vilka bristfälligheter bör näringsidkaren svara för?

Regeringens förslag: I konsumenttjänstlagen införs särskilda bestämmelser om näringsidkarens felansvar vid uppförande och tillbyggnad av småhus.

Näringsidkaren skall svara för alla bristfälligheter som förelåg vid den tidpunkt då arbetet godkändes vid slutbesiktning. Näringsidkaren skall vidare svara för bristfälligheter som visar sig inom två år därefter, om det inte görs sannolikt att bristfälligheten beror på en olycks-händelse eller någon därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

Om det inte har gjorts någon slutbesiktning, skall konsumenttjänstlagens allmänna felregler gälla.

Utredningens förslag: Överensstämmer huvudsakligen med regeringens förslag (se betänkandet s. 189). Utredningen har dock inte tagit ställning till vad som bör gälla för det fall att en besiktning inte görs och det beror på något förhållande som näringsidkaren svarar för. Utredningen har vidare föreslagit att bestämmelserna skall vara tillämpliga också vid vissa arbeten för vilka det krävs bygganmälan.

Remissinstanserna: Bl.a. *Stockholms och Göteborgs tingsrätter, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* samt *Byggandets Besiktningsmannaförening* har gjort gällande att de föreslagna felreglerna är svåra att förstå. Fakultetsnämnden har vidare ansett att det är diskutabelt att införa ett så gentemot näringsidkaren strängt ansvar. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har förordat att regeln om näringsidkarens ansvar för fel som framträder inom två år från slutbesiktningen anpassas närmare till den motsvarande regeln i ABS 95. Fakultetsstyrelsen har vidare påpekat att utredningen inte har redovisat hur man skall lösa de problem som uppkommer om någon besiktning inte utförs. *Sveriges advokatsamfund* har avstyrkt förslaget att näringsidkaren skall svara för bristfälligheter som framträder inom två år från slutbesiktningen. *Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas* har ansett att tvåårstiden bör förlängas. *Sveriges Byggindustrier* har ansett att näringsidkarens ansvar efter tvåårsperioden bör gälla endast fel som det kostar mer än ett halvt prisbasbelopp att avhjälpa. *AB Bostadsgaranti* och *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har föreslagit att näringsidkaren efter tvåårsperioden skall svara endast för fel som är väsentliga.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 49–52).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Plåtslageriernas Riksförbund* har menat att, när flera delentreprenader besiktigas tillsammans, slutbesiktningen inte alltid är någon lämplig utgångspunkt för felbedömningen.

Skälen för regeringens förslag

Allmänt

Frågan om i vilken utsträckning en näringsidkare kan hållas ansvarig för fel i utfört arbete rymmer flera delfrågor. En sådan fråga är vad som är att anses som fel. Den frågan har vi behandlat i avsnitt 5.2.4. Vi har därvid föreslagit att frågan skall bedömas enligt vad som allmänt gäller om fel enligt konsumenttjänstlagen (se 9 § nämnda lag). En annan fråga som indirekt får betydelse för om fel föreligger och som vi skall behandla i detta avsnitt är till vilken tidpunkt felbedömningen skall knytas.

Redan nu bör framhållas att enbart det förhållandet att det föreligger ett fel i den utförda tjänsten inte alltid bör medföra att felet kan göras gällande mot näringsidkaren. Som vi återkommer till i avsnitt 5.2.7 bör det nämligen gälla vissa begränsningar i fråga om konsumentens möjligheter att åberopa ett fel. Våra förslag i den delen – som bl.a. innebär att konsumenten som huvudregel får åberopa ett fel enbart om det har antecknats vid slutbesiktningen – syftar till att ge båda parter incitament att slutligt avgöra sina mellanhavanden i anslutning till slutbesiktningen. Vi anser också att näringsidkarens ansvar skall vara beroende av att reklamation har gjorts i rätt tid – om felet inte har antecknats i besiktningsutlåtandet – samt att förekommande anspråk inte är preskriberat (se avsnitt 5.2.8).

När bedömningen av förekomsten av fel skall göras

Vid konsumenttjänster knyts, som huvudregel, bedömningen av om tjänsten är behäftad med fel till den tidpunkt då uppdraget avslutades, dvs. färdigställandet (se 12 § konsumenttjänstlagen). Bristfälligheter som framträder först efter denna tidpunkt utgör normalt inte fel och kan därmed inte göras gällande mot näringsidkaren. Regleringen i ABS 95 är väsentligen densamma. Där definieras färdigställandet som tidpunkten då entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning. Detta kallas att entreprenaden är avlämnad (se 7 kap. 13 § ABS 95).

Vi har i avsnitt 5.2.5 redogjort något för avlämnandets betydelse i entreprenadsammanhang. Såsom där har konstaterats får ”avlämnandet”, dvs. det vid slutbesiktningen lämnade godkännandet av arbetet, bl.a. till följd att näringsidkaren har rätt till slutlikvid och att risken för egendomen övergår till konsumenten. Mot den bakgrunden är det naturligt att låta slutbesiktningen utgöra utgångspunkten för felbedömningen. En sådan ordning överensstämmer inte till fullo med vad som sägs i 12 § konsumenttjänstlagen, att felbedömningen skall göras med hänsyn till förhållandena ”då uppdraget avslutades”. Det bör därför införas en särskild bestämmelse om att förekomsten av fel i ett entreprenadarbete av nu aktuellt slag skall bedömas med hänsyn till förhållandena då arbetet godkändes vid slutbesiktning. Näringsidkaren kommer då att svara för de bristfälligheter som förelåg vid besiktningsstillfället.

En remissinstans har menat att det, när flera delentreprenader besiktigas gemensamt, slutbesiktningen inte alltid är en lämplig utgångspunkt för felbedömningen. Om färdigställandet av småhuset drar ut på tiden,

kan slutbesiktningen av en eller flera delentreprenader dröja. Enligt vår mening torde det påtalade förhållandet inte medföra några egentliga problem för näringsidkaren. Såsom har framgått av delavsnittet om slutbesiktningen, kan denne förbehålla sig rätten att påkalla en separat slutbesiktning av det arbete som han eller hon har utfört.

En särskild fråga är vad som bör gälla om det inte har gjorts någon slutbesiktning. I så fall kommer det, med den nyss föreslagna ordningen, inte att finnas någon relevant tidpunkt för felbedömningen. Så blir fallet om varken näringsidkaren eller konsumenten begär någon besiktning. Att felbedömningen inte kan knytas till någon bestämd tidpunkt är knappast lämpligt. För att undgå problemet föreslår vi att konsumenttjänstlagens allmänna regler om tidpunkten för felbedömningen (jfr 12 §) får gälla i de fall då besiktning inte har gjorts.

Ansvar för bristfälligheter som framträder efter slutbesiktningen

Också en del bristfälligheter som framträder först i ett senare skede beror på att den utförda tjänsten inte har utförts på ett riktigt sätt. Det är därför vanligt med avtalsvillkor som innebär att näringsidkaren tar på sig ansvaret för bristfälligheter som framträder inom viss tid (garanti). I 14 § konsumenttjänstlagen föreskrivs det att, om näringsidkaren har lämnat en garanti eller liknande utfästelse att svara för resultatet av tjänsten under viss tid, tjänsten skall anses felaktig om resultatet av tjänsten försämras under den tiden. Detta gäller dock inte om näringsidkaren gör sannolikt att försämringen beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

ABS 95 ger konsumenten en generell garanti under en tid av två år från avlämnandet. Garantitiden avslutas, som tidigare har nämnts, ofta med en särskild garantibesiktning. Om någon garanti inte hade lämnats, skulle konsumenten ha haft att visa att bristfälligheten förelegat redan vid besiktningstidpunkten trots att den har framträtt först därefter. Garantin får till följd att det i stället är näringsidkaren som ansvarar, om han eller hon inte gör sannolikt att det uppkomna felet beror på olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse m.m. Garantin innebär således en bevislättning för konsumenten.

Som vi tidigare har varit inne på är bruket av ABS 95 i dag så utbrett att dess regler får anses definiera avtalsskyddets nuvarande nivå. Mot denna bakgrund och med hänsyn till det mångåriga bruket av garanti-ansvar inom byggbranschen bör reglerna om garantitid nu lagfästas. I ABS 95 är garantitiden två år. Det finns i och för sig – såsom *Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas* har påpekat – skäl som talar för en ännu längre garantitid. En förlängning av garantitiden skulle emellertid innebära en ökande osäkerhet för byggbranschen. Vi anser att regleringen i ABS 95 i denna del utgör en lämplig avvägning mellan parternas intressen och föreslår alltså att garantitiden i lagen sätts till två år.

I enlighet med vad som gäller enligt ABS 95 bör garantitiden börja löpa vid den tidpunkt då entreprenaden godkänns vid slutbesiktning. Givetvis bör det löpa en garantitid även i de fall då någon slutbesiktning

aldrig hålls. I så fall bör garantitiden lämpligen räknas från den tidpunkt då arbetet avslutades.

Enligt vår mening bör näringsidkaren – liksom är fallet i fråga om vanliga konsumenttjänster – ansvara även för bristfälligheter som framträder efter garantitidens utgång, dock givetvis endast under förutsättning att det klarläggs att bristfälligheten fanns, utvecklad eller latent, vid tidpunkten för slutbesiktningen. Så är fallet också enligt ABS 95. Där är emellertid näringsidkarens ansvar begränsat till att gälla väsentliga fel som beror på vårdslöshet hos näringsidkaren. Frågan är om den nya lagregleringen bör innehålla motsvarande begränsningar. Några remissinstanser har menat att näringsidkaren inte bör ansvara för fel som framträder efter garantitidens utgång annat än om felet är väsentliga. Remissinstanserna har härvid hänvisat bl.a. till att, om ansvaret även skulle omfatta småfel, detta skulle medföra betydande kostnader vilka slutligen kommer att belasta småhuskonsumenterna. Vi anser dock att felansvaret i denna del bör utformas i enlighet med vad som allmänt gäller enligt konsumenttjänstlagens regler. Någon begränsning i detta ansvar bör alltså inte gälla vid småhusentreprenader. Det kan i sammanhanget noteras att våra förslag om när fel får åberopas (se avsnitt 5.2.7) innebär att det i praktiken blir enbart s.k. dolda fel som kan göras gällande mot näringsidkaren efter garantitidens utgång.

Tillämpningsområdet för de särskilda felreglerna

Vi har i avsnitt 5.2.5 tagit ställning för att reglerna om slutbesiktning skall omfatta endast uppförande av småhus och tillbyggnader. De regler om näringsidkarens felansvar, som vi här har förespråkade, förutsätter att entreprenaden har besiktigats eller, i vart fall, att båda parter har haft en möjlighet att begära en slutbesiktning. Reglerna om felansvar bör därför ha samma tillämpningsområde som reglerna om slutbesiktning. Därmed kommer de att omfatta de riktigt betydelsefulla småhusentreprenaderna. För övriga entreprenader anser vi att konsumenttjänstlagens allmänna felregler ger ett rimligt avvägt konsumentskydd.

5.2.7 I vilken utsträckning skall konsumenten i efterhand kunna åberopa fel i entreprenaden?

Regeringens förslag: I konsumenttjänstlagen införs en särskild regel om i vilken utsträckning konsumenten får åberopa fel vid uppförande och tillbyggnad av småhus:

Fel som inte har antecknats i besiktningens utlåtandet skall som huvudregel inte kunna åberopas av konsumenten. Undantag görs för

1. dolda fel,
2. fel som konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel, och
3. fel som konsumenten inom sex månader efter det att småhusentreprenaden godkändes vid slutbesiktning har påtalat hos näringsidkaren.

Utredningens förslag: Överensstämmer i princip med regeringens förslag (se betänkandet s. 176–178). Utredningsförslaget innebär att bestämmelserna också skall vara tillämpliga i ytterligare vissa fall.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Stockholms tingsrätt* och *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* har menat att förslaget i olika hänseenden är oklart. *Konsumentverket* har ansett att konsumenten bör ha längre tid, ett år, på sig för att påtala fel efter besiktningen. *GAR-BO Försäkring AB* har tvärt emot hävdade att den föreslagna sexmånadersfristen är alltför lång.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 52–55).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *GAR-BO Försäkring AB* har vidhållit sin ovan antecknade synpunkt. *Byggandets Besiktningsmannaförening* har påpekat att standardavtalet för kommersiella entreprenader, AB 92, är under omarbetning och att konsumentens rätt att åberopa fel bör vara minst lika långtgående som enligt avtalet.

Skälen för regeringens förslag

Allmänt om rätten att i efterhand åberopa fel i entreprenaden

I föregående avsnitt har vi behandlat frågor som har att göra med vilka bristfälligheter som näringsidkaren bör svara för när det gäller uppförande och tillbyggnad av småhus, dvs. vad som i kontraktsrättslig mening utgör fel i entreprenaden. Vårt förslag innebär i den delen att näringsidkaren skall svara för bristfälligheter som förelåg vid tiden för besiktningen samt, i viss utsträckning, för bristfälligheter som framträder inom två år från besiktningen. Att ansvaret för en bristfällighet ligger på näringsidkaren bör givetvis normalt innebära att det åligger näringsidkaren att se till att bristfälligheten avhjälps. Det är emellertid naturligt med vissa begränsningar i konsumentens rätt att i efterhand åberopa förekommande fel. Reglerna om detta bör utformas så att parterna ges incitament att uppmärksamma felen vid eller i nära anslutning till slutbesiktningen.

Rent allmänt kan man utgå från att alla fel i en entreprenad inte alltid upptäcks vid ett enskilt besiktningstillfälle. Det är inte ovanligt att fel uppmärksammas först viss tid efter slutbesiktningen. Det kan synas tala för att konsumentens möjlighet att i efterhand påtala fel inte bör begränsas. Vi ser det emellertid som mycket viktigt att parterna vid besiktningstillfället verkligen bemödar sig att upptäcka de fel som finns. Det finns annars en risk för att slutbesiktningens värde som bevismedel tunnans ut och att hanteringen av förekommande fel skjuts på framtiden, något som vanligen är negativt för båda parter. Dels torde det leda till ökad osäkerhet – vilket i förlängningen är ägnat att öka byggkostnaderna – dels torde det leda till att kostnaderna för att avgöra uppkommande tvister ökar. Vi anser därför att konsumentens möjligheter att påtala fel bör begränsas i och med att slutbesiktningen har gjorts.

Frågan är då hur sådana begränsningar bör utformas.

Huvudregeln

Det kan härvid vara av intresse hur reglerna i ABS 95 är utformade. Enligt ABS 95 får konsumenten som huvudregel inte göra gällande andra fel än de som har antecknats i besiktningsutlåtandet. Från denna regel görs det undantag i tre fall. För det första undantas s.k. dolda fel, dvs. fel som har förelegat vid besiktningstidpunkten men som då varken kunde eller borde ha upptäckts. För det andra får konsumenten föra talan om fel som han eller hon har påtalat vid besiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel. Slutligen kan konsumenten göra gällande fel som han eller hon har påtalat för näringsidkaren inom tre månader från entreprenadtidens utgång.

Huvudregeln i ABS 95 – att konsumenten inte har rätt att påtala andra fel än de som har uppmärksammats vid besiktningen – framstår som överskådlig och lätt att tillämpa. Såsom tidigare har konstaterats finns det också ett värde i att ansluta sig till den rådande, fungerande ordningen för entreprenader. Vi föreslår därför en motsvarande huvudregel för avtal som avser uppförande och tillbyggnad av småhus. Den modell för felansvaret som har skisserats i ett utkast till en ny version av standardavtalet AB 92 – och som innebär att entreprenören ansvarar för fel som anmäls under garantitiden om beställaren gör sannolikt att felet inte beror på felaktig projektering, bristande underhåll eller felaktig skötsel – framstår inte som lämplig för konsumentförhållanden.

Undantagen

Den angivna huvudregeln kan emellertid slå oskäligt hårt mot en konsument. Den måste därför kompletteras med några undantag, liknande de undantag som anges i ABS 95. Vad gäller de två första undantagen i ABS 95 – dolda fel och fel som påpekats av konsumenten vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel – är det tydligt att de bör tas in också i lagen.

Det tredje undantaget i ABS 95, den s.k. tremånadersregeln, sammanhänger med att det ibland inte är möjligt att vid besiktningstillfället säkert slå fast om ett visst förhållande utgör ett fel. Särskilt konsumenten kan behöva ytterligare tid för att klarlägga arbetets beskaffenhet. Vi anser det därför vara naturligt att lagen innehåller också en motsvarighet till detta tredje undantag i ABS 95.

Är det lämpligt att tidsfristen är, som i ABS 95, just tre månader? Enligt utredningen har det i olika sammanhang hävdats att en frist på tre månader är alltför kort. Utredningen har därför föreslagit att fristen i stället skall vara sex månader. *Konsumentverket* har ansett att även den av utredningen föreslagna fristen är för snålt tilltagen. För Konsumentverkets ståndpunkt talar att åtskilliga fel är av sådant slag att de inte framträder tydligt förrän efter en viss tids boende eller efter viss väderlek eller årstid. Argumentet kan dock inte tillmätas avgörande vikt. Den aktuella fristen är inte avsedd att ge konsumenten möjlighet att åberopa fel som var dolda vid besiktningstillfället; dolda fel får konsumenten ju ändå alltid, enligt vad vi nyss har föreslagit, åberopa. Fristen behöver därför inte sättas längre än vad som krävs för att konsumenten skall kunna göra de kompletterande undersökningar som han eller hon anser

nödvändiga. Det finns också omständigheter som talar mot att förlänga tidsfristen. Så får exempelvis, såsom *GAR-BO Försäkring AB* har varit inne på, en längre tidsfrist också till följd att osäkerheten kring ansvaret för entreprenaden förlängs. Mot denna bakgrund framstår, enligt vår bedömning, den av utredningen förordade tidsfristen, sex månader, som väl avvägd. Vi föreslår alltså att konsumenten alltid skall ha rätt att åberopa fel som har påtalats inom sex månader från slutbesiktningen.

Bl.a. *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* har ansett att sambandet mellan denna sexmånadersfrist och bestämmelsen om ett tvåårigt ”garantiansvar” är oklart. Det finns skäl att understryka att de båda fristerna har olika betydelse. Garantifristen får betydelse när man avgör om entreprenaden skall anses vara behäftad med fel, medan sexmånadersfristen får betydelse när man avgör om ett visst fel kan åberopas mot näringsidkaren. Det kan i förstone synas som att sexmånadersfristen förhindrar att konsumenten har någon nytta av garantiansvaret annat än under de första sex månaderna efter besiktningen. Reglerna om garantiansvar torde emellertid i praktiken ha betydelse framför allt i fråga om s.k. dolda fel. Sådana bör, som vi nyss har konstaterat, konsumenten kunna åberopa utan någon begränsning i tiden.

Reglernas tillämpningsområde

De ovan beskrivna reglerna förutsätter att det har gjorts en slutbesiktning. Reglerna får inte något innehåll om denna förutsättning brister. De begränsningar i konsumentens rätt att åberopa fel i entreprenaden som vi nu föreslår bör därför gälla enbart där slutbesiktning skall göras, dvs. vid entreprenader som avser uppförande eller tillbyggnad av småhus. I övriga fall bör konsumenttjänstlagens allmänna felregler gälla. Det innebär att konsumentens rätt att åberopa fel inte kommer att vara begränsad på annat sätt än vad som följer av bestämmelserna om reklamation (se avsnitt 5.2.8).

Även vid entreprenader som avser uppförande eller tillbyggnad av småhus kan det inträffa att det inte görs någon slutbesiktning. Också i den situationen bör enligt vår mening konsumenttjänstlagens allmänna felregler gälla. Detta torde ge näringsidkaren ett starkt incitament att se till att slutbesiktning görs.

5.2.8 Reklamation

Regeringens förslag: Konsumenten skall inte behöva reklamera fel som har antecknats i besiktningens utlåtandet.

I övrigt skall konsumenttjänstlagens allmänna regler om reklamation tillämpas. Det innebär att reklamation skall göras inom skälig tid efter det att konsumenten märkt eller bort märka felet. Preskriptionsfristen skall vara tio år. Har en slutbesiktning gjorts, skall fristen räknas från tiden för besiktningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningsförslaget innehåller inte någon bestämmelse om att

konsumenten inte behöver reklamera fel som har antecknats i besiktningens utlåtandet (se betänkandet s. 190–193).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har uttalat att lagen bör kräva att reklamationen är skriftlig och att den görs inom skälig tid.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 55 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 17 § konsumenttjänstlagen måste en konsument som vill göra gällande påföljder på grund av fel i tjänsten underrätta näringsidkaren om felet. En sådan underrättelse kallas *reklamation*. Reglerna om reklamation innehåller två tidsfrister. För det första skall reklamation göras inom skälig tid efter det att konsumenten har märkt eller bort märka felet. För det andra måste reklamationen under alla förhållanden göras inom två år efter det att uppdraget avslutades, såvida inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse. Den senare fristen är alltså en preskriptionsfrist. I fråga om arbete på mark eller på byggnader m.m. gäller i stället en preskriptionsfrist om tio år.

ABS 95 innehåller reklamationsfrister som motsvarar de frister som gäller enligt konsumenttjänstlagen.

Det är naturligt att det ställs upp krav på reklamation från konsumentens sida också vid fel i småhusentreprenader. Reglerna om detta bör vara väsentligen desamma som de som gäller vid andra slag av konsumenttjänster. I ett par avseenden finns det emellertid anledning att välja något avvikande lösningar.

För det första bör reklamationsplikten inskränkas när entreprenaden har avslutats med en besiktning. Enligt utredningens förslag förväntas konsumenten reklamera även när det gäller fel som har antecknats i besiktningens utlåtandet. Denna ordning är enligt vår mening onödigt komplicerad. Besiktningens utlåtandet, som skall redovisas skriftligen bl.a. till näringsidkaren, är väl ägnat att fästa näringsidkarens uppmärksamhet på behovet av att åtgärda felet. Vi föreslår därför att någon reklamation inte skall behöva göras i fråga om fel som har angetts i besiktningens utlåtandet.

För det andra bör, när besiktning har gjorts, detta få betydelse för beräkningen av preskriptionsfristen. Enligt konsumenttjänstlagens allmänna regler gäller, i fråga om arbeten på mark och byggnader, en yttersta preskriptionsfrist på tio år räknat från det att arbetet avslutades. Vi anser att preskriptionsfristen bör vara tio år även i fråga om småhusentreprenader. Om slutbesiktning har gjorts, är det emellertid rimligt att preskriptionsfristen räknas från denna.

I övrigt bör 17 § konsumenttjänstlagen tillämpas också i fråga om uppförande och tillbyggnad av småhus, med de undantag som här har nämnts.

5.2.9 Påföljder vid fel

Regeringens bedömning: I konsumenttjänstlagen bör inte tas in några särskilda regler om vilka påföljder som konsumenten kan göra gäll-

ande när en småhusentreprenad är behäftad med fel. Det innebär att konsumenttjänstlagens allmänna regler om rätt att få felet avhjälp samt om innehållande av betalning, prisavdrag, hävning och skadestånd kommer att gälla även vid småhusentreprenader.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 190–193).

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig i denna del har inte haft några invändningar mot bedömningen.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 56 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning: För att näringsidkarens felansvar skall ha någon verklig betydelse måste det till felreglerna kopplas en rätt för konsumenten att göra gällande olika påföljder när ett fel förekommer.

De påföljder som står konsumenten till buds enligt konsumenttjänstlagen kan sammanfattas på följande sätt.

- Konsumenten kan hålla inne betalning som säkerhet för sitt krav på näringsidkaren på grund av felet (se 19 §).
- Konsumenten kan under vissa omständigheter kräva att näringsidkaren avhjälp felet (se 20 §).
- Om felet inte avhjälp, kan konsumenten kräva prisavdrag motsvarande kostnaden för att få felet avhjälp på annat sätt (se 21 §).
- Är felet av sådan omfattning och betydelse att syftet med tjänsten gått förlorat, kan konsumenten häva avtalet (se 21 §). Detta förutsätter att näringsidkaren insåg eller borde ha insett felets beskaffenhet.
- Konsumenten kan också ha rätt till skadestånd (se 31 § och avsnitt 5.2.12).

De påföljder som kan komma i fråga enligt ABS 95 är väsentligen desamma som de som anges i konsumenttjänstlagen. Endast i några få, smärre avseenden avviker de i sin utformning från motsvarigheterna i lagen. Avvikelserna sammanhänger huvudsakligen med reglerna i ABS 95 om besiktning och besiktningens rättsverkningar.

Några skillnader förtjänar att nämnas särskilt.

Enligt konsumenttjänstlagen har konsumenten i vissa fall rätt att vägra näringsidkaren att avhjälp ett fel (se 20 § andra stycket). Så är exempelvis fallet om näringsidkaren vid flera tillfällen har försökt att avhjälp felet utan att lyckas eller om näringsidkaren har handlat på ett sådant sätt att konsumenten har förlorat allt förtroende för honom eller henne. Denna möjlighet att avvisa ett erbjudande om avhjälpande saknar motsvarighet i ABS 95.

Andra skillnader gäller möjligheterna till hävning. Dessa är vidare enligt konsumenttjänstlagen än enligt ABS 95. Lagen, till skillnad från ABS 95, tillåter hävning även beträffande en redan utförd del av uppdraget. ABS 95 ger näringsidkaren en möjlighet att undgå hävning genom att vidta rättelse, vilket lagen inte gör.

Utredningen – vars bedömning i denna del överensstämmer med den bedömning som gjordes i 1990 års lagstiftningsärende (se prop. 1989/90:77 s. 30) – har ansett att konsumenttjänstlagens regler om påföljder vid fel inte behöver kompletteras med några regler angående småhusentreprenader. Bedömningen innebär att konsumenttjänstlagens påföljdsregler skall gälla även i fråga om småhusentreprenader. Vi delar uppfattningen att detta är en lämplig ordning. Såsom nyss har konstaterats överensstämmer lagens regler om påföljder vid fel ganska väl med de motsvarande bestämmelserna i ABS 95 och ligger därmed i linje med etablerad praxis. Några skillnader föreligger visserligen. Lagens regler om att konsumenten har rätt att i vissa fall avvisa ett erbjudande om avhjälpande liksom lagens mot konsumenten något generösare hävningsregler framstår emellertid som lika rimliga vid småhusentreprenader som vid andra slag av konsumenttjänster. Vi förordar därför att samtliga bestämmelser i konsumenttjänstlagen om påföljder vid fel skall gälla också vid småhusentreprenader.

5.2.10 Särskilt om konsumentens skydd när arbetet inte avviker från fackmässig standard

Regeringens bedömning: En näringsidkare bör inte i lag åläggas något ansvar för bristfälligheter som har uppkommit trots att arbetet har utförts på ett sätt som motsvarar fackmässig standard vid tidpunkten för arbetets avslutande.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (s. 182–189).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna har godtagit utredningens bedömning. *Konsumentverket* har ansett att det är otillfredsställande att lägga risken för utvecklingsfel på konsumenten, men har förespråkat att frågan bör få sin lösning i ett större sammanhang. *Villaägarnas Riksförbund* har uttalat att det i och för sig vore bra att lägga risken för utvecklingsfel på näringsidkaren men att detta inte torde vara möjligt med hänsyn till ansvarsregleringen i produktansvarslagen. *Boverket*, *Småhusskadenämnden*, *Mäklarsamfundet*, *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan*, *Konsumentvägledarnas förening* och *Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande*, *Formas* har ansett att det inte är rimligt att konsumenten skall bära risken för ”utvecklingsfel” och *Svenska Kommunförbundet* har ansett att nyttan med det föreslagna konsumentskyddet förfelas om utvecklingsfel undantas. De flesta har emellertid förespråkat en försäkringslösning (ett obligatoriskt försäkringsskydd) i stället för en civilrättslig lösning.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 58–60).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Bakgrund: Enligt 4 § konsumenttjänstlagen skall näringsidkaren utföra tjänsten fackmässigt. Det är fråga om en objektiv måttstock. Vägledning om vad som kan anses som fackmässigt kan hämtas i allmänna

eller särskilda beskrivningar eller anvisningar avseende material och metoder m.m. Därtill kommer som en grundläggande norm för bedömningen vad som i olika fall utgör god yrkes- eller branschpraxis (se prop. 1984/85:110 s. 157 f.). Om resultatet av tjänsten avviker från vad konsumenten har rätt att kräva, skall tjänsten normalt anses vara felaktig (se 9 § första stycket 1). Frågan om tjänsten är felaktig skall bedömas med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då uppdraget avslutades (se 12 §). Kravet på fackmässighet torde således vara att hänföra till den kunskap som föreligger då tjänsten utförs och inte till sådan kunskap som tillkommer senare och som visar att tjänsten har utförts på ett mindre lämpligt sätt (se prop. 1989/90:77 s. 28).

Det innebär att om näringsidkaren kan visa att arbetet har utförts på ett sätt som var fackmässigt enligt de normer som var vedertagna vid tiden för besiktningen får konsumenten själv ansvara för de bristfälligheter som tjänsten visar sig vara behäftad med. I detta avsnitt kommer vi att ta ställning till om detta är en lämplig ordning även vad avser småhusentreprenader.

Utredningen har använt termen ”utvecklingsfel” och synes därmed ha avsett samtliga fall där en tjänst har utförts på ett sätt som vid tiden för utförandet ansågs fackmässigt men som sedermera har visat sig vara olämpligt. I tidigare lagstiftningsärenden (se prop. 1990/91:197 s. 31 f. och 1991/92:LU14 s. 8 f.) samt i juridisk litteratur (se t.ex. Hellner/Johansson, Skadeståndsrätt, 6 u., 2000, s. 316 och Bengtsson/Ullman, Det nya produktansvaret, 3 u., 2001, s. 12 och 30) har den besläktade termen ”utvecklingsskador” använts i en annan och mera inskränkt betydelse. Således anses utvecklingsskador vara sådana skador som avses i 8 § 4 produktansvarslagen (1992:18), där det sägs att näringsidkaren inte är skadeståndsskyldig om han visar att det på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet vid den tidpunkt då han eller hon satte produkten i omlopp inte var möjligt att upptäcka säkerhetsrisken. Produktansvarslagens felansvarsregler blir därmed avsevärt mer omfattande än vad de ovan nämnda bestämmelserna i konsumenttjänstlagen ger uttryck för. I likhet med *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* anser vi att termen utvecklingsfel även i fortsättningen bör användas i den mera inskränkta betydelsen. Någon vedertagen beteckning för den feltyp som utredningen synes ha syftat på torde inte finnas.

Skälen för regeringens bedömning: Såsom nyss har sagts ålägger konsumenttjänstlagen i dag inte näringsidkaren något felansvar för arbete vars utförande inte avvek från fackmässig standard när det utfördes. Enligt vår uppfattning finns det emellertid anledning att överväga om näringsidkaren inte också bör ansvara för bristfälligheter som i och för sig inte har berott på bristande fackmässighet. Det finns argument både för och emot en sådan ordning.

En sådan utvidgning av felansvaret skulle tveklöst stärka konsumentskyddet vid småhusentreprenader. En konsument som drabbas av exempelvis fukt- och mögelskador, vilka har sitt ursprung i en byggmetod som i efterhand har visat sig vara olämplig, skulle alltid kunna vända sig mot näringsidkaren, förutsatt att felet har gett sig till känna inom tio år efter slutbesiktningen eller arbetets avslutande.

Det kan också synas rimligt att det är näringsidkaren och inte konsumenten som får bära risken av fel av detta slag. Näringsidkaren – normalt

den starkare parten i avtalsförhållandet – är den som i kraft av sin sakkunskap har bäst möjligheter att bedöma riskerna med en viss teknisk lösning eller ett visst material. Han eller hon kan på ett helt annat sätt än konsumenten granska och utvärdera en metod eller en produkt och bilda sig en uppfattning om dess eventuella risker. Att lägga ansvaret på näringsidkaren kan också ha en gynnsam inverkan på byggnadsverksamheten i allmänhet, eftersom det ger näringsidkaren ett särskilt incitament att vara noggrann vid valet av material och tekniska lösningar.

Det går emellertid inte att bortse från att en utvidgning av felansvaret kan få mycket besvärliga konsekvenser för näringsidkaren. Inte ens den mest noggranne och ansvars-kännande näringsidkare kan förutse och undvika alla bristfälligheter av detta slag. Särskilt för mindre näringsidkare finns det i praktiken inga möjligheter att göra egentliga bedömningar av riskerna med befintliga eller nya material eller metoder. Konsekvensen av ett utvidgat felansvar skulle därför kunna bli att näringsidkaren i efterhand, sedan det har visat sig att en tidigare vedertagen metod har fått skadliga effekter, drabbas av helt oförutsebara förpliktelser. Förhållanden av detta slag skulle givetvis kunna äventyra hela näringsverksamheten. Det kan mot den bakgrunden hävdas att det inte är rimligt att utvidga näringsidkarens felansvar annat än om näringsidkaren har möjlighet att försäkra sig mot riskerna. För närvarande synes det emellertid tveksamt om försäkringsmarknaden kan erbjuda försäkringar som täcker ansvar av det aktuella slaget. Skälet till det är att försäkringsbolag och återförsäkringsgivare anser det vara mycket svårt att bedöma vilken risk gjorda åtaganden innebär, inte minst mot bakgrund av försäkringarnas långa löptid.

Det står också klart att en utvidgning av felansvaret skulle innebära fördyringar för byggnadsverksamheten, eftersom näringsidkarna torde komma att anpassa byggandet efter den ökade risken för att ställas till ansvar för uppkomna fel. Om det skulle visa sig möjligt för näringsidkarna att teckna försäkringar som täcker det nya slaget av ansvar, kommer i alla händelser deras försäkringskostnader att öka. Det kan antas att de ökade kostnaderna i båda fallen kommer att övervältras på konsumenterna.

En särskild komplikation med en utvidgning av felansvaret sammanhänger med den nuvarande regleringen i produktansvarslagen. Enligt produktansvarslagen skall skadestånd betalas bl.a. för sakskada som en produkt på grund av en säkerhetsbrist har orsakat på egendom som till sin typ vanligen är avsedd för enskilt ändamål, om den skadelidande vid tiden för skadan använde egendomen huvudsakligen för sådant ändamål. Skadeståndsskyldig är bl.a. den som har tillverkat, frambringat eller insamlat den skadegörande produkten. Ansvaret är, med några mindre undantag, strikt. Det kan dock, som vi redan har varit inne på, inte göras gällande mot den som visar att det inte var möjligt att upptäcka säkerhetsbristen på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet vid den tidpunkt då produkten sattes i omlopp. Ansvaret omfattar alltså inte utvecklingsfel i inskränkt bemärkelse (jfr 8 § 4 produktskadelagen). Även om utvecklingsfel antagligen är mycket ovanliga skulle därför, som *Konsumentverket* och *Villaägarnas Riksförbund* har varit inne på, en utvidgning av entreprenörens felansvar kunna leda till att det uppstår ohanterliga ansvarsförhållanden. Det skulle då bli nödvändigt att skilja

mellan å ena sidan ansvaret för det material som har använts – ett ansvar som i viss utsträckning skulle vara begränsat – och å andra sidan ett i princip obegränsat ansvar för själva utförandet av uppdraget.

En utvidgning av felansvaret skulle således vara förenat med åtskilliga nackdelar. Till detta kommer att de bristfälligheter som i och för sig skulle träffas av en sådan lagändring ofta torde upptäckas först sedan näringsidkarens ansvar är preskriberat. Fördelarna från konsumentens sida med ett utvidgat ansvar skulle alltså inte vara så stora som de i först- one kan synas vara och inte stå i proportion till de nackdelar som lag- ändringen skulle ge upphov till.

Vi föreslår således inte någon utvidgning av näringsidkarens ansvar i det nu aktuella avseendet. I avsnitt 6.3.3 återkommer vi till frågan om försäkringsskydd för den aktuella typen av bristfälligheter.

5.2.11 Näringsidkarens dröjsmål

Regeringens bedömning: I konsumenttjänstlagen bör inte tas in några särskilda regler om näringsidkarens dröjsmål vid småhusentreprenad. Det innebär att konsumenttjänstlagens allmänna regler om dröjsmål kommer att gälla även vid småhusentreprenader.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 194–196).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen. *Kammarrätten i Göteborg* har ansett att det bör övervägas regler om vite vid dröjsmål på näringsidkarens sida.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 60–62).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning: Vi har i tidigare avsnitt diskuterat vilket felansvar som näringsidkaren bör ha och vilka påföljder som skall kunna göras gällande. För konsumenten kan det ofta vara av lika stor vikt att arbetet utförs inom avtalad tid. Exempelvis kan konsumenten, om han eller hon har inrättat sig efter att småhuset skulle ha varit inflyttningsklart vid den avtalade tidpunkten men så inte blir fallet, få svårigheter att finna en tillfällig bostad eller drabbas av extra flyttkostnader. Förseningar kan också leda till ökade lånekostnader, exempelvis därför att ett byggnadskreditiv inte kan omvandlas till ett fastighetslån när det var tänkt.

24–30 §§ konsumenttjänstlagen innehåller regler om näringsidkarens ansvar vid dröjsmål. Reglerna kan i korthet beskrivas på följande sätt. Näringsidkaren är i dröjsmål om hans eller hennes uppdrag inte har avslutats inom den tid som har avtalats. Dröjsmål föreligger också om utförandet av tjänsten inte påbörjas eller framskrider inom den avtalade tiden (se 24 §). Har någon tidsgräns inte avtalats, gäller den tid som är skälig i förhållande till vad som är normalt för en tjänst av samma art och omfattning. Om näringsidkaren är i dröjsmål, kan konsumenten antingen hålla inne betalning, kräva att näringsidkaren fullgör sitt åtagande eller häva avtalet. Konsumenten kan också ha rätt till skadestånd (se 25 §).

Om konsumenten vill häva avtalet eller kräva skadestånd till följd av dröjsmålet, måste han eller hon reklamera. Reklamation behöver dock inte göras förrän uppdraget har avslutats. Därefter måste reklamation göras ”inom skälig tid” (se 26 §).

ABS 95 innehåller väsentligen samma påföljder som konsumenttjänstlagen. Reklamationsplikten är dock något annorlunda utformad; reklamation måste normalt göras inom två månader från avlämnandet.

Det råder alltså stor överensstämmelse mellan konsumenttjänstlagen och ABS 95. Synen på näringsidkarens ansvar för dröjsmål är förhållandevis enhetlig. Det saknas därför anledning att för småhusentreprenader införa några andra regler än de som redan finns i konsumenttjänstlagen. Bestämmelserna i 24–30 §§ konsumenttjänstlagen om näringsidkarens dröjsmål bör alltså gälla även småhusentreprenader.

Dröjsmålsviten

Enligt konsumenttjänstlagen har konsumenten rätt till skadestånd om näringsidkaren är i dröjsmål, om inte näringsidkaren visar att dröjsmålet beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid avtalets ingående och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit (se 31 § första stycket). För att konsumenten skall ha rätt till skadestånd krävs att han kan styrka en skada, något som ibland kan vara förenat med svårigheter. I anslutning till de standardavtal som används inom byggbranschen är på förhand fastställda *dröjsmålsviten* vanliga. Ett dröjsmålsvite fungerar vanligen så att konsumenten är berättigad till ett visst belopp för varje vecka som uppdraget är försenat. Konsumenten behöver därvid inte föra bevisning om vilken skada som förseningen har orsakat. Någon ersättning utöver det avtalade vitet kan inte komma i fråga. Avtal om dröjsmålsviten kan förekomma även på områden där konsumenttjänstlagen i dag är fullt tillämplig. I så fall gäller dock att, om den skada som förseningen orsakar överstiger vitesbeloppet, konsumenten är berättigad till full ersättning om han eller hon kan visa skadans storlek (se prop. 1984/85:110 s. 84 och 275).

Bör det då tas in bestämmelser om dröjsmålsvite i lag, t.ex. så att konsumenten har en lagfäst rätt till dröjsmålsvite? Såsom *Kammarrätten i Göteborg* har påpekat får avtal om dröjsmålsviten anses vara till fördel för konsumenten. De kan underlätta handläggningen av ersättningsfrågor vid dröjsmål och minska risken för tids- och kostnadskrävande tvister. Vitesklausuler kan också bidra till att öka förutsägbarheten och skapar klarhet för de berörda om avtalets innebörd. Det skulle emellertid vara mycket svårt att i lag precisera utformningen av sådana villkor. Vi tror inte heller att en lagreglering skulle ha någon mera avgörande betydelse för konsumentskyddet. Konsumenttjänstlagens bestämmelser om skadestånd – som vi kommer att beröra närmare i följande avsnitt – får anses ge ett väsentligt likvärdigt skydd.

Vårt förslag att konsumenttjänstlagens tvingande skadestandsregler skall gälla även småhusentreprenader medför att förekomsten av ett avtalat dröjsmålsvite inte kommer att utesluta överskjutande skadestånd vid småhusentreprenader. En nackdel med det är att det kan komma att

minska parternas intresse av att träffa avtal om dröjsmålsvite. Man skulle därför kunna tänka sig en ordning som innebär att skadestandsreglerna inte gäller fullt ut, om parterna har träffat avtal om dröjsmålsvite. En sådan ordning skulle emellertid ha andra nackdelar och vi vill därför inte förorda den.

5.2.12 Näringsidkarens skadeståndsansvar

Regeringens bedömning: I konsumenttjänstlagen bör inte tas in några särskilda regler om näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål vid småhusentreprenader. Det innebär att konsumenttjänstlagens allmänna regler om skadestånd vid fel eller dröjsmål kommer att gälla även småhusentreprenader.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 202–204).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 62 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning: 31–35 §§ konsumenttjänstlagen innehåller regler om skadestånd. Reglerna har tjänat som förebild för skadestandsreglerna i ABS 95. En jämförelse mellan skadestandsreglerna i konsumenttjänstlagen och ABS 95 visar därför på stora likheter. Det förekommer dock skillnader. Det är framför allt i tre avseenden som dessa är av betydelse.

- Huvudregeln i konsumenttjänstlagen är att näringsidkaren har ett s.k. kontrollansvar för fel och dröjsmål. Det innebär att näringsidkaren är skyldig att ersätta konsumentens skada, om han inte visar att dröjsmålet eller felet beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunnat räkna med vid avtalets ingående och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Detta kontrollansvar består så länge näringsidkaren kan göras ansvarig för entreprenaden, dvs. ytterst till preskriptionstidens utgång. Enligt ABS 95 är näringsidkaren skyldig att ersätta konsumenten för skada som beror på fel som faller under garantiansvaret, dvs. fram till och med garantitidens utgång. Därefter ansvarar näringsidkaren endast om han har varit vårdslös och det fel som har orsakat skadan har varit väsentligt (se 5 kap. 6–8 §§).
- I konsumenttjänstlagen finns en bestämmelse om att tredje man som har lämnat vilseledande uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet i vissa fall kan bli skadeståndsskyldig (s.k. marknadsföringsansvar, se 33 § konsumenttjänstlagen). ABS 95 saknar motsvarande bestämmelser.

- Enligt konsumenttjänstlagen är det inte möjligt att med bindande verkan träffa en överenskommelse om inskränkningar i konsumentens rätt till skadestånd.

Jämförelsen visar att ABS 95 i vissa avseenden är mindre förmånlig för konsumenten än konsumenttjänstlagen.

Såväl intresset av ett gott konsumentskydd som värdet av en enhetlig konsumentlagstiftning talar enligt vår mening för att näringsidkarens skadeståndsansvar på detta område i fortsättningen bör regleras enligt de allmänna och tvingande bestämmelserna i konsumenttjänstlagen. Det innebär bl.a. att skadestånd skall kunna utgå för fel som upptäcks efter garantitidens utgång även om felet inte är väsentliga. Vi anser vidare att bestämmelserna om s.k. marknadsföringsansvar bör gälla också vid småhusentreprenader.

31–35 §§ konsumenttjänstlagen behöver alltså inte kompletteras med särskilda regler för småhusentreprenader.

5.2.13 Avbeställning och ångerrätt

Regeringens bedömning: Det bör inte tas in några särskilda regler om avbeställning av småhusentreprenader i konsumenttjänstlagen. Inte heller bör det införas någon s.k. ångerrätt i fråga om avtal om småhusentreprenad.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 154 och 196–199).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 63–65).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Bakgrund: Enligt konsumenttjänstlagen har en konsument en laglig rätt att avbeställa en beställd tjänst (se 42–44 §§ konsumenttjänstlagen). Avbeställningsrätten kan utövas så länge näringsidkaren inte har fullgjort avtalet. En konsument som avbeställer tjänsten är dock normalt skyldig att betala ett skadestånd till näringsidkaren (se 42 §). Skadeståndet skall innefatta ersättning för det arbete som har lagts ned före avbeställningen och för sådant arbete som måste utföras trots avbeställningen, t.ex. för att föremålet för tjänsten inte skall komma till skada. Ersättningsskyldigheten omfattar också förluster av olika slag som näringsidkaren åsamkas på grund av avbeställningen. Det kan exempelvis vara kostnader för inköpt material som inte kan komma till annan användning. Det kan också vara fråga om andra uppdrag som näringsidkaren har av sagt sig och inte har möjlighet att finna ersättning för. Skadeståndet får aldrig överstiga det avtalade priset för tjänsten. – Lagen tillåter att näringsidkaren och konsumenten på förhand avtala om ett fastställt avbeställningsvite. Detta skall vara skäligt i förhållande till det skadestånd som näringsidkaren annars hade kunnat vara berättigad till (se 43 §).

Också ABS 95 godtar att konsumenten avbeställer tjänsten, dock endast när det föreligger vissa särskilda omständigheter. Så är fallet när

det föreligger förhållanden av force majeure-karaktär som har föranlett en försening på minst fyra månader eller dödsfall inom beställarens familj. Avbeställning godtas också om förutsättningarna för entreprenaden har förändrats i väsentlig mån under entreprenadtiden därför att uppgifter eller undersökningar som konsumenten har tillhandahållit visat sig vara felaktiga. Vid avbeställning av nu angivet slag har näringsidkaren rätt till ersättning för de kostnader som har uppkommit före avbeställningen. Om konsumenten avbeställer entreprenaden utan att situationen är sådan som nyss har sagts, jämställs detta med hävning från näringsidkarens sida på grund av konsumentens kontraktsbrott. Konsumenten skall då ersätta näringsidkarens skada fullt ut. Det innebär att näringsidkaren även har rätt till ersättning för utebliven vinst.

Varken konsumenttjänstlagen eller ABS 95 innehåller några bestämmelser om *ångerrätt*. Regler om ångerrätt finns enbart på några speciella områden, bl.a. lagen (2000:274) om konsumentskydd vid distansavtal och hemförsäljningsavtal. Den som har ångerrätt har rätt att frånträda ett ingånget avtal utan att näringsidkaren har någon rätt till ersättning, oavsett skälen till frånträdet. Ångerrätten brukar gälla under viss begränsad tid, t.ex. fjorton dagar.

Skälen för regeringens bedömning: Det kan antas att avbeställningar av entreprenader blir aktuella endast i undantagsfall. Dels är det antagligen sällan som en konsument ingår ett så omfattande och betydelsefullt avtal som ett avtal om en större småhusentreprenad utan att först ingående fundera igenom saken, dels torde de ekonomiska följderna av en avbeställning i vart fall vara så omfattande att de motverkar förhastade avtal och avbeställningar. Det hindrar inte att frågan om avbeställning av småhusentreprenader och därtill anknytande frågor om motpartens rätt till ersättning någon gång kan få stor praktisk betydelse. Konsumenttjänstlagen bör därför innehålla regler om avbeställning som kan tillämpas även vid detta slag av tjänster.

Finns det då skäl att införa särskilda lagregler om avbeställning avseende småhusentreprenader – exempelvis av det slag som finns i ABS 95 – eller bör konsumenttjänstlagens allmänna regler tillämpas även här? Enligt vår uppfattning skulle en begränsning av rätten till avbeställning i förhållande till vad som gäller vid andra konsumenttjänster inte överensstämma med de senaste årens utveckling inom konsumentskyddsområdet. En lagreglerad avbeställningsrätt enligt konsumenttjänstlagens regler bidrar till att stärka konsumentens ställning. En avbeställningsrätt kan också utgöra ett medel för att på ett tidigt stadium lösa uppkommande tvister mellan parterna. Vi anser därför att konsumenttjänstlagens regler om rätt till avbeställning bör gälla även vid småhusentreprenader.

Också de ersättningsregler som är knutna till konsumenttjänstlagens regler om avbeställning framstår som ändamålsenliga.

Syftet med regler om ångerrätt är att tillförsäkra konsumenten tillräckligt rådrum innan han eller hon blir slutligt bunden av avtalet. I likhet med utredningen anser vi att entreprenadavtal, typiskt sett, inte träffas i sådana för konsumenten pressande situationer där ångerrätt i dag förekommer. Några regler om ångerrätt avseende entreprenadavtal bör därför inte införas.

5.2.14 Betalningen

Regeringens förslag: Vid småhusentreprenader som avser uppförande eller tillbyggnad av småhus skall konsumenten, oavsett vad som har avtalats om tidpunkten för betalning, inte behöva erlægga förskottsbetalning annat än för utförd del av arbetet. Konsumenten skall alltid ha rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att småhusentreprenaden har godkänts vid en slutbesiktning.

Regeringens bedömning: Konsumenttjänstlagens bestämmelser om att konsumenten har rätt att begära specificerad räkning bör gälla även vid småhusentreprenader.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 199 f.). Utredningen har föreslagit att bestämmelserna skall gälla även vid vissa andra slag av arbeten som kräver bygganmälan enligt plan- och bygglagen.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens bedömning och förslag.

Förslaget och bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag och bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 65–67).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot förslaget och bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Plåtslageriernas Riksförbund* har ansett att konsumenten bör ha rätt att hålla inne högst fem procent av det avtalade priset, medan *GAR-BO Försäkring AB* har ansett att tio procent snarast är en för liten andel. *Sveriges Byggindustrier* har som ett alternativ föreslagit att besiktningsmannen i förekommande fall skall kunna ange en beräknad åtgärdskostnad, vilken konsumenten skulle vara berättigad att hålla inne.

Skälen för regeringens bedömning och förslag: Konsumentens främsta skyldighet i avtalsförhållandet är att betala enligt avtalet. Vi har i avsnitt 5.2.1 föreslagit, såvitt gäller uppförande och tillbyggnad av småhus, att näringsidkaren skall ha bevisbördan för vad som har avtalats om priset och tidpunkten för betalning. Våra förslag i den delen syftar till att åstadkomma att priset och tidpunkten för betalning anges i det skriftliga avtalet.

Enligt 41 § konsumenttjänstlagen är konsumenten skyldig att betala på begäran sedan näringsidkaren har utfört tjänsten. Bestämmelsen är dispositiv och det är därför möjligt att avtala om att konsumenten skall betala i förskott. Frågan är om detta bör gälla även vid småhusentreprenader.

Småhusentreprenader innebär typiskt sett stora ekonomiska åtaganden för båda parter. För näringsidkaren kan det vara viktigt att han eller hon får betalning löpande så att löner och material successivt kan betalas. Det talar för att det bör vara möjligt att träffa avtal om förskottsbetalning. Stora förskottsbetalningar innebär samtidigt stora risker för konsumenten. Konsumentens möjlighet att hålla inne betalningen vid fel i entreprenaden eller vid näringsidkarens dröjsmål begränsas. Det betalade beloppet kan också gå förlorat i händelse av näringsidkarens konkurs. En lämplig avvägning mellan näringsidkarens och konsumentens intressen

synes vara att tillåta avtal om förskottsbetalning men med den inskränkningen att konsumenten aldrig skall behöva betala mera än vad som motsvarar utfört arbete. En bestämmelse av liknande slag finns redan i ABS 95 (jfr 6 kap. 2 §).

En näraliggande fråga är om konsumenten alltid bör ha rätt att hålla inne en viss del av betalningen till dess att entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning. I sitt remissvar över småhusköpsutredningens betänkande anförde Allmänna reklamationsnämnden en oro för att den avtalsfrihet som konsumenttjänstlagen medger i detta avseende skulle kunna leda till att konsumenter förlorar sitt starkaste påtryckningsmedel, möjligheten att hålla inne betalning. Nämnden menade därför att det vid småhusentreprenader borde gälla en regel om att konsumenten alltid skall ha rätt att innehålla viss del av betalningen till dess att arbetet avslutats. Departementschefen ansåg dock att det inte fanns tillräckligt starka skäl för att föreslå en sådan begränsning av parternas avtalsfrihet (se prop. 1989/90:77 s. 34 f.).

Den nu föreslagna regeln om att konsumenten aldrig skall behöva betala för annat än utfört arbete utesluter inte att näringsidkaren kräver konsumenten på full betalning innan arbetet har blivit godkänt vid slutbesiktning. Enligt vår mening är det emellertid rimligt att konsumenten fram till dess att slutbesiktning har gjorts har rätt att hålla inne en viss mindre del av kontraktssumman. Därmed får han eller hon ett påtryckningsmedel mot näringsidkaren för det fall att slutbesiktningen visar att entreprenaden är behäftad med fel. En sådan regel står också i överensstämmelse med den praxis som numera gäller i byggbranschen. ABS 95 innehåller en regel som innebär att konsumenten alltid har rätt att hålla inne tio procent av kontraktssumman till dess att entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning (6 kap. 2 §). Vi föreslår att en motsvarande bestämmelse tas in i konsumenttjänstlagen. Den angivna procentsatsen framstår som en rimlig avvägning mellan parternas intressen.

En särskild fråga är om de nu föreslagna reglerna skall tillämpas vid alla slag av småhusentreprenader eller enbart vid större entreprenadarbeten. Vi anser det vara naturligt att mindre entreprenadtjänster i detta avseende behandlas på samma sätt som andra konsumenttjänster. Vid sådana tjänster framstår bestämmelsen i 41 § konsumenttjänstlagen som tillräcklig. De särskilda bestämmelser, som vi nyss har föreslagit, bör alltså gälla enbart vid större entreprenadarbeten. Tillämpningsområdet bör lämpligen vara detsamma som tillämpningsområdet för de föreslagna reglerna om besiktning, dvs. entreprenader som avser ny- eller tillbyggnad av småhus.

I 40 § konsumenttjänstlagen sägs att näringsidkaren är skyldig att ställa ut en specificerad räkning om konsumenten begär det. Vad vi ovan (avsnitt 5.2.1) har föreslagit om att näringsidkaren skall ha bevisbördan för vad som har avtalats om priset och tidpunkten för betalning torde leda till att det normalt upprättas en skriftlig betalningsplan. En sådan kan i viss mån tillgodose konsumentens behov av specifikation. Normalt torde dock konsumenten behöva ytterligare information. Bestämmelsen i 40 § konsumenttjänstlagen bör därför gälla även i fråga om småhusentreprenader. Detta följer utan vidare av vårt förslag om att konsumenttjänstlagen generellt skall tillämpas vid småhusentreprenader.

5.2.15 Konsumentens dröjsmål

Regeringens bedömning: I konsumenttjänstlagen bör inte tas in några särskilda regler om konsumentens dröjsmål i samband med småhusentreprenader. Det innebär att konsumenttjänstlagens allmänna regler om konsumentens dröjsmål kommer att gälla även vid småhusentreprenader.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 201 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 67 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning: En konsument som inte erlägger betalning i rätt tid eller försummar något annat som åligger honom eller henne enligt avtalet gör sig skyldig till avtalsbrott, *dröjsmål*.

En första åtgärd som näringsidkaren kan vidta när konsumenten är i dröjsmål med betalningen är att kräva betalning jämte dröjsmålsränta. Det är en möjlighet som inte uttryckligen anges i konsumenttjänstlagen men som följer av allmänna regler. Den möjligheten bör givetvis finnas även när det är fråga om en småhusentreprenad. Detta kräver ingen särskild lagreglering.

Konsumenttjänstlagen ger näringsidkaren möjlighet att ställa in vidare arbete i avvaktan på betalning (se 45 § konsumenttjänstlagen). Detsamma gäller om konsumenten skall medverka till utförandet av tjänsten men inte gör det. Näringsidkarens omsorgsplikt begränsar dock hans eller hennes möjligheter att ställa in arbetet; bl.a. gäller att arbetet inte får ställas in om det skulle medföra risker för allvarlig skada för konsumenten. Näringsidkaren har rätt till ersättning för uppkomna kostnader, om konsumenten inte kan visa att dröjsmålet inte beror på försummelse av honom eller henne. Om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, har denne också rätt att häva den återstående delen av avtalet (se 46 §). Det gäller även vid förväntade dröjsmål där dröjsmålet närmast framstår som oundvikligt (se 47 §). Vid hävning har näringsidkaren samma rätt till ersättning som vid avbeställning (se 48 §).

Även ABS 95 ger näringsidkaren viss rätt till ersättning för de kostnader som kan uppkomma som en följd av konsumentens dröjsmål. Konsumenten är skadeståndsskyldig enligt den allmänna vårdslöshetsregeln i ABS 95 (5 kap. 10 §) och skyldig att betala dröjsmålsränta (6 kap. 6 §). Näringsidkarens hävningsrätt enligt konsumenttjänstlagen motsvaras i ABS 95 av en rätt att frånträda avtalet. En sådan rätt föreligger bl.a. om slutförandet försenas mer än fyra månader beroende på försummelse av konsumenten eller någon av honom eller henne anlita person. Därutöver har näringsidkaren, enligt ABS 95, rätt att vid väsentliga avtalsbrott häva avtalet om konsumenten inte har vidtagit rättelse efter anmodan från näringsidkaren.

Utredningen har ansett att konsumenttjänstlagens regler om konsumentens dröjsmål (45–50 §§) bör gälla även vid småhusentreprenader.

Remissinstanserna har godtagit den bedömningen. Vi har inte någon annan uppfattning. Vad ABS 95 innehåller i dessa avseenden ger alltså inte anledning till några regler som särskilt tar sikte på småhusentreprenader.

5.3 Köp av fast egendom

Regeringens bedömning: Jordabalkens regler om konsumenters förvärv av fastigheter från näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (betänkandet s. 211–214).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen.

Mäklarsamfundet har efterlyst en översyn av jordabalkens regler om säljarens och köparens ansvar och skyldigheter vid överlåtelse av begagnade småhus.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 68–70).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning

Inledning

I 4 kap. jordabalken finns bestämmelser säljarens ansvar för fel i en överlåten fastighet (se 4 kap. 11–19 c §§ jordabalken). Sedan år 1991 är reglerna tvingande, såvitt gäller överlåtelser av en fastighet från en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet till en konsument (se 4 kap. 19 d §§ jordabalken). Det innebär att avtalsvillkor inte får vara till nackdel för konsumenten i jämförelse med jordabalkens bestämmelser. Denna inskränkning i parternas avtalsfrihet gäller inte om konsumenten har tillförsäkrats ett sådant konsumentskydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd.

Vi har i avsnitt 5.1 förordat en utmönstring av de undantag från nuvarande konsumentskyddslagstiftning som gäller när konsumenten tillförsäkras det konsumentskydd som hör samman med det statliga bostadsstödet. Vårt förslag innebär bl.a. att jordabalkens felregler undantagslöst skall vara tvingande när en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet överlåter en fastighet till en konsument.

Frågan om skriftlighet

Ett avtal om förvärv av en fastighet måste vara skriftligt (se 4 kap. 1 § jordabalken). Det skriftliga avtalet skall innehålla bl.a. uppgift om den överlåtna egendomen och uppgift om köpeskillingen. Samtliga köpevillkor behöver dock inte tas upp i det skriftliga avtalet.

I fråga om småhusentreprenader har vi i avsnitt 5.2.1 förordat en bestämmelse om att vad konsumenten påstår om arbetets omfattning, pris och tidpunkten för betalning skall gälla, om inte något annat framgår av ett skriftligt avtal eller omständigheterna i övrigt. Bestämmelsen täcker flera avtalsvillkor än de som enligt jordabalken måste vara skriftliga. Det väcker frågan om en liknande bestämmelse bör tas in i jordabalken. Det kan hävdas att detta ytterligare skulle befrämja den skriftliga dokumentationen av avtalsförhållandet.

Vi vill dock inte förorda någon sådan bestämmelse. Det nuvarande formkravet i 4 kap. 1 § jordabalken tillgodoser redan i väsentliga avseenden intresset av att avtalet ges skriftlig form. Visserligen kräver jordabalken inte att köpekontraktet innehåller samtliga de slag av avtalsvillkor som behandlas i den föreslagna bestämmelsen i konsumenttjänstlagen. Det torde emellertid vara ovanligt att parterna underlåter att i kontraktet ta in villkor som är av någon betydelse. Behovet av ytterligare en bestämmelse i jordabalken synes alltså vara mycket begränsat.

Det förtjänar att påpekas att, om en näringsidkare säljer en tomt till en konsument och parterna samtidigt avtalar om att näringsidkaren skall uppföra ett småhus på tomten, kommer det sistnämnda avtalet att omfattas av den bevisbörderegeln som vi har föreslagit i avsnitt 5.2.1.

Besiktning

Vi har i avsnitt 5.2.6 föreslagit att konsumenten alltid skall kunna få en slutbesiktning till stånd i samband med uppförande och tillbyggnad av småhus. Frågan är nu om det behövs en motsvarande regel i fråga om fastighetsöverlåtelser mellan en näringsidkare och en konsument.

Småhusköpsutredningen ansåg att besiktningar i samband med köp var av stort värde. I fråga om avtal mellan en näringsidkare och en konsument om förvärv av nya småhus föreslog utredningen att båda parter skulle ha rätt att påkalla en besiktning (se SOU 1986:38 s. 159 f.). I fråga om andra förvärv av bostadsfastigheter förordade utredningen en regel som innebar att köparens undersökningsplikt skulle anses fullgjord om fastigheten före köpet hade besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person (se SOU 1987:30 s. 70–73). I den efterföljande propositionen instämde departementschefen i utredningens uppfattning om fördelarna med besiktningar. Hon ansåg sig emellertid inte kunna föreslå regler om obligatorisk besiktning (se prop. 1989/90:77 s. 42 f.). Något förslag till lagregler om besiktning lades därför inte fram.

Enligt vår uppfattning är det önskvärt att fastigheter blir föremål för besiktningar i anslutning till fastighetsöverlåtelser. Fastighetsöverlåtelser från näringsidkare till konsument torde emellertid i det stora flertalet fall gälla nya småhus. Nya småhus kommer – enligt vad vi föreslår i avsnitt 6.3 – att omfattas av ett krav på byggfelsförsäkring. Det kan antas att de försäkringsgivare som tillhandahåller en sådan försäkring kommer att ställa som krav att huset har besiktigats. Normalt kommer därför det sålda huset att ha varit föremål för en besiktning nyligen. Denna torde vanligen också ha lett till att de fel som har uppmärksammats har avhjälpats.

Till detta kommer att en besiktning i samband med en fastighetsöverlåtelse inte kommer att ha samma rättsliga betydelse som en entreprenadbesiktning. Vid en fastighetsöverlåtelse är farans övergång, rätten att åberopa fel m.m. inte knutna till besiktningen. Behovet av lagregler om besiktning är därför mindre.

Vi är därför inte beredda att föreslå några sådana regler. Det förtjänar att tilläggas att en konsument givetvis alltid är oförhindrad att kräva att besiktning görs innan han eller hon skriver på köpeavtalet.

Konsumentens skydd när småhuset inte avviker från fackmässig standard

Vi har i avsnitt 5.2.10 behandlat frågan om en näringsidkare bör ansvara för förekommande bristfälligheter i en småhusentreprenad, trots att arbetet utförts på ett sätt som var fackmässigt enligt de normer som gällde när det utfördes. På samma sätt kan man fråga sig om en näringsidkare som säljer ett hus till en konsument bör svara för sådana bristfälligheter i huset som har uppkommit trots att huset uppförts på ett i och för sig fackmässigt sätt.

Jordabalkens felbegrepp är emellertid ett annat än konsumenttjänstlagens. Enligt jordabalken föreligger ett fel bl.a. om fastigheten avviker från vad köparen med fog har kunnat förutsätta (se 4 kap. 19 § jordabalken). Huruvida förekommande fel har sin grund i bristande fackmässighet vid husets uppförande eller inte saknar omedelbar betydelse (jfr NJA 1997 s. 290). Redan av denna anledning saknas det anledning att ta in några särskilda regler om den aktuella frågan i jordabalken.

En bredare översyn?

Mäklarsamfundet har ansett att också jordabalkens regler om säljarens och köparens ansvar vid vanliga fastighetsköp bör ses över och kompletteras med bestämmelser om försäkringar. Samfundet, som också har fört fram liknande synpunkter i ett brev till justitieministern (Ju1999/2332), har härvid pekat på att antalet köp av begagnade småhus är av mycket större omfattning än antalet nyproducerade småhus.

Enligt vår uppfattning präglas småhusentreprenader och fastighetsförsäljningar mellan näringsidkare och konsument typiskt sett av en obalans i förhållandet mellan parterna. Det är denna obalans som gör det särskilt angeläget att överväga förändringar i det nuvarande regelverket. När det gäller vanliga försäljningar av småhus mellan privatpersoner råder det, typiskt sett, inte samma obalans. Vi anser inte heller att det nuvarande regelverket kring fastighetsköp är behäftat med några påtagliga brister. Vi är därför f.n. inte beredda att initiera något sådant lagstiftningsarbete som *Mäklarsamfundet* har efterfrågat (jfr även lagutskottets ställningstagande i betänkandet 2002/03:LU13 s. 4 f.).

5.4 Köp av husbyggsatser

Regeringens förslag: I konsumentköplagen införs en särskild bestämmelse om näringsidkarens felansvar vid köp av s.k. husbyggsatser för

uppförande och tillbyggnad av småhus. Enligt bestämmelsen skall näringsidkaren svara för de bristfälligheter som framträder inom två år efter det att byggnadsdelarna avlämnades.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några andra regler i konsumentköplagen avseende husbyggsatser.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 214–221). Utredningen har ansett att de föreslagna reglerna i konsumenttjänstlagen om avtalets form och innehåll, om rätt att hålla inne betalningen och om avrådandeplikt skall tillämpas på avtal om köp av husbyggsatser.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har uttalat att näringsidkarens förpliktelser vid köp av husbyggsatser är så olika jämfört med vid småhusentreprenader att det är tveksamt om samma bestämmelser passar. *Byggandets Besiktningsmannaförening* har påpekat att begreppet ”husbyggsats” behöver definieras. Även *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har gjort gällande att förslaget är oklart på några punkter.

Bedömningen och förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 70–76). Utkastet till lagrådsremiss innehåller dock en bevisbörderegulering av samma slag som enligt vårt förslag skall införas i konsumenttjänstlagen (jfr avsnitt 5.2.1). I utkastet föreslås också att konsumenten skall ha samma rätt att hålla inne betalningen som enligt konsumenttjänstlagen (jfr avsnitt 5.2.14).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Konsumentverket*, *Byggandets Besiktningsmannaförening* och *GAR-BO Försäkring AB* har framhållit att samma regler i sak bör gälla oavsett om konsumenttjänstlagen eller konsumentköplagen är tillämplig. *Försäkrings AB Bostadsgaranti* har ansett att alla leveranser av husbyggsatser bör ses som konsumenttjänster.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Inledning

Konsumentköplagen innehåller bestämmelser om köp av lösa saker som en näringsidkare säljer till en konsument. Lagen är, liksom konsumenttjänstlagen, tvingande till konsumentens förmån, dvs. avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i lagen är till nackdel för konsumenten är normalt utan verkan mot denne. Tidigare gällde detta inte vid köp av byggnadsdelar, om köparen hade tillförsäkrats ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Såsom vi nämnt i avsnitt 4.1 har detta undantag numera tagits bort.

En grundtanke i konsumentköplagen är att dess regler i möjligaste mån bör överensstämma med de motsvarande reglerna i köplagen (1990:931). För näringsidkaren kan det vara en fördel att det är samma regler som gäller oavsett om han eller hon avtalar med en annan näringsidkare eller med en konsument. Även andra skäl talar för ett någorlunda enhetligt

system. En uttalad målsättning har samtidigt varit att, så långt möjligt, skapa enhetlighet mellan reglerna i konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen. Ett av skälen för det är att likheterna mellan köp och tjänst ofta kan vara stora, ibland så stora att det är svårt att avgöra om ett avtal tillhör den ena eller andra kategorin (se prop. 1989/90:89 s. 24). Detta gäller inte minst småhusförvärv. Så kan det t.ex. i fråga om husbyggsatser vara svårt att avgöra om ett avtal huvudsakligen har karaktären av köp eller tjänst.

Våra förslag avseende konsumenttjänstlagen innebär att reglerna i den lagen alltid skall gälla även vid småhusentreprenad och att det för småhusentreprenader som avser uppförande eller tillbyggnad dessutom skall gälla särskilda regler om avtalsinnehåll, felansvar, slutbesiktning och rätt att hålla inne en del av betalningen. Vi skall nu behandla i vilken utsträckning motsvarande ändringar bör göras i konsumentköplagen. Redan här bör anmärkas att övervägandena enbart torde ha bäring på de fall då hustillverkaren levererar en husbyggsats till en konsument utan att åta sig att helt eller delvis montera byggsatsen eller att utföra grundläggnings- eller installationsarbeten. Om leverantören av husbyggsatsen också står för montering m.m. torde nämligen normalt konsumenttjänstlagen bli tillämplig på avtalsförhållandet.

Avtalets form och innehåll

I avsnitt 5.2.1 har vi föreslagit en bevisbörderegler av innebörd att det som konsumenten påstår om arbetets omfattning, priset m.m. skall gälla, om inte något annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt. Bör motsvarande bestämmelse gälla i fråga om köp av husbyggsatser?

Också avtal om köp av husbyggsatser är regelmässigt av stor betydelse för konsumenten och det är självfallet angeläget att denne har möjlighet att i samband med avtalets ingående överblicka alla avtalsvillkor, t.ex. villkor om vad som ingår i köpet, om pris och om tidpunkten för leverans. Också vid avtal av detta slag är ökad skriftlighet ägnad att minska risken för efterföljande tvister. Det talar för att införa samma slag av bevisbörderegler i konsumentköplagen som i konsumenttjänstlagen. Till detta kommer att det från konsumentens perspektiv kan te sig svårbegripligt att i detta hänseende göra skillnad på det fallet då husleverantören enbart levererar husbyggsatsen (och konsumentköplagen därför är tillämplig) och det fallet då husleverantören även utför visst monteringsarbete (och konsumenttjänstlagen vanligen blir tillämplig).

Redan i dag är emellertid de allra flesta köpeavtal som träffas på området skriftliga. Det kan också hävdas att ett köp av en husbyggsats – jämfört med ett avtal om småhusentreprenad – som regel inte ställer konsumenten inför så många vägval av teknisk natur och att behovet av en detaljerad skriftlig dokumentation av avtalet därför är mindre. Enligt vår mening är därför de sakliga skälen för en bevisbörderegler inte lika påtagliga som när det gäller tjänster. Det finns också rättssystematiska skäl som talar mot att införa en bevisbörderegler i konsumentköplagen. En grundtanke vid utformningen av konsumentköplagen har varit att dess regler i möjligaste mån skall överensstämma med motsvarande regler i

köplagen. Köplagen saknar emellertid regler av detta slag och en bevisbörderegulering skulle alltså framstå som en främmande fågel i det köprättsliga regelverket. Samtidigt finns det en risk för att en bevisbörderegulering, som endast är tillämplig beträffande köp av småhus, föranleder felaktiga slutsatser om fördelningen av bevisbördan vid andra typer av konsumentköp.

Vi anser att argumenten mot att införa en bevisbörderegulering i konsumentköplagen väger över. Vi föreslår därför inte någon sådan regel.

Besiktning

Såsom vi tidigare har sagt är besiktningar mycket vanligt förekommande i byggbranschen. Regler om besiktning har därför kommit att utgöra ett av de centrala momenten i förekommande standardavtal. Det gäller såväl för småhus som för större, kommersiella byggprojekt. Vi har behandlat besiktningens fråga, såvitt gäller småhusentreprenader, i avsnitt 5.2.5.

Även om reglerna i ABS 95 inte är direkt avsedda för köpeavtal, följs de ofta vid upprättandet av avtal mellan konsument och näringsidkare om köp av byggnadsdelar. Det innebär att även besiktningens regler i 7 kap. ABS 95 brukar tillämpas. Några sådana regler finns däremot inte i det andra standardavtal, AA 94, som också kommer till användning i många fall där ABS 95 inte är tillämpligt.

Finns det då anledning att införa lagregler om besiktning av husbyggsatser?

Innan man tar ställning till den frågan, kan det finnas anledning att diskutera vad som är den lämpliga tidpunkten för en besiktning. Ett alternativ är att besiktningen äger rum i anslutning till leveransen av husbyggsatsen. Ett annat alternativ är att besiktningen görs i anslutning till besiktningen av de efterföljande monteringsarbetena. Valet mellan dessa olika alternativ är i sin tur beroende av vad som bör utgöra den relevanta tidpunkten för felbedömningen (och därmed också tidpunkten för övergången av risken för den levererade varan). Enligt 20 § konsumentköplagen är det tidpunkten för avlämnandet som är den relevanta tidpunkten för felbedömningen. När det gäller småhusentreprenader har vi i avsnitt 5.2.6 föreslagit att frågan om den utförda tjänsten är felaktig i stället skall bedömas med hänsyn till förhållandena vid slutbesiktningen, dvs. sedan huset har uppförts. Enligt vår mening är det inte lämpligt att, vid leverans av husbyggsatser, anknyta felbedömningen till förhållandena när husbyggsatsen har monterats. Leveransen sker vanligen långt innan de nödvändiga arbetena på byggplatsen är slutförda. Om felbedömningen skjuts fram till dess att huset är uppfört, kommer näringsidkaren att tvingas bära det fulla ansvaret för leveransen under lång tid, ofta flera månader, efter det att han eller hon har förlorat kontrollen över godset. Detta är inte lämpligt. I likhet med utredningen anser vi därför att 20 § konsumentköplagen bör gälla även vid köp av husbyggsatser.

Med hänsyn till att felbedömningen således bör göras med hänsyn till förhållandena vid avlämnandet är det naturligtast att besiktningen, om en sådan görs, sker i anslutning till avlämnandet. Samtidigt står det klart att en besiktning i samband med avlämnandet ofta inte är något särskilt praktiskt alternativ. För att åstadkomma en meningsfull besiktning skulle

det nämligen vara nödvändigt att bryta emballage och förpackningar, varefter materialet skulle ligga oskyddat för väder och vind. Dessa praktiska problem skulle bli mindre om besiktningen förläggs till tidpunkten för monteringen av huset. Värdet av en sådan efterföljande besiktning kan emellertid vara begränsat, bl.a. därför att besiktningsmannen skulle ha svårt att avgöra vilka konstaterade bristfälligheter som är hänförliga till tiden före avlämnandet – och som leverantören därför skall ansvara för – och vilka som hänför sig till tiden därefter.

Vad som nu har sagts talar för att frågan om besiktning inte lämpar sig för lagreglering. Praktiska skäl talar i stället för att frågan om besiktning skall göras och hur denna skall utformas i stället överlämnas till parterna och regleras genom avtal med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Vi föreslår därför inte några lagregler om besiktning av husbyggsatser som levereras utan några därmed sammanhängande åtaganden från näringsidkaren att montera eller installera husbyggsatsen.

Om en näringsidkare säljer en husbyggsats till en konsument och samtidigt åtar sig att utföra arbeten i anslutning till leveransen av byggnadsdelarna ter sig saken något annorlunda. Sådana avtal torde dock i de flesta fall vara att bedöma som entreprenadavtal av det slag som skall omfattas av de ovan föreslagna bestämmelserna för småhusentreprenader. I dessa fall kommer alltså konsumenten att skyddas genom de bestämmelser som vi föreslår skall införas i konsumenttjänstlagen. Det kan visserligen förekomma att inslaget av tjänst, trots att det är av stor betydelse för konsumenten, inte utgör den övervägande delen av näringsidkarens förpliktelse och att konsumentköplagen därför är tillämplig på avtalsförhållandet (jfr NJA 2001 s. 138). Dessa fall torde dock vara mycket fåtaliga. Inte heller i fråga om dessa slag av avtal är vi därför för närvarande beredda att föreslå några regler om besiktning.

”Garantiansvar”

I avsnitt 5.2.6 har vi, såvitt gäller småhusentreprenader, föreslagit att tjänsten skall anses felaktig också om en bristfällighet framträder under de första två åren efter slutbesiktningen eller, om slutbesiktning inte har hållits, under de första två åren efter arbetenas avslutande. Näringsidkaren skall dock gå fri från ansvar, om han eller hon visar att det aktuella förhållandet beror på olyckshändelse eller på vanvård e.d. på konsumentens sida (”garantiansvar”). Det förekommer att avtal om leverans av husbyggsatser innehåller bestämmelser om garantiansvar av motsvarande slag.

Någon tvåårsregel av detta slag finns inte i konsumentköplagen. Sedan den 1 juli 2002 gäller emellertid att ett fel som visar sig inom sex månader från avlämnandet skall anses ha funnits vid avlämnandet, om inte annat visas eller det är oförenligt med varans eller felets art (se 20 a §). Lagen innehåller därutöver, liksom konsumenttjänstlagen, en allmän bestämmelse om säljarens ansvar vid garanti (se 21 §). Enligt denna skall fel anses föreligga, om säljaren genom en garanti eller liknande utfästelse har åtagit sig att under en viss tid svara för varan eller del därav eller för en egenskap hos varan och varan under den angivna tiden försämras i det avseende som utfästelsen omfattar. Något felansvar föreligger dock inte

om det görs sannolikt att försämringen beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på köparens sida.

De argument av systematisk natur som vi nyss diskuterade i delavsnittet om avtalets form och innehåll är relevanta också här. Samtidigt gör sig de skäl som vi, i fråga om vissa större småhusentreprenader, har angett för att näringsidkaren skall ha ett lagreglerat tvåårigt ”garantiansvar” gällande även ifråga om köp av husbyggsatser. Det är fråga om avtals typer som, när det gäller felansvar, bör regleras på ett likartat sätt. Liksom utredningen föreslår vi därför att det tas in en bestämmelse om tvåårigt ”garantiansvar” i konsumentköplagen. Den bör utformas så att den, förutom den förlängda tidsperioden, överensstämmer med den befintliga bestämmelsen i 20 a §.

Nästa fråga är vilka avtal som bestämmelsen skall gälla för. Vi har ovan talat om köp av ”husbyggsatser”. Med ”husbyggsatser” avser vi i första hand vad som i dagligt tal brukar benämnas monteringsfärdiga småhus, dvs. prefabricerade småhus, tillverkade på annan plats än den där huset skall stå. Begreppet ”husbyggsats” är emellertid inte helt entydigt och används ibland för att mera allmänt beteckna byggnadsmaterial som skall användas för att uppföra eller bygga till ett småhus.

Det är därför – såsom några remissinstanser också har varit inne på – lämpligt att klargöra den nya bestämmelsens tillämpningsområde.

Enligt utredningens förslag skall bestämmelsen avse ”husbyggsatser” dvs. ”byggmaterial som avser allt eller i vart fall en avgörande del av det material som skall användas för en ny- eller tillbyggnad av småhus”. Om bestämmelsens tillämpningsområde avgränsas på detta sätt, kommer bestämmelsen att gälla också i de fall då det levererade byggmaterialet inte har nått upp till någon särskild prefabriceringsnivå. Från konsument-skyddssynpunkt framstår detta som en fördel. Mot utredningens avgränsning kan möjligen invändas att den inte är helt entydig, eftersom det i det enskilda fallet kan vara svårt att bedöma hur stor del av bygget som materialet representerar. Om bestämmelsen om ”garantiansvar” utformas så att den blir tillämplig endast när det som en enskild leverantör levererar utgör den huvudsakliga delen av materialet till huset, torde emellertid tillämpningssvårigheterna bli försumbara. Vi förordar därför att tillämpningsområdet för bestämmelsen avgränsas på i huvudsak det sätt som utredningen har förordat.

Utredningen har dock velat avgränsa tillämpningsområdet ytterligare; husbyggsatsen skall vara avsedd för byggnadsåtgärd för vilken det skall göras en bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen, dvs. uppförande och tillbyggnad av en byggnad. Vi delar i och för sig utredningens uppfattning att ytterligare en avgränsning är behövlig. Såsom vi har utvecklat i avsnitt 5.2.1 anser vi dock att bestämmelser av ren konsument-skyddskaraktär inte bör anknyta till plan- och bygglagens bestämmelser om bygganmälan. I stället bör det anges i konsumentköplagen vilka byggåtgärder som husbyggsatsen skall vara avsedd för. Dessa bör vara desamma som utredningen har avsett, ny- och tillbyggnad av småhus. Vid övriga köp av material till andra typer av byggnadsåtgärder får de allmänna reglerna i konsumentköplagen om felansvar anses ge ett tillräckligt gott skydd.

Avrådandeplikt

Såsom har framgått av avsnitt 5.2.2 har utredningen föreslagit att det tas in en särskild bestämmelse i konsumenttjänstlagen om avrådandeplikt vid småhusentreprenader. Vi anser – av skäl som vi närmare har utvecklat i det avsnittet – att förslaget inte bör genomföras och att i stället den allmänna bestämmelsen om avrådandeplikt i 6 § konsumenttjänstlagen bör tillämpas också vid småhusentreprenader.

Utredningen har förordat att den föreslagna bestämmelsen om avrådandeplikt vid småhusentreprenader skall vara tillämplig även vid köp av husbyggsatser. För oss blir frågan om 6 § konsumenttjänstlagen bör göras tillämplig vid köp av husbyggsatser.

Utredningen har inte redovisat några typfall där en sådan regel skulle vara ändamålsenlig. Enligt vår uppfattning skulle regeln sannolikt aktualiseras enbart i mycket särpräglade situationer. Dessutom innehåller konsumentköplagen redan en bestämmelse med en liknande innebörd. Det sägs nämligen i 16 § konsumentköplagen att en vara skall anses vara felaktig, om näringsidkaren före köpet inte har upplyst konsumenten om något förhållande rörande varans egenskaper eller användning som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och detta kan antas ha inverkat på köpet. Vi anser därför att konsumentköplagen inte behöver kompletteras med någon bestämmelse om avrådandeplikt.

En rätt att hålla inne betalningen

I avsnitt 5.2.14 har vi, såvitt gäller småhusentreprenader, föreslagit att konsumenten inte skall behöva betala för annat än utförd del av uppdraget samt ha rätt att hålla inne tio procent av betalningen till dess att entreprenaden godkänts vid en slutbesiktning. Detta skall gälla oavsett vad som har avtalats om tidpunkten för betalning. Vårt förslag innebär att det skall införas särskilda bestämmelser om detta i konsumenttjänstlagen. Frågan är då om motsvarande bestämmelser bör införas i konsumentköplagen, såvitt gäller köp av husbyggsatser.

Enligt 36 § konsumentköplagen skall konsumenten betala när näringsidkaren kräver det, dock inte förrän varan hålls konsumenten till handa. Bestämmelsen är dispositiv. Det finns alltså ingenting som hindrar att den som säljer en husbyggsats förbehåller sig betalning i förskott.

Vi har i avsnitt 5.2.14 berört de risker som konsumenten löper om han eller hon betalar i förskott för ett entreprenadarbete. Köp av husbyggsatser kan innebära vissa liknande risker. Det kan därför synas naturligt att, såsom utredningen har föreslagit, begränsa näringsidkarens möjligheter att begära förskott vid leverans av husbyggsatser. Efter det att utredningen lämnade sitt förslag har emellertid konsumentens ställning vid konsumentköp stärkts genom en bestämmelse om att en konsument som träffar avtal om köp normalt får skydd mot säljarens borgenärer redan genom köpeavtalet (se 49 § konsumentköplagen och prop. 2001/02:134 s. 71–77). Om konsumenten har betalat i förskott och säljaren därefter går i konkurs, har alltså konsumenten normalt rätt att få ut varan från konkursboet. Skälen för att begränsa näringsidkarens möjligheter att kräva förskottsbetalning vid köp av husbyggsatser framstår därmed inte längre som lika starka som när det gäller förskottsbetalning vid småhus-

entreprenad. Det kan tilläggas att en konsument som har ingått ett köpeavtal med föreskrifter om förskottsbetalning skyddas även av andra köprättsliga regler. Exempelvis har konsumenten rätt att hålla inne betalningen, om det kan befaras att näringsidkarens ekonomiska förhållanden är sådana att det finns starka skäl att anta att han eller hon inte kommer att uppfylla en väsentlig del av sina förpliktelser (s.k. stoppningsrätt, jfr 61 och 62 §§ köplagen).

Vi är mot denna bakgrund inte beredda att förorda att det i konsumentköplagen tas in en bestämmelse om betalning av samma slag som den som vi har föreslagit i fråga om betalning av småhusentreprenader.

5.5 Köp av byggnad på annans mark

Regeringens bedömning: Det bör inte införas något krav på skriftligt avtal när en näringsidkare säljer en byggnad på annans mark till en konsument.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att bestämmelserna i 4 kap. 1–3 §§ jordabalken om skriftlig form m.m. skall gälla också när en näringsidkare säljer en byggnad på annans mark till en konsument (se betänkandet s. 222 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte berört frågan. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* har avstyrkt utredningens förslag. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har ifrågasatt det, medan *Sveriges advokatsamfund* har uttalat att det visserligen finns skäl för ett skriftlighetskrav men att detta inte bör vara konstruerat så att brister i avtalet leder till ogiltighet.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 76–78).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning

Bakgrund

Enligt fastighetstaxeringen år 2000 fanns det sammanlagt knappt 57 000 skattepliktiga taxeringsenheter på annans mark, därav ca 28 000 fritidshus och ca 7 000 permanentus. I den utsträckning det var fråga om bostadshus torde de vanligen vara belägna på mark som disponeras med bostadsarrende.

Jordabalkens regler om köp i 4 kap. gäller enbart *fast egendom* och – till följd av hänvisningar i 13 kap. – tomträtt och tillhör till tomträtt. Konsumentköplagen gäller enbart *lösa saker*. Vid försäljning av en byggnad på annans mark blir därför varken jordabalkens eller konsumentköplagens regler tillämpliga. I stället är det de dispositiva bestämmelserna i köplagen som skall tillämpas. Så blir fallet oavsett om det är ett ”konsumentköp” eller ej.

Olika materiella regler kommer alltså att gälla vid förvärv av småhus beroende på om huset hör till en fastighet eller utgör lös egendom. Skill-

naden gäller numera främst formen för köpet. Enligt jordabalken skall köpeavtalet upprättas i skriftlig form och bl.a. innehålla uppgift om köpe-skillingen och vissa andra slag av villkor samt parternas underskrifter. I köplagen uppställs inte några motsvarande krav.

Tidigare var också bestämmelserna om ansvaret för fel utformade på olika sätt. Så hade t.ex. den vid fastighetsköp så centrala principen om köparens undersökningsplikt (jfr 4 kap. 19 § jordabalken) ingen direkt motsvarighet vid köp av hus på ofri grund. Ytterligare en olikhet var pre-skriptionstiden, som var två år i köplagen men tio år i jordabalken. I dessa avseenden ändrades rättsläget genom 1990 års lagstiftningsärende. I fråga om köp av byggnad på annans mark gjordes undantag för vissa bestämmelser i köplagen (3, 13, 17–21 samt 30–40 §§ köplagen). I stället föreskrevs att reglerna i 4 kap. 11 och 12 samt 18–19 d §§ jordabalken skall tillämpas på detta slag av köp. Det innebär att bl.a. att det numera är jordabalkens bestämmelser om fel och om påföljder för fel som skall tillämpas vid köp av byggnader på annans mark. I konsumentförhållan-den är reglerna tvingande till konsumentens förmån.

Bör jordabalkens formkrav gälla?

I likhet med utredningen anser vi att det alltjämt finns goda skäl för att reglera köp av byggnad på annans mark på det sätt som har gjorts i köp-lagen. I flertalet avseenden bör alltså köplagen även i fortsättningen vara tillämplig. I fråga om ansvaret för fel i byggnaden och därtill anknytande frågor bör, liksom i dag, jordabalkens regler gälla i stället för köplagens.

I avsnitt 5.2.1 har vi föreslagit att det i konsumenttjänstlagen tas in en särskild bevisbörderegler, avsedd att främja användandet av skriftliga avtal vid småhusentreprenader. I 4 kap. 1–3 §§ jordabalken finns redan uttryckliga bestämmelser om att avtal om köp av fast egendom skall upprättas i skriftlig form. Det finns, såsom utredningen har påpekat, argument som talar för att bestämmelser av liknande slag bör gälla också vid överlåtelse av byggnader på annans mark ett sådant krav. Ett sådant är att den skriftliga avtalsformen skapar en ökad trygghet för konsument-en såväl före som efter köpet, ett annat att ett skriftlighetskrav ligger i linje med utvecklingen inom EU på konsumentskyddsområdet. Till det kommer att skriftliga avtal är vanliga redan i dag. Överlåtelse av fast egendom och överlåtelse av byggnader på annans mark uppvisar i prakt-iken stora likheter. Det kan därför synas vara naturligt att, såsom utred-ningen har föreslagit, utsträcka de krav på skriftlighet som finns i fråga om överlåtelse av det ena slaget (dvs. bestämmelserna i 4 kap. 1–3 §§ jordabalken) till att gälla även vid överlåtelse av det andra slaget.

Vi anser dock att det inte finns tillräckliga skäl för en sådan förändring. De skäl som ligger bakom skriftlighetskravet i jordabalken gör sig inte i samma utsträckning gällande vid köp av hus som inte utgör fast egen-dom. Typiskt sett rör överlåtelse av byggnader på annans mark inte lika stora värden som överlåtelse av fastigheter. Vid sådana överlåtelse finns inte heller – till skillnad från vad som är fallet vid fastighetsöverlåt-else – något behov av en skriftlig dokumentation som kan ligga till grund för ett lagfartsbeslut. Ett skriftlighetskrav av det slag som finns i jordabalken – med en anknytande ogiltighetssanktion – kan också leda

till rättsförluster för den enskilde. Det kan tilläggas att vårt ställningstagande i denna del överensstämmer med vad småhusköpsutredningen kom fram till i SOU 1988:66 (s. 55–58).

Ett annat alternativ är, såsom har framgått ovan, att införa en bevisbörderegul. Enligt vår mening är skälen för en sådan lösning svagare än när det gäller småhusentreprenader. I dessa fall handlar avtalet om överlåtelse av ett redan färdigbyggt hus. Konsumenten kan skaffa sig kännedom om husets utformning och utrustning genom att besiktiga huset. Behovet av att precisera avtalsinnehållet genom ett skriftligt avtal är därför inte lika stort som i fråga om entreprenadavtal. Vi föreslår därför inte att det införs någon bevisbörderegul vid detta slag av avtal.

6 Ett förbättrat färdigställande- och avhjälpandeskydd

6.1 Dagens färdigställande- och avhjälpandeskydd

Innebörden av färdigställande- och avhjälpandeskyddet

Genom ett avtal om småhusentreprenad bestäms det vilka förpliktelser respektive part har. Konsumentens främsta skyldighet är att erlægga betalning medan näringsidkaren skall svara för att huset uppförs och färdigställs enligt avtalet. Näringsidkaren har efter färdigställandet också ett ansvar för fel och brister i småhuset. Enligt vad vi har föreslagit i avsnitt 5.2.6 skall ansvaret, som huvudregel, gälla i tio år från det att entreprenaden har godkänts vid en slutbesiktning.

De föreslagna reglerna om näringsidkarens ansvar för fel m.m. utgör givetvis inte någon garanti för att näringsidkaren fullgör sitt åtagande. Om så inte sker, kan det få stora och allvarliga konsekvenser för konsumenten. För att lindra dessa följder har det tillkommit olika former av garantier och försäkringar. Det handlar här om ett av tredje man tillhandahållet skydd som syftar till att säkerställa fullgörandet av näringsidkarens förpliktelser enligt avtalet. Skyddet kan delas upp i två delar; färdigställandeskydd ("produktionsgaranti") och avhjälpandeskydd ("ansvarsutfästelse").

Färdigställandeskyddet tryggar färdigställandet av kontraktsarbetena. Skyddet, som träder i funktion om näringsidkaren har försatts i konkurs eller annars har kommit på obestånd, är helt relaterat till avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten. Som regel består det av någon form av säkerhet för att småhuset uppförs och färdigställs i enlighet med vad som har avtalats mellan konsumenten och näringsidkaren. Säkerheten kan ha olika utformning. Det kan vara en försäkring, en bankgaranti eller någon annan form av säkerhet. Skyddet kan vara av enbart ekonomisk art eller också innebära att garanti- eller försäkringsgivaren agerar mera aktivt för att arbetena skall färdigställas så snart som möjligt.

Avhjälpandeskyddet träder in när huset har färdigställts och syftar till att trygga åtgärdandet av fel och brister som framträder under den tio-åriga preskriptionstiden. Till skillnad från färdigställandeskyddet är avhjälpandeskyddet i första hand knutet till ett objekt, huset. Visserligen

finns även här en tydlig anknytning till avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten men avhjälpandeskyddet gäller inte enbart mellan avtalsparterna utan övergår till den nye ägaren om konsumenten överlåter fastigheten. Även avhjälpandeskyddet kan förekomma i olika former. Den vanligaste är någon form av försäkring, ofta benämnd garanti.

Färdigställande- och avhjälpandeskyddets utveckling

År 1976 träffades ett avtal om konsumentskydd för småhusköpare, Småhus 76, mellan Sveriges Villaägareförbund (nuvarande Villaägarnas riksförbund) och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen (nu Sveriges Byggindustrier). Det ersattes sedermera av Småhus 80. Småhus 80 innehöll bl.a. bestämmelser om en garantiförbindelse som skulle innefatta en produktionsgaranti och en ansvarsutfästelse. Produktionsgarantin skulle utgöra konsumentens säkerhet för att entreprenörens åtagande under entreprenad- och garantitiden fullgjordes. Ansvarsutfästelsen skulle ge ett ekonomiskt skydd mot väsentliga fel och brister från garantitidens slut till tio år efter godkänd slutbesiktning

Från år 1984 innefattade det krav på konsumentskydd som var kopplat till det statliga bostadsstödet ett krav på att byggherren skulle ha – utöver ett avtalsrättsligt skydd – ett garanti- och försäkringsskydd av det slag som angavs i Småhus 80. Bestämmelser om detta kom slutligen att tas in i 8 § förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention.

I den sistnämnda bestämmelsen uppställs som förutsättning för statligt bostadsstöd att det finns ett färdigställandeskydd som ger konsumenten en betryggande garanti för att huset uppförs och färdigställs i enlighet med vad som har avtalats mellan konsumenten och näringsidkaren. Garantin skall träda in när näringsidkaren har försatts i konkurs eller kommit på obestånd. Vanligen har garantin haft formen av en försäkring. Försäkringsgivarnas produkter har benämnts bl.a. produktionsgaranti och byggsäkerhet. Det har också förekommit andra former, t.ex. bankgarantier. Frågan om en garanti uppfyller kraven på färdigställandeskydd har prövats från fall till fall av länsstyrelsen i samband med prövningen av ansökan om räntebidrag.

För statligt bostadsstöd har också krävts att byggherren har ett avhjälpandeskydd ("ansvarsutfästelse") som täcker skador som visar sig under tiden från slutbesiktningen och tio år framåt. Åtagandet enligt ansvarsutfästelsen skall omfatta avhjälpande av väsentliga skador som berott på fel eller brist i byggnaders konstruktion eller material eller i arbetets utförande eller som har varit en följd av ett sådant fel eller brist. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd har det varit möjligt att begränsa ansvarsåtagandet genom föreskrifter om självrisk. Denna har dock fått uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring per småhus och skada.

Det färdigställande- och avhjälpandeskydd som har tillhandahållits till följd av dessa regler har kommit att kallas "småhusgaranti". Småhusgarantin är i dag ersatt av försäkringar med motsvarande innehåll.

Överväganden under 1980-talet om ett lagstadgat färdigställande- och avhjälpandeskydd

Småhusköpsutredningen övervägde vid mitten av 1980-talet en skyldighet för näringsidkaren att teckna en försäkring som gav konsumenten ett skydd som motsvarar det som angavs i Småhus 80. Detta skulle innebära ett lagstadgat krav på färdigställande- och avhjälpandeskydd. Det antogs att försäkringsgivarna med en sådan ordning skulle söka minska sina risker genom att verka för att arbetena utfördes av seriösa byggföretag och att löpande kontroller och besiktningar kom till stånd. På så sätt skulle förekomsten av fel och brister kunna minskas, vilket i sin tur skulle gagna kvaliteten på bostadsbyggandet i stort (se SOU 1986:38 s. 240 f.).

Utredningen pekade samtidigt på en rad praktiska problem med en försäkringslösning. För det första bedömdes det att en sådan försäkring, för att inte leda till orimligt höga försäkringspremier, med nödvändighet måste förses med begränsningar av försäkringsåtagandets omfattning. De försäkringsgivare som utredningen var i kontakt med ansåg att det var nödvändigt att ställa upp krav på självrisk och en begränsning av ersättningsrätten till väsentliga fel i vitala delar av byggnaden. Vidare menade de att försäkringsskyddet borde inskränka sig till situationer där näringsidkaren var försatt i konkurs.

Sammantaget ansåg utredningen att frågan om en obligatorisk försäkringsplikt för näringsidkaren inte var mogen för avgörande. Något förslag i den delen lämnades därför inte. Utredningen ansåg dock att en sådan försäkring i och för sig skulle ha ett stort värde för konsumenterna (se SOU 1986:38 s. 240–245).

I den följande propositionen framhöll departementschefen att det konsumentskydd som gavs inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen var gott och att det inte fanns några tungt vägande konsumentpolitiska skäl för att ytterligare stärka detta. Det påpekades bl.a. att småhusköpsutredningen hade ansett att det inte var möjligt att införa regler om ett försäkringsskydd. Några förslag om ett lagstadgat färdigställande- och avhjälpandeskydd lades därför inte fram. De förslag som presenterades innebar i stället att avtalsskyddet stärktes för de konsumenter som inte omfattades av det till det statliga bostadsstödet kopplade konsumentskyddet (se prop. 1989/90:77 s. 17 och 18).

Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring

Lagen om byggfelsförsäkring föregicks av lagen (1991:742) om byggnadsgaranti. 1991 års lag kom till mot bakgrund av de problem med ”sjuka hus” som hade börjat visa sig under slutet av 1980-talet. Man ville genom lagen göra det möjligt att avhjälpa fel och skador utan tidsutdräkt och utan att det skulle behöva utredas vem som var ansvarig. Lagen innehöll därför regler om att det vid uppförande av flerbostadshus skulle finnas en byggnadsgaranti. En- eller tvåbostadshus för vilka gällde ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställdes som villkor för statlig bostadsfinansiering undantogs från lagens tillämpningsområde. Byggnadsgarantin skulle täcka skäligen kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion eller material, fel i utförandet och skador till följd av

något av dessa fel. Den skulle gälla i tio år från entreprenadens godkännande.

Innan lagen hade hunnit träda i kraft tog bostadsutskottet initiativ till en översyn av lagen (se bet. 1991/92:BoU26). Bostadsutskottets initiativ resulterade i departementspromemorian Byggefelsförsäkring – en garanti för sunda hus (Ds 1992:63). I den diskuterades olika alternativ till lagen om byggnadsgaranti. Bedömningen utmynnade i att det borde införas en obligatorisk objektförsäkring.

I den följande propositionen lade regeringen fram ett förslag till en ny lag (se prop. 1992/93:121). Regeringen föreslog en försäkringslösning som i huvudsak byggde på lagen om byggnadsgaranti. Förslaget innebar att byggnadsarbetena inte skulle få påbörjas annat än om det fanns en byggefelsförsäkring. Propositionen antogs av riksdagen och den nya lagen, lagen om byggefelsförsäkring, trädde i kraft den 1 juli 1993.

Lagen omfattar uppförande av bostadshus som är avsedda för permanent bruk. Den omfattar också större ombyggnader av sådana bostadshus i den mån ombyggnaden kräver bygganmälan enligt plan- och bygglagen. Uttalanden i förarbetena kan uppfattas så att de nya reglerna gäller endast flerbostadshus (a. prop. s. 18 f.). Någon sådan begränsning kom dock inte till uttryck i lagtexten där det i stället, för småhusens vidkommande, gjordes ett uttryckligt undantag av samma slag som i lagen om byggnadsgaranti. Det har därför ansetts råda en viss osäkerhet om lagens tillämpningsområde.

I lagen ställs vissa minimikrav på hur en försäkring skall vara utformad för att godtas som byggefelsförsäkring. Dessa motsvarar i huvudsak innehållet i den ansvarsutfästelse som har ställts som villkor för att få statligt bostadsstöd. Försäkringen skall täcka skäligena kostnader för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i det material som har använts eller i utförandet av arbetet. Den skall också omfatta skador till följd av sådana fel. Felbedömningen skall ske med utgångspunkt i de krav på fackmässighet som gällde när arbetet utfördes (se 2 §). Giltighetstiden skall vara tio år från det att byggnadsarbetena godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning. Eventuell försäkringsersättning skall tillfalla den som är ägare till fastigheten vid ersättningstillfället. Försäkringen övergår alltså till den nya ägaren om fastigheten överläts (se 3 §). Av stor praktisk betydelse är också att försäkringen är en objektsförsäkring med huset som försäkringsobjekt. Det medför att försäkringen kan tas i anspråk även om förekommande fel inte kan hänföras till en viss näringsidkares ansvar.

Försäkringsvillkoren får utformas så att försäkringshavarens rätt till ersättning inskränks i vissa avseenden (se 6 och 7 §§). Bl.a. behöver försäkringen inte omfatta fel och skador som kan antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas där.

Kontrollen av att byggefelsförsäkring har tecknats säkerställs genom plan- och bygglagens regler. Där föreskrivs att ett bevis om försäkringen skall visas upp för byggnadsnämnden innan byggnadsarbetet får påbörjas (se 9 kap. 12 § första stycket plan- och bygglagen).

Regeringen gav förra året en utredare i uppdrag att utvärdera lagen om byggefelsförsäkring och överväga om lagens tillämpningsområde bör utvidgas till att gälla byggnader avsedda för andra ändamål än bostäder

(se dir. 2002:93 Frågor om byggnadsdeklarationer, byggnadsregister och byggförsäkringar). Uppdraget skall redovisas senast den 1 mars 2004.

Försäkringsskyddet enligt ABS 95

Enligt 5 kap. 15 § ABS 95 är näringsidkaren skyldig att ha vissa försäkringar. För skador på entreprenaden skall det finnas en allriskförsäkring med konsumenten som medförsäkrad. Försäkringen skall gälla under entreprenadtiden och två år därefter, dvs. i normala fall till garantitidens utgång. Försäkringsbeloppet skall motsvara återanskaffningsvärdet och självriskerna får vara högst ett basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Näringsidkaren är också skyldig att ha en ansvarsförsäkring för sin entreprenadverksamhet under entreprenad- och garantitiden. Ansvarsförsäkringen skall täcka i huvudsak skador på annan egendom som uppstår på grund av fel eller brist i entreprenaden. Försäkringsbeloppet skall vara minst 200 basbelopp och självriskerna högst ett basbelopp.

I de flesta fall är de båda försäkringsformerna sammanförda i en företagsförsäkring för entreprenadrörelsen.

I entreprenadsammanhang är det vanligt att det i avtalet ingår ett villkor om att entreprenören skall ställa säkerhet för sina åtaganden. Bestämmelser om detta finns i bl.a. AB 92 (6 kap. 17 §). Där sägs att, om inte annat avtalas, säkerheten skall svara mot tio procent av kontraktssumman under entreprenadtiden och fem procent av kontraktssumman under garantitiden. Några motsvarande bestämmelser finns inte i ABS 95.

Byggkvalitetsutredningens förslag (SOU 1997:177)

Byggkvalitetsutredningen påpekade att det finns två parallella och obligatoriska system som ger konsumenterna ett tioårigt skydd, dels den till det statliga bostadsstödet knutna småhusgarantin, dels lagen om byggförsäkring. Detta medför, enligt utredningen, tillämpningsproblem och en otymplig handläggning, eftersom systemen inte är organisatoriskt samordnade. Utredningen förespråkade ett enhetligt system (se SOU 1997:177 s. 271 f.).

Utredningen ansåg att behovet av konsumentskydd under entreprenad- och garantitiden var väl tillgodosett genom ABS 95. Som en komplettering av skyddet borde dock ABS 95 utökas med en skyldighet för näringsidkaren att ställa säkerhet för sitt åtagande. Utredningen föreslog vidare att konsumentens skydd för fullgörandet av näringsidkarens åtaganden efter entreprenadens avslutande skulle säkerställas genom att lagen om byggförsäkring skulle vara tillämplig vid ny-, om- eller tillbyggnad av samtliga småhus avsedda för permanent bruk (se SOU 1997:177 s. 289 och 291 f.).

6.2 Formerna för färdigställande- och avhjälpandeskyddet

Regeringens förslag: I lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring inför regler om obligatoriskt färdigställande- och avhjälpandeskydd för småhus. Skyddet skall åstadkommas genom en försäkring eller, i fråga om färdigställandeskydd, annan form av säkerhet. Skyddet skall gälla även småhus som inte är avsedda för permanent bruk.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 271–277).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har varit tveksam till om fritidshus bör omfattas av reglerna.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 83–86).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens förslag

Behövs det en tvingande lagreglering?

Vi har i avsnitt 5.1 förordnat att reglerna om avtalsskydd i konsumenttjänstlagen skall vara tvingande till konsumentens förmån. I det följande kommer vi att diskutera om det också behövs generellt tillämpliga lagregler om färdigställande- och avhjälpandeskydd.

En utgångspunkt för våra överväganden har varit att konsumenter som låter bygga småhus även i framtiden bör ha tillgång till färdigställande- och avhjälpandeskydd och att det bör vara i vart fall lika omfattande som det är i dag. Det framtida skyddet bör alltså motsvara de krav som ställs i förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention. Det innebär att det regelmässigt bör finnas en betryggande garanti, ställd av tredje man, för att huset uppförs och färdigställs i enlighet med vad som har avtalats mellan konsumenten och näringsidkaren (färdigställandeskydd). Det innebär vidare att det bör finnas något slag av garanti för att fel som framträder inom tio år från entreprenadens slutförande avhjälpas (avhjälpandeskydd).

Kan detta då uppnås på frivillig väg eller behövs det en tvingande lagreglering?

Det färdigställande- och avhjälpandeskydd som anges i 1992 års förordning har tryggats genom att tecknande av småhusgarantier eller motsvarande försäkringar har varit en förutsättning för att byggherren skall få statligt bostadsstöd. I praktiken har detta medfört att där statligt bostadsstöd har lämnats har konsumenten alltid haft ett gott färdigställande- och avhjälpandeskydd. I och med att det statliga bostadsstödet har upphört har den viktigaste drivkraften för tecknande av försäkringar försvunnit. Benägenheten att teckna försäkringar synes också ha minskat. Det har medfört att allt fler konsumenter har kommit att stå utan den typ av skydd som försäkringarna ger. Riskerna för allvarliga ekonomiska konsekvenser för den enskilde konsumenten har därmed ökat.

Frågan är då om det är möjligt att skapa något annat incitament som säkerställer att småhusgarantier eller motsvarande tecknas på frivillig väg. Enligt vår uppfattning är så inte fallet. Det är sannolikt inte möjligt att uppnå ett heltäckande färdigställande- och avhjälpandeskydd genom att förlita sig på information till konsumenterna om fördelarna med ett sådant skydd. Faktorer såsom kostnaden för skyddet och tilltron till den anlitate entreprenören kan inge konsumenten uppfattningen att skyddet är onödigt eller alltför dyrt. Inte heller är det realistiskt att tro att alla näringsidkare, utan vare sig tvång eller ”morot”, kommer att se till att konsumenten tillhandahålls sådant skydd. Det talar för att konsumentskyddet bör göras obligatoriskt.

Det finns också andra förhållanden, utan några omedelbara konsumentskyddsaspekter, som talar för ett obligatoriskt färdigställande- och avhjälpandeskydd. Som vi har berört i avsnitt 6.1 gagnar ett ändamålsenligt färdigställande- och avhjälpandeskydd kvaliteten på bostadsbyggandet. Detta är i sin tur viktigt för att infria rådande miljö kvalitetsmål (jfr prop. 1997/98:145 och 2001/02:128).

Övervägande skäl talar alltså för att införa lagregler om ett obligatoriskt färdigställande- och avhjälpandeskydd. Vad som framför allt kan anföras mot en sådan lagreglering, nämligen att det kan leda till vissa ökning av kostnaderna för byggandet, bör dock beaktas vid utformningen av lagreglerna.

En obligatorisk försäkring

Ett system för färdigställande- och avhjälpandeskydd kan utformas på olika sätt. Liksom utredningen kan vi se två huvudalternativ. Ett av dessa är inrättandet av en statlig fond som träder in när huset inte färdigställs eller fel inte avhjälpas. Ett annat alternativ är lagregler om att det alltid skall finnas en försäkring eller någon annan form av säkerhet som täcker kostnaderna för färdigställande och avhjälpande.

Fonden för avhjälpande av fukt- och mögelskador (”Småhusskadenämnden”) kan nämnas som en möjlig förebild för en fondlösning.

Fonden kom till år 1985 med anledning av de i början av 1980-talet uppmärksammades problemen med fukt- och mögelskador i nybyggda småhus. Som ett led i försöken att komma tillrätta med problemen hölls överläggningar mellan bl.a. Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, Svenska kommunförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och dåvarande bostadsdepartementet. Resultatet blev en överenskommelse som bl.a. innebar att en fond för avhjälpande av fukt- och mögelskador skulle inrättas. Den statliga delen av fonden var avsedd för de fall där ansvaret för en skada inte kunde utredas, där skadan hade uppkommit utan att någon vårdslöshet hade kunnat konstateras eller där den som hade vållat skadan hade upphört med sin verksamhet till följd av konkurs eller liknande. Bidrag från fondens statliga del skulle också i viss utsträckning kunna ges vid skador som inte omfattades av överenskommelsen för att den som sålt eller byggt huset ifråga inte var bunden av det avtalet (se prop. 1985/86:48 s. 9).

Parterna skapade också en gemensam skadenämnd, Småhusskadenämnden, med uppgift att bedöma de skador som anmäldes. Möjligheten till ersättning inskränktes i princip till hus som hade färdigställts mellan 1975 och 1985 och avsåg avhjälpande av allvarliga fel.

Tillströmningen av nya ärenden till Småhusskadenämnden avtog i början av 1990-talet. Därför beslutade riksdagen att Småhusskadenämnden skulle avvecklas vid utgången av år 1991 (se prop. 1990/91:150, bilaga II:10, s. 100 f.). Namnet Småhusskadenämnden kom dock att leva kvar, bl.a. för att nämndens kansli i stället kom att fungera som kansli för den statliga delen av verksamheten. Fonden finansieras numera genom statliga anslag.

Den ovan beskrivna småhusgarantin illustrerar hur en försäkringslösning kan utformas.

Vilken av lösningarna som än väljs ställer den krav på finansiering och administration. I detta avseende torde en försäkringslösning vara att föredra. Kostnaderna kommer i så fall att tas av försäkringskollektivet. Systemet kräver inte heller någon ny administration. En försäkringslösning har också andra fördelar. Möjligheten till konkurrens mellan olika försäkringsgivare och -produkter ger förutsättningar för att tillgodose konsumenternas önskemål om skyddets närmare innehåll och vad det får kosta. En försäkringslösning skulle även underlätta en anpassning till de olika slag av entreprenader som kan förekomma. En fond torde däremot ge sämre möjligheter till en sådan anpassning.

Ytterligare ett skäl att välja en försäkringslösning är att en sådan ligger nära dagens beprövade och i allt väsentligt väl fungerande ordning med försäkringar. De försäkringsprodukter som utgör en förutsättning för lösningen finns tillgängliga redan i dag.

Vår slutsats blir därför att färdigställande- och avhjälpandeskyddet bör säkerställas genom generella krav på att det vid småhusbyggande skall finnas en försäkring eller annan garanti som säkerställer att huset färdigställs och eventuella fel avhjälpas. Kraven bör vara fristående i förhållande till systemet för statlig bostadsfinansiering.

Alternativet med en försäkring eller någon annan form av säkerhet kan utformas på två olika sätt.

En variant är en mer allmänt hållen reglering. En sådan variant innebär att de närmare villkoren i försäkringen eller säkerhetsutfästelsen lämnas oreglerade i lag. Lagregleringen ger enbart en ram i vidare mening för det konsumentskydd som skall finnas. Det är en modell som nära ansluter till den ordning som har gällt enligt förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention och där försäkringsskyddet inte preciseras på annat sätt än att det skall vara ”betryggande”.

En annan variant är en mera detaljreglerad ordning, exempelvis av det slag som finns i lagen om byggförsäkring, med specificerade krav på den säkerhet som måste ställas.

I valet mellan en mera allmänt hållen och en mera preciserad lagreglering anser vi att det senare alternativet är att föredra. En mera allmänt hållen reglering innebär en viss risk för att försäkringsvillkoren utformas på ett sätt som är mindre lämpligt från konsumentskyddssynpunkt. Även om Konsumentverket utövar tillsyn över de försäkringsvillkor som tillämpas på marknaden torde det krävas ett visst mått av reglering av försäkringsvillkoren för att den eftersträvade skyddsnivån skall kunna upprätthållas. Lagen bör alltså innehålla en reglering av villkoren för de försäkringar och garantiutfästelser med vilka färdigställande- och avhjälpandeskyddet skall tillgodoses.

En komplettering av lagen om byggförsäkring

Vi föreslår att de nya reglerna om färdigställande- och avhjälpandeskydd tas in i lagen om byggförsäkring. Det huvudsakliga skälet till det är att den lagen redan innehåller regler om avhjälpandeskydd i samband med byggande.

I och för sig kan det hävdas att regler av konsumentskyddscharaktär passar mindre väl in i lagen om byggförsäkring, eftersom den lagens syfte inte är att skydda konsumenter utan att skydda boende mot ohälsa på grund av byggfel. Vi anser dock att de konsumentskyddsintressen som denna lagrådsremiss vill tillgodose ligger väl i linje med de syften som lagen om byggförsäkring hittills har haft. Något hinder mot att ta in de nya bestämmelserna i den lagen finns inte heller.

Fritidshus

Lagen om byggförsäkring är i dag tillämplig enbart på byggnader för permanentboende. Fritidshusen faller alltså utanför lagens tillämpningsområde.

Utredningen har föreslagit att lagen skall gälla även fritidshus, medan Byggkvalitetsutredningen gjorde den motsatta bedömningen (se SOU 1997:177 s. 292).

I avsnitt 5.1 har vi tagit ställning för att reglerna om avtalsskydd skall gälla också i fråga om fritidshus. De skäl som anfördes till stöd för den bedömningen – främst de stora ekonomiska värden som ofta står på spel – har enligt vår mening bärkraft även när det gäller färdigställande- och avhjälpandeskydd. Vad som framför allt kan föranleda tvekan om fritidshusen undantagslöst bör omfattas av de nya reglerna är de kostnader som detta kan föranleda. Detta gäller särskilt fritidshus av enklare slag som konsumenten huvudsakligen bygger själv. I och med att kravet på försäkring eller säkerhet enligt vårt förslag kommer att omfatta enbart vissa större byggnadsåtgärder – där behovet av ett gott konsumentskydd är särskilt påtagligt – menar vi dock att kostnadsargumentet inte kan tillmätas någon avgörande vikt. Tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring bör därför utvidgas så att också småhus avsedda för fritidsändamål omfattas av lagen. Vi föreslår emellertid att reglerna utformas så, att byggnadsnämnden för sådana hus skall kunna besluta om undantag från det obligatoriska skyddet (se nästa avsnitt).

6.3 Avhjälpandeskyddet

6.3.1 Lagreglernas tillämpningsområde

Regeringens förslag: När ett småhus uppförs, skall det alltid finnas en byggförsäkring som tryggar konsumentens rätt att få fel i entreprenaden åtgärdade. Om huset skall användas enbart för fritidsändamål, skall byggnadsnämnden kunna besluta om undantag från kravet på avhjälpandeskydd. Om byggnadsnämnden bedömer att det behövs, skall en byggförsäkring finnas också vid tillbyggnader och vid vissa ombyggnadsåtgärder som förutsätter att byggnadsmålan görs.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se betänkandet s. 276–280). Utredningen har dock föreslagit att det alltid skall finnas en byggfelfsförsäkring i fråga om de aktuella om- och tillbyggnadsarbetena.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens förslag. Några remissinstanser har emellertid ifrågasatt om det är påkallat med en obligatorisk byggfelfsförsäkring i andra fall än vid uppförande och tillbyggnad av småhus för permanent bruk. *Boverket* har således förklarat sig vara ytterst tveksamt till den föreslagna avgränsningen av tillämpningsområdet. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har ansett att det bör övervägas att i stället bestämma reglernas tillämpningsområde genom en beloppsgräns. Enligt *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* behövs det knappast ett mer omfattande skydd annat än i fråga om särskilt betydelsefulla nybyggnads- och reparationsarbeten. *Svenska kommunförbundet* har framfört liknande synpunkter. Ytterligare några remissinstanser har varit kritiska mot att försäkringsplikten knyts till huruvida bygganmälan skall göras eller inte (jfr avsnitt 7).

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 86–90). Utkastet innehåller dock inte något förslag om att byggnadsnämnden skall kunna besluta om undantag från skyldigheten att ha en byggfelfsförsäkring vid uppförande av fritidshus.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Boverket* har dock uttryckt tveksamhet till förslaget att byggnadsnämnden i vissa fall skall besluta om när det behövs en byggfelfsförsäkring. Enligt verket kan brist på resurser och kompetens hos byggnadsnämnderna påverka deras möjligheter att hantera den föreslagna ordningen vad gäller ombyggnadsåtgärder. Verket har också ansett att det bör gälla samma regler för småhus och flerbostadshus.

Skälen för regeringens förslag: I föregående avsnitt har vi förordat att konsumenten bl.a. skall ha tillgång till något slag av garanti för att fel i entreprenaden blir åtgärdade (avhjälpandeskydd). Liksom har varit fallet med den s.k. småhusgarantin bör skyddet omfatta fel som framträder upp till tio år från det att entreprenaden avslutades. Vi har också föreslagit att regler om detta skall tas in i lagen om byggfelfsförsäkring. Vi kommer nu att redovisa våra överväganden om tillämpningsområdet för de nya reglerna.

Tillämpningsområdet för reglerna om avhjälpandeskydd

Lagen om byggfelfsförsäkring omfattar i dag uppförande av bostadshus som är avsedda att, helt eller till övervägande del, användas för permanent bruk. Lagen omfattar också andra åtgärder som förutsätter bygganmälan enligt plan- och bygglagen och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Vi har ovan konstaterat att det har funnits en viss osäkerhet om lagen över huvud taget är tillämplig vid arbeten på småhus. Företrädare för försäkringsbranschen har uppgett att det kan antas att uppemot en fjärdedel av alla småhus som uppförs saknar byggfelfsförsäkring

eller motsvarande försäkringsskydd. Såsom lagen är utformad måste den emellertid anses gälla även småhus. En annan sak är att den hittills inte har behövt tillämpas om bygget har omfattats av en småhusgaranti (jfr 1 § andra stycket lagen om byggförsäkring).

Den typ av småhusentreprenad som normalt innebär de största riskerna för en konsument är uppförande av småhus. Det är därför naturligt att det finns ett avhjälpandeskydd av nu aktuellt slag i samtliga fall där ett småhus uppförs för att användas som bostad för permanent bruk. Den som låter uppföra ett sådant småhus bör alltså alltid vara skyldig att teckna en byggförsäkring som tryggar avhjälpandet av sådana fel som framträder inom tio år.

Vi har i avsnitt 6.2 redovisat varför även fritidshus bör omfattas av kravet på avhjälpandeskydd. Enligt vår mening bör det emellertid finnas en viss möjlighet att göra undantag från kravet när det gäller fritidshus. Det förefaller exempelvis inte nödvändigt att ställa krav på byggförsäkring i fråga om enkla sommarstugor, som kanske saknar el, vatten eller avlopp. Det gäller särskilt om byggherren själv utför hela eller merparten av arbetet (och denne därför – som vi återkommer till i avsnitt 6.3.2 – kan ha begränsad nytta av försäkringen). Vi föreslår därför att byggnadsnämnden, vid handläggningen av bygganmälningar som avser uppförande av fritidshus, på begäran av byggherren skall pröva om en försäkring behövs. För denna prövning bör annars gälla vad som sägs nedan om prövningen vid om- och tillbyggnader.

I vilken utsträckning bör då motsvarande krav på avhjälpandeskydd uppställas vid andra slag av småhusentreprenader, dvs. om- och tillbyggnader?

Utredningen har gjort bedömningen att skyddet bör ges en så fullständig täckning som möjligt. Enligt utredningen bör kravet på försäkring gälla sådana åtgärder som enligt 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen kräver bygganmälan. I praktiken skulle det innebära att försäkringskravet blir tillämpligt vid, utöver entreprenad som avser ny- eller tillbyggnad, entreprenadarbeten som avser

- sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning (se 9 kap. 2 § första stycket 3 plan- och bygglagen),
- installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader (se 9 kap. 2 § första stycket 4), samt
- installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter (se 9 kap. 2 § första stycket 5).

På grund av de undantag från kraven på bygganmälan som finns i 9 kap. 3 § plan- och bygglagen kommer dock det av utredningen föreslagna kravet på försäkring inte att omfatta t.ex. ommålning av fasad eller byte av fasad- eller takbeklädnad, om byggnadens karaktär inte ändras väsentligt.

Vi kan se vissa fördelar med utredningens förslag. Såsom flera remissinstanser har varit inne på kan det emellertid sättas i fråga om inte förslaget i vissa fall för onödigt långt.

När man tar ställning till i vilka fall det skall ställas krav på byggförsäkring måste det enligt vår mening beaktas att det vanligen är kon-

sumenten som slutligen får bära kostnaden för försäkringen. Ju vidare tillämpningsområde som reglerna om byggfelsförsäkring får, desto mindre blir konsumentens möjligheter att väga risken för fel i entreprenaden mot försäkringskostnaderna. Försäkringskostnadernas storlek talar för att man bör iaktta försiktighet när det gäller utsträckningen av ett försäkringstvånget. Det kan härvid konstateras att kostnaden för en byggfelsförsäkring som avser uppförande av ett småhus, enligt vad vi har erfarit vid kontakter med försäkringsgivarna, kan antas uppgå till i genomsnitt ca 1–1½ procent av den totala byggkostnaden. En förhållandevis stor andel av denna kostnad är fast och avser administration, kreditprövning m.m. Denna fasta kostnad för själva försäkringen överstiger ofta 10 000 kr. Till detta kommer kostnaderna för den besiktning som försäkringen i princip förutsätter.

Ett annat skäl att iaktta försiktighet när det gäller försäkringstvångets utsträckning är att det inte är helt klart hur stor felfrekvensen är vid andra slag av entreprenadarbeten än uppförande av småhus. Detta sammanhänger bl.a. med att det i dag inte förekommer byggfelsförsäkringar, småhusgarantier eller motsvarande försäkringsskydd annat än vid uppförande av småhus. Det är därför svårt att närmare bedöma hur ofta konsumenten kommer att ha nytta av en byggfelsförsäkring i samband med om- och tillbyggnadsåtgärder.

En del åtgärder som faller in under i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen representerar inte några större värden. Konsumentens extrakostnad för ett försäkringsskydd kan i så fall komma att utgöra en förhållandevis stor andel av de totala kostnaderna för åtgärden. Till detta kommer att försäkringen, likt nuvarande byggfelsförsäkringar, vanligen torde vara förenad med villkor om självrisk. Det kan därför antas att konsumenten, trots försäkringen, kan bli tvungen att själv bära en inte obetydlig del av kostnaden för avhjälpandet. I så fall kan – såsom bl.a. *Boverket* har varit inne på – konsumenten komma att ha ganska liten nytta av försäkringen. I samma riktning talar det förhållandet att de allra flesta fastighetsägare redan har villaförsäkringar eller motsvarande försäkringar som ger ett visst skydd för bl.a. skador på system för vatten, värme, avlopp och elektricitet.

Vi förordar därför, såvitt gäller till- och ombyggnadsåtgärder, att försäkringsplikten begränsas till de fall där behovet av försäkring är mera påtagligt.

En begränsning av detta slag finns redan i lagen om byggfelsförsäkring. Där sägs att en byggnadsåtgärd, för att träffas av försäkringskravet, skall avsevärt förlänga byggnadens brukstid. Såsom har framgått av betänkandet och några remissvar kan det emellertid sättas i fråga om bestämmelsen är helt och fullt relevant med avseende på småhus. Den omständigheten att det över huvud taget inte förekommer – trots att lagen har gällt i snart tio år – att någon typ av försäkring tecknas vid ombyggnadsåtgärder tycks bekräfta detta. Begränsningen av försäkringsplikten bör därför utformas på annat sätt.

Byggkvalitetsutredningen föreslog att försäkringsplikten skulle begränsas till uppförande av byggnad, tillbyggnad och sådana ändringsarbeten som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 plan- och bygglagen, dvs. ändringar som berör konstruktionen av bärande delar i byggnaden eller avsevärt påverkar dess planlösning. Som skäl för sitt förslag anförde

utredningen bl.a. att förslaget säkerställde ett försäkringsskydd som täcker sådana fel i konstruktion, material och arbete som kan orsaka allvarliga och kostsamma skador. En sådan ordning kan dock enligt vår mening befaras föranleda tillämpningssvårigheter och bör inte införas.

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet har ansett att det bör övervägas att använda en beloppsgräns för att bestämma reglernas tillämpningsområde. Otvivelaktigt skulle man med en sådan ordning bättre fånga upp de fall där behovet av ett gott konsumentskydd gör en försäkring motiverad. En beloppsgräns skulle emellertid föra med sig svårigheter vid arbeten som utförs på s.k. löpande räkning. En försäkring måste ju tecknas innan arbetet utförs och det är inte säkert att det då går att fastställa något bestämt pris på entreprenaden.

Enligt vår mening bör försäkringsplikten i stället avgränsas till att gälla i de fall då en ansvarig myndighet finner att en försäkring behövs. I utkastet till lagrådsremiss har föreslagits att ansvaret för denna prövning skall läggas på byggnadsnämnderna. *Boverket* har pekat på vikten av att nämnderna har erforderlig kompetens för detta. Vi anser för vår del att nämnderna har sådan kompetens, låt vara att vissa informations- och utbildningsinsatser inledningsvis kommer att vara nödvändiga. Enligt vår mening bör därför förslaget i utkastet till lagrådsremiss följas. Den bärande principen bör vara att konsumenten inte skall åläggas en med hänsyn till byggnadsåtgärdernas omfattning och art orimligt betungande försäkringsplikt. Vi föreslår därför att byggnadsnämnden, vid handläggningen av byggnadsanmälningar som avser tillbyggnad eller sådana åtgärder som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen skall pröva om en försäkring behövs. Vid denna prövning bör nämnden särskilt beakta den beräknade kostnaden för byggnadsåtgärden, risken för allvarliga fel och skador och försäkringspremiens storlek. I författningskommentaren återkommer vi till vilka förhållanden som särskilt bör beaktas vid nämndens ställningstagande. Nämndens beslut bör kunna överklagas av konsumenten.

Det kan finnas skäl att på nytt överväga reglernas tillämpningsområde när de regler som nu föreslås har varit i kraft en tid. Därvid bör bl.a. övervägas om – såsom *Boverket* har förordat – reglerna bör gälla även för flerbostadshus.

6.3.2 Ett tioårigt skydd mot fel och skador

Regeringens förslag: En byggförsäkring för ett småhus skall ge ett tioårigt skydd mot byggfel och skador som beror på byggfel. Tiden skall räknas från det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning eller, om sådan besiktning inte har ägt rum, från det att arbetena godkändes vid en slutbesiktning enligt konsumenttjänstlagen eller från det att arbetet annars avslutades. Försäkringsbeloppet skall lägst uppgå till ett belopp som motsvarar de beräknade kostnaderna för den åtgärd som försäkringen avser.

Försäkringen skall liksom andra byggförsäkringar kunna innehålla ett villkor om att ägaren skall svara för en självrisk per fel och skada. Den totala självrisken skall inte få överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Från för-

säkringen skall kunna undantas fel och skador som normalt täcks av vissa andra slag av försäkringar.

Liksom i fråga om andra byggförsäkringar skall det vara möjligt att begränsa rätten till ersättning för fel som har vållats av byggnadens ägare. En sådan begränsning skall gälla även mot en senare ägare av byggnaden. En byggförsäkring skall också få innehålla undantag för fel som omfattas av en lämnad garanti eller av det ansvar som näringsidkaren har för bristfälligheter som uppträder inom två år efter slutbesiktningen. Ett sådant undantag skall inte gälla om näringsidkaren inte fullgör sina skyldigheter eller åtaganden inom skälig tid.

Utredningens förslag: Överensstämmer huvudsakligen med regeringens förslag (se betänkandet s. 283 f. och 287–297). Utredningen har dock föreslagit att det undantag som förslaget medger för skador som täcks av andra försäkringar skall utformas som en uttömmande uppräkningslista av vissa vedertagna försäkringstyper. Utredningen har inte lämnat något förslag om begränsning av den sammanlagda självriskens.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har dock ansett att möjligheten att begränsa ersättningen med hänvisning till andra försäkringar bör gälla enbart om den aktuella skadan faktiskt täcks av en annan försäkring. Fakultetsstyrelsen har vidare ifrågasatt om möjligheten att begränsa ersättningen med hänsyn till att felet har vållats av byggnadens ägare bör gälla även om dennes oaktsamhet enbart har varit ringa.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 90–96). Utkastet innehåller dock inte något förslag om begränsning av den sammanlagda självriskens.

Remissinstanserna: Flertalet av remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Försäkrings AB Bostadsgaranti* och *GAR-BO Försäkring AB* har ansett att försäkringsstagaren bör svara för en självrisk per fel och skada. *Kommunförbundet* har å sin sida ansett att en sådan ordning är tveksam från ett konsumentperspektiv.

Skälen för regeringens förslag

Inledning

En byggförsäkring ger i dag ett skydd mot byggfel och motsvarar i huvudsak det ena ledet, avhjälpandeskyddet (ansvarsutfästelsen), i den till det statliga bostadsstödet knutna småhusgarantin. Skillnaden är att försäkringen är relaterad till ett objekt, huset, medan ansvarsutfästelsen hänför sig till det avtal som har träffats mellan näringsidkaren och konsumenten. På så sätt kan byggförsäkringen sägas ge ett något vidare och därmed även ett starkare skydd för konsumenten. Av särskild betydelse är att byggförsäkringen inte förutsätter att varje fel eller skada kan kopplas till en viss näringsidkare. Det ger konsumenten bättre möjligheter att få ersättning vid delade entreprenader o.d. Detta bör givetvis gälla även i nu aktuella fall.

Avhjälpandeskyddets utsträckning i tiden

De byggfelsförsäkringar avseende småhus som förekommer i dag ger konsumenten ett skydd under tio års tid. Vi anser att detta bör gälla även i fortsättningen. Tioårsfristen börjar enligt gällande rätt löpa vid den besiktning som hålls efter anvisning av försäkringsgivaren. Det är naturligt att detta får gälla även i framtiden. Normalt torde denna besiktning komma att samordnas med den som vi har föreslagit i avsnitt 5.2.5. Om försäkringsgivaren inte har föranstaltat om någon egen besiktning, bör fristen utan vidare räknas från det att arbetena godkändes vid en slutbesiktning enligt konsumenttjänstlagen. Om inte heller någon sådan besiktning har hållits, bör tiden i stället räknas från det att arbetet avslutades.

I vilken form skall avhjälpandeskyddet tillhandahållas?

Genom en försäkring av det slag som har tillhandahållits inom ramen för s.k. småhusgarantier kan konsumenten i dag i vissa fall få bistånd av såväl ekonomisk som praktisk natur. Bl.a. kan konsumenten få hjälp att finna en annan näringsidkare som kan fullgöra det uppdrag som den ursprungliga entreprenören hade åtagit sig. Utredningen har funnit att det är svårt att finna en lagstadgad form för en försäkring som också innehåller ett åtagande av praktisk natur. Vi delar den bedömningen. Försäkringen måste alltså inriktas på att trygga konsumentens ställning i ekonomiskt avseende. Man torde emellertid kunna utgå från att också försäkringsgivaren har ett intresse av att så snart som möjligt finna en lösning som gör att nödvändiga arbetena kan komma till stånd. Att den lagreglerade försäkringen måste inriktas på att ge ekonomiskt bistånd torde därmed inte leda till att konsumenten får ett sämre skydd än dagens småhusgarantin har gett.

Undantag för skador som täcks av andra försäkringar

Från en byggfelsförsäkring får i dag undantas fel och skador som normalt täcks av andra försäkringar, såsom fastighetsförsäkring, maskinförsäkring och allriskförsäkring (se 2 § första stycket 2 lagen om byggfelsförsäkring).

Denna möjlighet till undantag kom till efter påpekanden från försäkringsbranschen. Man ansåg att premierna för byggfelsförsäkringen skulle bli orimligt höga om försäkringen också skulle täcka kostnaderna för sådana skador som regelmässigt täcks av andra försäkringar som en fastighetsägare har. Departementschefen förklarade sig vara medveten om att undantaget kunde leda till en viss urholkning av försäkringsskyddet, eftersom det inte kunde uppställas några garantier för att byggherren och framtida ägare kommer att ha andra försäkringar. Risken för att fastighetsägarna inte skulle teckna sedvanliga försäkringar för fastigheten ansågs dock vara mycket liten (se prop. 1992/93:121 s. 20).

Från konsumentskyddssynpunkt är det givetvis önskvärt att byggfelsförsäkringen innehåller så få undantag som möjligt. Den nu aktuella undantagsmöjligheten kan medföra att konsumenten står helt utan försäkringsskydd om han eller hon saknar andra försäkringar eller har en

försäkring med avvikande försäkringsvillkor. Mot detta måste emellertid vägas att, om undantagsmöjligheten togs bort, skulle det sannolikt leda till högre försäkringspremier, eftersom försäkringsgivarna i så fall vid sin riskbedömning måste utgå från att konsumenten saknar andra försäkringar. Vi anser således, lika med utredningen, att möjligheten att i villkoren för en byggförsäkring göra undantag för fel och skador som ersätts genom andra slag av försäkringar bör vara kvar.

För att undvika att konsumenten i ett enskilt fall ställs helt utan försäkringsskydd skulle, såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har varit inne på, möjligheten till undantag kunna utformas så att den gäller endast för skador som faktiskt täcks av en annan försäkring. Även en sådan lösning innebär emellertid en risk för höjda försäkringspremier. Vi vill därför inte förorda denna lösning.

Utredningen har, liksom Byggkvalitetsutredningen (se SOU 1997:177 s. 299 f.), ansett att uttryckssättet i lagen – som i dag är ”*andra försäkringar såsom fastighetsförsäkring, maskinförsäkring och allriskförsäkring*” – bör vara mer precist och medge undantag endast för skador som normalt omfattas av vissa särskilt angivna försäkringar, nämligen fastighets-, villa- och maskinförsäkringar. Utredningen har därför föreslagit att det i lagen tas in en uttömmande uppräkningslista av dessa försäkringstyper, vilka enligt utredningen är så vedertagna att risken för att de ändrar karaktär är liten.

Mot utredningens förslag i denna del kan invändas att försäkringsvillkoren för de aktuella försäkringstyperna alltmera skiljer sig åt mellan olika bolag. Det är långt ifrån säkert att innebörden i begrepp som ”fastighetsförsäkring” eller ”villaförsäkring” kommer att vara densamma i framtiden. Såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har anmärkt kan det antas att utvecklingen mot olika försäkringstyper fortsätter i och med att utländska försäkringsbolag etablerar sig i Sverige eller säljer försäkringar här. Vi anser därför att utredningens förslag i detta avseende inte bör genomföras.

Sammanfattningsvis anser vi att den nuvarande bestämmelsen om att skador som täcks av andra försäkringar får undantas från en byggförsäkring bör gälla även i fråga om de nu aktuella byggförsäkringarna.

Självrisk

En byggförsäkring får enligt 6 § lagen om byggförsäkring innehålla villkor om att ägaren skall svara för en viss självrisk. I samband med införandet av lagen diskuterades om det borde finnas ett tak för självrisken. Lagstiftaren ansåg emellertid att detta inte var lämpligt, eftersom storleken på de arbeten som skulle omfattas av försäkringskravet kunde vara mycket varierande. Det överlämnades i stället åt Finansinspektionen att – inom ramen för sin tillsyn av skäligheten av förekommande premier och försäkringsvillkor – se till att lagen inte kringgicks genom uttag av alltför höga självrisker (se prop. 1992/93:121 s. 23). – Numera handhas den allmänna tillsynen av försäkringsvilkors skälighet i konsumentförhållanden av Konsumentverket enligt lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

Även när Småhusskadenämnden delar ut ett bidrag till en husägare drar nämnden av en del av reparationskostnaden, motsvarande en självrisk. Vid nämndens tillkomst var nämligen avsikten att den bara skulle träda in för att avhjälpa allvarliga fel. Den skadedrabbade fick därför bära en självrisk som ansågs motsvara vad som kunde anses som ett normalt risktagande i småhusägande (se prop. 1985/86:48 s. 9). Enligt dagens regler beror självriskens storlek på reparationskostnaden och husets ålder men uppgår till högst 50 000 kr.

Mot den angivna bakgrunden anser vi det naturligt att även framtida byggförsäkringar för småhus skall få innehålla villkor om självrisk. Samtidigt är det, såsom utredningen och Byggkvalitetsutredningen har framhållit, angeläget att lagen om byggförsäkring inte kringgås genom villkor om hög självrisk. Det talar för en reglering av storleken på självrisken. De skäl som anfördes mot en sådan reglering när lagen kom till gör sig inte gällande på samma sätt när det är fråga om småhus. Självrisken bör tillåtas uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Försäkringsgivaren bör, som utredningen har anfört (se betänkandet s. 352), tillåtas att tillgodoräkna sig en självrisk per fel och skada. Detta överensstämmer med rådande praxis i branschen. Den totala självrisken bör dock, i fall av flera fel eller skador, aldrig få överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp.

Begränsningar av försäkringsbeloppet, gemensamt och per försäkring

Enligt 7 § lagen om byggförsäkring får en försäkring innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) eller till ett visst belopp för samtliga under ett år meddelade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

Begränsningar till gemensamt försäkringsbelopp. Möjligheten att begränsa försäkringsskyddet till ett gemensamt försäkringsbelopp tillkom efter påpekande från försäkringsbranschen. Utan sådana begränsningar skulle, ansågs det, försäkringsbolagen inte kunna teckna återförsäkringar. Återförsäkring är en form av försäkringsavtal som försäkringsbolagen ingår med andra försäkringsbolag för att skydda sig mot onormalt stora förluster på grund av försäkringsfall. Utan återförsäkringar skulle försäkringsbolagen inte ha möjlighet att erbjuda byggförsäkringar (se prop. 1992/93:121 s. 24 f.).

Enligt vad vi har erfarit vid kontakter med försäkringsbranschen använder sig de flesta av de försäkringsgivare som meddelar byggförsäkring av begränsningar av det gemensamma försäkringsbeloppet.

Liksom utredningen anser vi att möjligheten för försäkringsgivarna att begränsa försäkringsansvaret till ett gemensamt försäkringsbelopp bör finnas kvar.

Begränsning av försäkringsbeloppet per byggnad. Enligt utredningen är det i dag vanligt att försäkringsbeloppet är begränsat till kontraktssumman. Vidare förekommer begränsningar till tjugofem gånger gällande prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Vissa försäkringsbolag anger ett belopp som bestäms för varje enskild försäkring.

Av samma skäl som vi ovan har redovisat beträffande det gemensamma försäkringsbeloppet torde det även fortsättningsvis vara nödvändigt att acceptera försäkringsvillkor som begränsar försäkringsbeloppet till visst belopp per byggnad. Det kan emellertid inte uteslutas att en konsument till följd av ett byggfel drabbas av mycket allvarliga och kostsamma skador. Möjligheten att begränsa försäkringsbeloppet per byggnad bör därför inte vara oinskränkt. Vi föreslår att det maximala försäkringsbeloppet inte skall få sättas till lägre belopp än de beräknade kostnaderna för de aktuella byggnadsarbetena.

En byggfelsförsäkring har en för försäkringar osedvanligt lång löptid. För att säkerställa värdet av försäkringen bör hänsyn tas till förekommande kostnadsökningar. Vi föreslår därför att det belopp som försäkringen minst skall täcka skall räknas upp på grundval av penningvärdets förändringar under försäkringstiden. Sådana indexuppräknings torde redan förekomma på marknaden.

Undantag för fel som har vållats av byggnadens ägare

En byggfelsförsäkring skall i princip omfatta kostnaderna för avhjälpandet av alla fel i byggnadens konstruktion, i byggnadsmaterialet och i utförda byggnadsarbeten. Den skall också omfatta skador som uppkommer till följd av sådana fel. Det innebär att även fel som har vållats av byggnadens ägare skall täckas av försäkringen, vare sig det rör sig om fel i de arbeten som denne har utfört eller fel i konstruktioner eller material som ägaren har anvisat. Det är emellertid tillåtet med försäkringsvillkor som innebär att kostnader för fel som har vållats av byggnadens ägare ersätts enbart om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det (se 6 § första stycket 1 lagen om byggfelsförsäkring). Ett sådant villkor kan innebära att ersättning inte utgår om felet beror på att fastighetsägaren har krävt att ett olämpligt material skulle användas eller att arbetet skulle utföras på ett felaktigt sätt. Ansvar för fastighetsägarens vållande övergår dock inte på en ny ägare av fastigheten (se prop. 1990/91:189 s. 35 f. och prop. 1992/93:121 s. 21).

Bör då detsamma gälla i fråga om byggfelsförsäkringar avseende småhus? Frågan har stor praktisk betydelse, eftersom det vid småhusentreprenader är vanligt att byggherren, dvs. konsumenten, själv utför vissa delar av byggnadsarbetena.

Å ena sidan har konsumenten ett stort behov av ett komplett försäkringsskydd som täcker även fel och skador som beror på honom eller henne själv. Å andra sidan har det, enligt utredningen, visat sig vara förknippat med betydande svårigheter att försäkra byggnadsarbeten som byggnadens ägare utför. Från företrädare för försäkringsbranschen har framhållits att det är särskilt svårt att göra riskbedöma arbeten som inte utförs inom ramen för en yrkesmässig verksamhet. Detta gäller i synnerhet för försäkringar med så lång löptid som byggfelsförsäkringen. Utredningen har bedömt att höjda försäkringspremier kan bli följden om möjligheten att använda den aktuella typen av försäkringsvillkor tas bort. Vi ansluter oss till den bedömningen.

Sammantaget anser vi att övervägande skäl talar för att undantaget för fel och skador som har vållats av byggnadens ägare bör gälla också ifråga om småhus.

Det kan anmärkas att även en konsument som utför hela arbetet själv, trots förekomsten av den aktuella typen av undantag, kan ha nytta av att det finns en byggfelsförsäkring. Sålunda kommer försäkringen fortfarande att gälla fel och skador hänförliga till material som har använts i byggnadsarbetet liksom fel och skador hänförliga till byggnadens konstruktion (i den mån inte konsumenten själv har stått för den).

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet har ansett att det bör övervägas om inte byggfelsförsäkringen alltid bör täcka skador som beror på sådan oaktsamhet från konsumentens sida som endast är ringa. Vi anser dock att även en sådan ordning kan leda till höjda försäkringspremier samt, därutöver, till besvärande gränsdragningsproblem i den praktiska tillämpningen.

I dag kan den aktuella begränsningen i rätten till ersättning åberopas enbart om det är den nuvarande ägaren till fastigheten som har utfört arbetena i fråga. Detta kan i och för sig synas skäligt. Samtidigt måste konstateras att en sådan ordning innebär vissa olägenheter, särskilt när det gäller småhus. Försäkringsgivaren riskerar då att få ta de ekonomiska konsekvenserna av bristfälligt uppförda "hemmabyggen" som har övergått i ny ägares hand. Också detta kan förorsaka oproportionerligt höga försäkringspremier i de fall konsumenten väljer att själv utföra en del av arbetet. Vidare finns det en risk för skentransaktioner vars blotta syfte är att byggfelsförsäkringen skall kunna tas i anspråk. Vi föreslår därför, såvitt gäller byggfelsförsäkringar för småhus, att ersättningsbegränsningar av det aktuella slaget skall kunna åberopas även mot en ny ägare av byggnaden.

Undantag för fel och skador som omfattas av näringsidkarens ansvar enligt konsumenttjänstlagen eller till följd av garantiåtaganden

Enligt 6 § 2 lagen om byggfelsförsäkring får en byggfelsförsäkring innehålla villkor om att försäkringsgivaren inte ansvarar för kostnader för fel och skada som omfattas av ett lämnat garantiåtagande annat än om det visas att garantigivaren inte kan fullgöra sina åtaganden. Enligt utredningen tillämpar flertalet försäkringsgivare sådana villkor.

Garantiåtaganden är mycket vanliga vid byggnadsarbeten. De innebär i korthet att entreprenören åtar sig att under en viss tid, oftast två år, svara för bristfälligheter i entreprenaden, förutsatt att entreprenören inte kan göra sannolikt att bristfälligheten beror på någon omständighet på beställarens sida (jfr avsnitt 5.2.6). I normala fall fungerar denna ordning bra och förekommande fel åtgärdas utan dröjsmål av entreprenören. I avsnitt 5.2.6 har vi, som en följd härav, också föreslagit att näringsidkaren i ett konsumentförhållande skall ha ett lagstadgat "garantiansvar" av motsvarande utformning.

Enligt vår uppfattning bör den möjlighet till begränsande försäkringsvillkor som 6 § 2 lagen om byggfelsförsäkring ger finnas även när en näringsidkare bygger huset åt en konsument. Försäkringsgivaren bör alltså ha möjlighet att utforma försäkringsvillkoren så att han primärt inte

ansvarar för fel som framträder inom garantitiden eller för fel som annars omfattas av ett garantiåtagande från näringsidkaren.

I ett avseende – i fråga om förutsättningarna för en konsument att få ersättning trots att det förekommer ett garantiåtagande – bör emellertid bestämmelsen ges en annan utformning för att åstadkomma ett rimligt konsumentskydd. Lagen om byggfelsförsäkring tillkom i syfte att ge ett försäkringsskydd som, framför allt, skulle gälla flerbostadshus. Något egentligt konsumentskyddsperspektiv anlades inte, även om de boendes intressen framhölls i olika sammanhang. Utgångspunkten för garantiundantaget i 6 § 2 var därför att parterna i byggprocessen är relativt jämbördiga. Det innebar bl.a. att försäkringstagarens rätt att göra gällande rätt till ersättning för skada som omfattades av garantiåtaganden begränsades till de fall då det visades att garantigivaren *inte kan* fullgöra sitt åtaganden. Av lagens förarbeten framgår att man med detta uttryck avsåg främst fall då näringsidkaren hade försatts i konkurs eller av annan anledning, såsom likvidation, upphört att existera. Även näringsidkarens betalningsinställelse räknades hit (se prop. 1992/93:121 s. 22).

Enligt vår mening bör försäkringsskyddet i nu aktuella fall utformas så att konsumenten kan få hjälp utan oskäligt dröjsmål. Konsumenten skall inte behöva vidta särskilda åtgärder för att visa att näringsidkaren inte har möjlighet att fullgöra sina åtaganden. Med den utformning som garantiundantaget i lagen om byggfelsförsäkring har i dag uppfylls inte dessa krav fullt ut.

Vi föreslår därför att konsumenten skall ha rätt till försäkringsersättning för fel som omfattas av en avtalad garanti eller av näringsidkarens garantiansvar enligt konsumenttjänstlagen även om han eller hon inte kan visa att näringsidkaren inte kan fullgöra sina åtaganden. Det bör räcka att konsumenten har riktat anspråk mot näringsidkaren och att näringsidkaren inte har vidtagit relevanta åtgärder inom skälig tid därefter. När det gäller fel som inte är att hänföra till de två nämnda kategorierna – framfört allt fel som framträder senare än två år efter slutbesiktningen – bör konsumenten, liksom hittills, alltid vara berättigad att vända sig direkt till försäkringsgivaren med anspråket.

6.3.3 Avhjälpandeskyddet när arbetet inte avviker från fackmässig standard

<p>Regeringens bedömning: Liksom i dag skall lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring medge att försäkringen inte omfattar fel som har uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.</p>
--

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (betänkandet s. 284–287).

Remissinstanserna: En majoritet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna fråga, däribland *Boverket*, *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan*, *Småhusskadenämnden*, *Mäklarsamfundet*, *Svenska Kommunförbundet* och *Villaägarnas Riksförbund*, har ansett att det inte är rimligt att konsumenten skall bära den slutliga risken för den aktuella feltypen (som utredningen har benämnt ”utvecklingsfel”, se om detta avsnitt 5.2.10). Några remissinstanser har ansett att

frågan bör utredas ytterligare. Såsom har antecknats i avsnitt 5.2.10 anser *Konsumentverket* att frågan bör få sin lösning i ett större sammanhang.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (utkastet till lagrådsremiss s. 96–98).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Villaägarnas Riksförbund* har dock vidhållit att byggfelsförsäkringen bör omfatta den aktuella feltypen. Också *Byggutbildarna* har menat att så bör vara fallet. Förbundet har även ansett att det bör övervägas om inte Småhusskadenämnden i större utsträckning borde betala ersättning till fastighetsägaren vid detta slag av fel.

Skälen för regeringens bedömning: Vi har i avsnitt 5.2.10 tagit upp frågan om huruvida konsumenttjänstlagen bör innehålla en särskild reglering rörande småhusentreprenader som är behäftade med ett ursprungligt fel trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes. Näringsidkaren kan exempelvis ha använt sig av ett godkänt material som senare visar sig vara olämpligt eller skadebringande. Vår slutsats blev att näringsidkarens ansvar liksom i dag skall inträda enbart när arbetet avviker från fackmässig standard vid tidpunkten för arbetets avslutande. Vi skall nu diskutera om i stället byggfelsförsäkringen skall tillhandahålla ett motsvarande skydd för konsumenten. – Med den bedömning som vi har gjort i avsnitt 5.2.10 kommer bristfälligheter av det aktuella slaget inte att utgöra fel i köprättslig bemärkelse. I det följande kommer vi dock att använda begreppet ”fel” i en vidare bemärkelse, nämligen för att ange vad som från konsumentens perspektiv framstår som bristfälligheter.

När lagen (1991:742) om byggnadsgaranti infördes, gjordes uttalanden om att fel som det inte hade gått att vare sig upptäcka eller förebygga vid tiden för uppförandet av byggnaden inte borde omfattas av den föreslagna garantin (se prop. 1990/91:189 s. 25). Några nya överväganden i den frågan gjordes inte när lagen om byggfelsförsäkring tillkom utan feltypen undantogs från lagens tillämpningsområde (se 2 § tredje stycket lagen om byggfelsförsäkring). I lagtexten uttrycks saken så, att med fel avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

Från konsumentsynpunkt är det givetvis önskvärt att avhjälpandeskyddet utformas så att det täcker även fel som har uppstått trots att näringsidkaren har utfört arbetet på ett fackmässigt sätt. Fel av detta slag torde, i lika hög grad som andra fel, ofta vara kostsamma att avhjälpa och ibland leda till omfattande skador. Det kan också hävdas att konsumenten bör tillförsäkras i vart fall samma skydd vid småhusentreprenader som vid fastighetsköp (jfr NJA 1997 s. 290 där Högsta domstolen fann att en köpare var berättigad till nedsättning av köpeskillingen trots att det arbete som befanns vara felaktigt hade utförts på ett vid tidpunkten för byggnationen fackmässigt sätt). Vidare finns det all anledning att förebygga situationer av det slag som under 1980-talet ledde till bl.a. Småhusskadenämndens tillkomst.

En försäkring som skyddar konsumenten mot risken för det aktuella slaget av fel innebär emellertid en ökad risk för försäkringsgivarna. Deras kostnader för avhjälpande av fel och skador skulle sannolikt komma att stiga. Någon möjlighet att minska den totala kostnaden genom återkrav mot näringsidkarna skulle inte heller finnas; vårt ställnings-

tagande i avsnitt 5.2.10 att näringsidkarens civilrättsliga ansvar för denna typ av fel för närvarande inte bör utvidgas får nämligen till följd att försäkringsgivaren inte kan framställa regressanspråk mot näringsidkaren. Försäkringsgivarnas förväntade kostnadsökningar torde leda till att premierna för försäkringen kommer att stiga. Såväl utredningen som försäkringsbranschen har uppgett att det är svårt att beräkna i vilken mån så blir fallet. Särskilt måste beaktas att det kan vara svårt för försäkringsgivarna att över huvud taget förutse eller förebygga felen. Vi har berört detta problem, fast ur näringsidkarens synvinkel, i avsnitt 5.2.10. Den bristande förutsebarheten påverkar, enligt utredningen och försäkringsbranschen, kraftigt försäkringsgivarnas möjligheter att återförsäkra sig. Återförsäkring är en förutsättning för en försäkringslösning.

De svårigheter som denna typ av fel kan innebära för försäkringsgivarna avspeglas också på försäkringsmarknaden. Enligt utredningen undantas vanligen ”utvecklingsfel” från de byggfelsförsäkringar och liknande som erbjuds på marknaden. Utredningen har bara kunnat finna ett bolag som tillämpar ett vidare felbegrepp, och då inte i fråga om en byggfelsförsäkring. Vid kontakter med företrädare för försäkringsbranschen har framkommit att det numera över huvud taget inte förekommer försäkringar som är avsedda att ge skydd för den typ av fel som vi nu diskuterar. Det av utredningen omnämnda bolag, som tidigare erbjudit en försäkring med ett sådant villkor, är nu i färd med att avveckla försäkringen i fråga. Den rådande uppfattningen inom försäkringsbranschen synes vara att det knappast är möjligt att tillhandahålla en byggfelsförsäkring som saknar villkor om undantag för den aktuella feltypen, åtminstone inte utan kännbara premiehöjningar.

Vi ser det för vår del som ytterst vanskligt att genom tvingande lagstiftning kräva att samtliga konsumenter som uppför eller låter uppföra småhus skall vara försäkrade på ett visst sätt, om det inte är helt säkert att det finns försäkringar som uppfyller kraven. För närvarande kan detta inte anses vara fallet. Inte heller har det varit möjligt att bedöma vilken effekt en högre skyddsnivå skulle ha på premiesättningen. Vi delar därför utredningens uppfattning att de nya lagbestämmelserna inte bör ställa något krav på att byggfelsförsäkringen skall omfatta även fel som har uppkommit trots att arbetet har utförts på ett fackmässigt sätt.

Om det skulle visa sig finnas förutsättningar för försäkringar som ger konsumenten skydd för feltypen, torde sådana försäkringar också komma att erbjudas konsumenterna. Denna möjlighet att introducera i detta avseende mera förmånliga byggfelsförsäkringar på marknaden behöver dock inte lagregleras. Redan gällande lagstiftning ger parterna utrymme för att avtala om andra, för konsumenten mer förmånliga, felbegrepp.

Villaägarnas Riksförbund har ansett att det, eftersom försäkringslösningar för närvarande inte tycks finnas, bör övervägas om inte Småhusskadenämndens uppdrag skulle kunna utökas. Konsumenterna borde, enligt Villaägarna, i större utsträckning kunna få ersättning från nämnden för den typ av fel som här diskuteras. Ett sådant utökat uppdrag skulle enligt vår bedömning få svåröverskådliga konsekvenser för nämndens verksamhet och finansiering. Dessa konsekvenser kan inte lämpligen utredas i detta lagstiftningsärende. Vi är därför f.n. inte beredda att lämna något förslag om att avhjälpan av fel av det nu aktuella slaget skall finansieras genom Småhusskadenämnden.

6.4 Färdigställandeskyddet

Regeringens förslag: I lagen om byggfelsförsäkring införs regler om att det skall finnas ett färdigställandeskydd, när en näringsidkare uppför ett småhus åt en konsument. Om huset skall användas enbart för fritidsändamål, skall byggnadsnämnden kunna besluta om undantag från kravet på färdigställandeskydd. Om byggnadsnämnden finner att det behövs, skall en säkerhet också finnas vid tillbyggnader och vid vissa ombyggnadsåtgärder som förutsätter att en bygganmälan görs.

Färdigställandeskyddet skall bestå av en försäkring eller en bankgaranti avsedd att täcka dels de kostnader som uppkommer för konsumenten om näringsidkaren inte slutför arbetet, dels kostnaderna för avhjälpandet av slutbesiktningsanmärkningar. Denna säkerhet skall kunna tas i anspråk så snart konsumenten har rätt att på grund av näringsidkarens dröjsmål häva avtalet enligt konsumenttjänstlagen eller, såvitt avser avhjälpandet av slutbesiktningsanmärkningar, om näringsidkaren inte kan fullgöra sina förpliktelser, t.ex. på grund av konkurs. Den skall motsvara minst tio procent av det avtalade priset för arbetet. Ett avtal om säkerhet skall få innehålla villkor om att en begäran om att ta säkerheten i anspråk skall göras inom en viss tid.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se betänkandet s. 280–283 och 297 f.). Utredningen har dock föreslagit att det alltid skall finnas ett färdigställandeskydd i fråga om de aktuella om- och tillbyggnadsarbetena, att säkerheten skall motsvara minst tjugo procent av det avtalade priset, att säkerheten inte skall kunna tas i anspråk förrän det har förflutit en skälig tid från näringsidkarens hävningsgrundande avtalsbrott och att även andra former av säkerhet än försäkringar och bankgarantier skall godtas om de är betryggande. Utredningen har inte tagit ställning till vilka villkor i övrigt som ett avtal om säkerhet skall få innehålla avseende anspråkstagande av säkerheten. Den har inte heller lämnat något förslag om att säkerheten skall kunna användas för att avhjälpa slutbesiktningsanmärkningar.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i allt väsentligt godtagit utredningens förslag eller inte haft några invändningar mot dem. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har dock menat att kravet på att en skälig tid skall förflyta innebär att regleringen blir betydligt mera invecklad än annars. *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund STR* har uttalat att det måste klargöras när skyldigheten att tillhandahålla säkerheten upphör. *GAR-BO Försäkring AB* har anfört att tidpunkten för ianspråktagandet av säkerheten är oklar och har förespråkade att vad som gäller enligt nuvarande praxis, nämligen dagen för näringsidkarens konkurs, överförs till lagen. Flera remissinstanser har också, på motsvarande sätt som beträffande avhjälpandeskyddet, ansett att kravet på att det skall finnas ett färdigställandeskydd har fått ett alltför stort tillämpningsområde.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 98–102). Även i utkastet till lagrådsremiss har dock föreslagits att säkerheten skall motsvara minst tjugo procent av det avtalade priset. I utkastet saknas också förslag om att säkerheten skall avse skälig ersättning för avhjälpande av

slutbesiktningsanmärkningar och förslag om att byggnadsnämnden skall kunna besluta om undantag från skyldigheten att ha en säkerhet vid uppförande av fritidshus.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Konkurrensverket* har dock uttalat att kravet på säkerhet kan ha konkurrensbegränsande effekter. Också *Plåtslageriernas Riksförbund* har varit kritiskt till att färdigställandeskyddet måste utgöras av en försäkring eller en bankgaranti. Enligt *Plåtslageriernas Riksförbund* och *Försäkrings AB Bostadsgaranti* bör lagen tillåta att säkerheten begränsas till tio procent av det avtalade priset för arbetet. *Försäkrings AB Bostadsgaranti* har vidare ansett att säkerheten, i enlighet med de försäkringsvillkor som förekommer i dag, även bör omfatta kostnader för åtgärdandet av slutbesiktningsanmärkningar. *GAR-BO Försäkring AB* har menat att förslaget i ett par avseenden innehåller villkor som är orimligt gynnsamma för försäkringstagarna.

Skälen för regeringens förslag: Såsom har framgått av föregående avsnitt ger den försäkring som skall finnas enligt lagen om byggförsäkring ett skydd mot fel och skador på grund av bygget. Försäkringen motsvarar i huvudsak det avhjälpandeskydd som har ingått som en av de två huvudsakliga delarna i småhusgarantin (ansvarsutfästelsen). Lagen tillhandahåller emellertid i dag inte konsumenten något skydd för det fall att huset inte uppförs och färdigställs i avtalad ordning, s.k. färdigställandeskydd. I avsnitt 6.2 har vi förordat att det nu införs regler om färdigställandeskydd i lagen om byggförsäkring.

I vilka fall bör det enligt lag finnas ett färdigställandeskydd?

Enligt vår mening bör det alltid finnas ett färdigställandeskydd när ett småhus som skall användas som permanent bostad nyuppförs. I sådana fall finns det generellt ett mycket starkt konsumentskyddsintresse.

Vi har i avsnitt 6.3.1 föreslagit att byggnadsnämnden, vid handläggningen av byggnadsanmälningar som avser uppförande av fritidshus, på begäran av byggherren skall pröva om en byggförsäkring behövs. Det är naturligt att det finns en motsvarande möjlighet till undantag när det gäller färdigställandeskyddet.

När det gäller åtgärder som innebär att huset byggs till eller byggs växlar konsumentens behov av skydd från fall till fall. Bestämmelserna om när det skall finnas ett färdigställandeskydd bör därför utformas på samma sätt som vi har föreslagit när det gäller avhjälpandeskyddet. Vi anser alltså att det inte bör ställas krav på färdigställandeskydd annat än i de fall då byggnadsnämnden finner att det behövs. Tillämpningsområdet för lagens regler om färdigställandeskydd respektive avhjälpandeskydd blir därmed detsamma (se vidare avsnitt 6.3.1).

Hur bör färdigställandeskyddet vara konstruerat?

Det är naturligt att de nya reglerna om färdigställandeskydd utformas så att skyddet blir i vart fall lika gott som det skydd som tidigare har kunnat erhållas genom en småhusgaranti. Kravet på färdigställandeskydd enligt

förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention är att det skall finnas ”en betryggande garanti för att huset uppförs och färdigställs i enlighet med vad den som skall uppföra huset har åtagit sig i avtal”. Skyddet har betecknats som en ”produktionsgaranti” men skall inte förstås som en garanti av det slag som förekommer i t.ex. köprättsliga sammanhang. I stället handlar det om en av tredje man ställd säkerhet, avsedd att trygga husets färdigställande. Skyddet avser även bl.a. ersättning för avhjälpande av slutbesiktningsanmärkningar. De nya reglerna bör därför ställa krav på att det i samband med småhusentreprenader finns en försäkring eller någon annan form av säkerhet som kan tas i anspråk dels om entreprenaden inte färdigställs i tid, dels om näringsidkaren inte uppfyller sin skyldighet att avhjälpa sådana fel som besiktningsmannen har antecknat i besiktningsutlåtandet.

Det är i och för sig önskvärt att det finns en valfrihet för konsumenten i fråga om valet av säkerhet. Som *Konkurrensverket* har påpekat är en sådan valfrihet också ägnad att befrämja konkurrensen mellan de företag vars arbete omfattas av kravet på säkerhet. Det finns dock ett stort antal olika typer av säkerheter – pant, borgen, försäkring, ansvarsutfästelse m.m. – och enligt vår mening kan man inte godta dem alla i detta sammanhang. Det måste vara möjligt för den som införskaffar säkerheten, vanligen konsumenten, och den som skall kontrollera säkerheten, byggnadsnämnden, att förhållandevis enkelt bedöma säkerhetens värde. Så är ofta inte fallet om säkerheten består i t.ex. ett borgensåtagande gjort av ett bolag i den koncern som näringsidkaren tillhör. Säkerheten måste också vara av det slag att den snabbt kan omvandlas till likvida medel. Vår slutsats är att endast försäkringar och bankgarantier bör godtas som säkerhet.

När bör färdigställandeskyddet kunna tas i anspråk av konsumenten?

Enligt vad utredningen har erfarit träder alla de produktionsgarantier, säkerheter etc. som för närvarande förekommer på marknaden in när näringsidkaren har försatts i konkurs och därför inte kan fullgöra sina åtaganden. Det förekommer emellertid också jämförbara situationer i vilka näringsidkaren inte fullgör vad som åligger honom eller henne men där produktionsgarantin inte ger något skydd. Som exempel kan nämnas betalningsinställelse eller vägran att utföra arbete. Sådana förhållanden kan, när det gäller entreprenadens färdigställande, vålla konsumenten förseningar och kostnadsökningar och därmed förorsaka allvarliga problem av både social och ekonomisk natur. Enligt vår uppfattning är det viktigt att konsumenten ges ett skydd vid alla typer av händelser på näringsidkarens sida som innebär att fullgörande inte sker eller att fullgörandet kraftigt fördröjs. Om näringsidkaren är i dröjsmål bör därför färdigställandeskyddet kunna tas i anspråk såväl i de situationer då näringsidkaren över huvud taget inte kan fullgöra sitt åtagande som i andra situationer som innebär en påtaglig försening av entreprenad-arbetena.

Enligt utredningen skall färdigställandeskyddet kunna tas i anspråk om näringsidkaren inte inom skäligen tid har vidtagit någon åtgärd för att fullgöra sitt åtagande. Utredningen har med detta avsett att färdigställande-

skyddet skall komma till användning enbart i fall av allvarliga och varaktiga avtalsbrott. Enligt vår mening bör bestämmelsen utformas på ett annat sätt. Konsumenten bör således kunna ta färdigställandeskyddet i anspråk så snart dröjsmål på näringsidkarens sida ger konsumenten rätt att häva avtalet. Färdigställandeskyddet kommer då att kunna tas i anspråk när näringsidkarens avtalsbrott är av allvarligt slag (se 21 och 29 §§ konsumenttjänstlagen).

Vi har ovan förordat att färdigställandeskyddet även bör täcka kostnaderna för avhjälpande av slutbesiktningsanmärkningar. Rätten att ta färdigställandeskyddet i anspråk för sådana kostnader bör inte knytas till rätten att häva avtalet. Sedan entreprenaden har godkänts av besiktningsmannen har ju konsumenten inte någon rätt att häva avtalet med hänvisning till näringsidkarens dröjsmål. I detta fall bör därför färdigställandeskyddet i stället kunna tas i anspråk när näringsidkaren inte kan fullgöra sina förpliktelser, t.ex. därför att han eller hon har försatts i konkurs.

Säkerhetens storlek

Enligt vad utredningen har upplyst ställer ett par av försäkringsbolagen inte upp några begränsningar såvitt avser försäkringsbeloppet i en produktionsgaranti. Övriga försäkringsgivare har som regel ett försäkringsbelopp som under entreprenadtiden motsvarar tio procent av kontraktssumman. Begränsningen torde vara att se som en naturlig följd av att betalningen sker successivt i enlighet med en betalningsplan.

Utredningen har, utan att redovisa någon analys av vilken effekt olika alternativ har för priset på försäkringar och bankgarantier, ansett att säkerheten skall motsvara minst 20 procent av det avtalade priset för arbetet. Denna bedömning har kritiserats av bl.a. *Plåtslageriernas Riksförbund* och företrädare för försäkringsbranschen. *Konkurrensverket* har menat att kravet kan ha konkurrensbegränsande effekter. Vi har förståelse för denna kritik. Ju högre krav på säkerhet, desto högre blir kostnaderna för färdigställandeskyddet. Vi anser därför att det f.n. inte finns anledning att kräva att säkerheten skall motsvara mer än tio procent av det avtalade priset för arbetet. Denna procentsats torde i det stora flertalet fall vara fullt tillräckligt för att ge konsumenten full kompensation för uppkomna merkostnader, liksom för avhjälpande av slutbesiktningsanmärkningar.

Självrisk?

Avsikten med säkerheten är att den skall ge ett heltäckande skydd i de situationer som vi har talat om. Det är också utgångspunkten i de garantier och säkerheter som meddelas i dag. Någon självrisk eller motsvarande förekommer alltså inte i detta sammanhang. Detsamma bör gälla även i fråga om den lagstadgade säkerheten.

Hur länge skall säkerheten kunna göras gällande?

En särskild fråga som några remissinstanser har varit inne på är vad som skall gälla i fråga om tiden för ianspråktagande respektive upphörande av säkerheten. Från konsumentens synpunkt kan det vara önskvärt att tids-

rymderna för utnyttjandet av säkerheten sätts relativt långa. Ju längre tidsrymderna sätts, desto mer kostsamt blir emellertid skyddet.

När det först gäller den tid inom vilken säkerheten skall tas i anspråk, anser vi att den som har ställt säkerheten bör kunna kräva att en begäran om ianspråktagande skall framföras av konsumenten inom en viss kortare tid från det att behovet av särskilda färdigställandeåtgärder uppkom. Försäkringsgivaren eller banken måste, liksom är fallet med dagens försäkringsprodukter, kunna vidta eventuella åtgärder på ett tidigt stadium. Det bör därför vara möjligt att utforma villkoren för säkerheten så att konsumentens rätt att ta säkerheten i anspråk preskriberas om konsumenten inte begär det utan oskäligt dröjsmål efter det att rätten att häva entreprenadavtalet har uppkommit. När det gäller avhjälpande av slutbesiktningensanmärkningar finns det inte samma skäl att ställa upp en så snäv tidsfrist. I den delen bör säkerheten kunna göras gällande inom ett år från slutbesiktningen.

Vad sedan gäller frågan om den tidpunkt då skyldigheten att ställa säkerhet upphör fordrar den enligt vår mening inte någon särskild reglering. Detta får regleras i avtalet om säkerhet. Självfallet får eventuella villkor angående ianspråktagande av säkerheten inte utformas så att de begränsar konsumentens möjligheter att få ett pågående bygge färdigställt, eller förekommande slutbesiktningensanmärkningar åtgärdade. Huruvida konsumenten har rätt att ta säkerheten i anspråk får ytterst prövas av domstol.

Vissa övriga frågor

Liksom är fallet när det gäller byggfelsförsäkringen bör det givetvis inte finnas något hinder mot att avtalet om säkerheten innehåller för konsumenten mera förmånliga villkor. Detta kräver inte någon särskild lagreglering.

I 5 § lagen om byggfelsförsäkring anges att en byggfelsförsäkring skall innehålla villkor om att försäkringsersättning för kostnader vid fel och skador skall användas för att avhjälpa felet eller skadan i fråga. Vi anser att motsvarande krav bör ställas när det gäller användandet av det belopp som faller ut när en säkerhet tas i anspråk.

Även en del andra av de bestämmelser som gäller för byggfelsförsäkringar bör enligt vår mening gälla för det nu aktuella slaget av säkerhet (jfr 8 och 9 §§). Eftersom byggherren, när det gäller anskaffandet av säkerhet, inte uteslutande är hänvisad till försäkringar, är det emellertid inte lämpligt att införa någon motsvarighet till den kontraheringsplikt som åvilar försäkringsgivare i fråga om byggfelsförsäkringar (jfr 10 och 11 §§).

6.5 Vem skall teckna byggfelsförsäkringen m.m.?

Regeringens förslag: Det skall ankomma på byggherren att se till att det finns en byggfelsförsäkring och en säkerhet.
--

Utredningens förslag: Överensstämmer i sak med regeringens förslag (se betänkandet s. 308). Utredningen har dock inte föreslagit någon lagregel om att det är byggherren som skall svara för byggförsäkring och säkerhet.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot förslaget. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* har noterat att lagen om byggförsäkring inte pekar ut vem, om någon, som skall vara försäkringsskyldig. *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* har ansett att det bör övervägas att låta näringsidkaren ansvara för att försäkring tecknas.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 102 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens förslag

Skall lagen vara tillämplig enbart när byggnadsarbetena utförs av en näringsidkare?

Såsom ovan har nämnts har lagtexten i lagen om byggförsäkring föranlett viss tvekan om huruvida lagen gäller också den vanliga situationen att en konsument, som byggherre, låter en näringsidkare uppföra ett småhus åt sig. Vi har ovan förordat att en byggförsäkring, liksom en säkerhet, skall vara obligatorisk i samtliga fall då ett småhus uppförs. Det bör alltså inte spela någon roll om det är en näringsidkare eller en konsument som är byggherre. Vi föreslår att lagregeln utformas regelns tillämpning inte blir beroende av att det är en näringsidkare som är byggherre eller utför byggnadsåtgärden. Det bör inte heller spela någon roll om en näringsidkare uppför huset i syfte att senare överlåta det till en konsument eller om han eller hon uppför huset för en konsuments räkning.

Vem skall teckna byggförsäkringen och ingå avtalet om säkerhet?

Om huset uppförs i enlighet med ett entreprenadavtal mellan en näringsidkare och en konsument, aktualiseras frågan vem av parterna som skall skaffa den nödvändiga byggförsäkringen och säkerheten för färdigställande. Den nuvarande lagen är, såvitt gäller tecknandet av byggförsäkring, otydlig på denna punkt och utredningens förslag innebär inte något förtydligande. Såsom en remissinstans påpekat bör rättsläget klarläggas.

Vem bör det då åligga att skaffa försäkring respektive säkerhet? Byggekvalitetsutredningen föreslog att det skulle åligga byggherren att se till att en byggförsäkring finns för arbetet (se SOU 1997:177 s. 295). En remissinstans har förordat att ansvaret i stället läggs på näringsidkaren.

Vi anser för vår del att det från konsumentskyddssynpunkt är av mindre betydelse om skyldigheten att skaffa försäkring respektive säkerhet läggs på näringsidkaren eller konsumenten. I båda fallen torde kostnaden för försäkringen eller säkerheten komma att övervältras på konsumenten. Det är emellertid lämpligt att välja en reglering som passar

både när uppförandet sker genom generalentreprenad, när huset uppförs genom delad entreprenad och när konsumenten bygger huset helt och hållet själv. Det talar för att skyldigheten att skaffa försäkring respektive säkerhet bör läggas på byggherren. Att byggherren skall teckna försäkringen torde också vara en förutsättning för att byggnadsnämnden skall kunna ingripa när försäkring eller säkerhet saknas (se avsnitt 7 om kontrollen av konsumentskyddet).

Vi föreslår alltså att det i lagen klargörs att det är byggherren som skall ansvara för tecknandet av byggförsäkring respektive anskaffande av säkerhet för färdigställande av huset. En sådan bestämmelse innebär givetvis inget hinder mot att det är näringsidkaren som, när konsumenten är byggherre, i det enskilda fallet tecknar försäkringen i stället för konsumenten.

6.6 Färdigställande- och avhjälpandeskydd vid andra avtalstyper än småhusentreprenad

Regeringens förslag: Det avhjälpandeskydd i form av en byggförsäkring som skall finnas vid uppförande och tillbyggnad av småhus skall täcka även fel i levererade husbyggsatser. Bestämmelserna om färdigställandeskydd skall gälla även i fråga om leveranser av husbyggsatser, om det i leverantörens åtaganden ingår att helt eller delvis montera byggsatsen.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några regler om färdigställande- eller avhjälpandeskydd vid köp av fast egendom eller köp av byggnad på annans mark.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer huvudsakligen med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 306–308). Utredningen har föreslagit att bestämmelserna om färdigställandeskydd skall gälla även vid försäljning av husbyggsatser som inte är förenad med något åtagande om montering.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens bedömning och förslag.

Bedömningen och förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning och förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 103–105).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen och förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *GARBO Försäkring AB* har betonat att det är lika befogat med en obligatorisk säkerhet i fråga om husbyggsatser som i fråga om entreprenadarbeten.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Färdigställande- och avhjälpandeskydd vid köp av husbyggsatser

När det gäller köp av husbyggsatser har frågan om det civilrättsliga avtalsskyddet behandlats i avsnitt 5.4.

Färdigställande- och avhjälpandeskyddet i samband med sådana avtal har hittills varit knutet till reglerna om statligt bostadsstöd. Det innebär

att det skall finnas en betryggande garanti för fullgörandet av näringsidkarens åtagande att leverera byggnadsdelar. Vidare skall det finnas ett tioårigt skydd för åtgärdande av fel och skador på levererat material. Om detta skydd saknas, gäller lagen om byggförsäkring, oavsett om konsumenten uppför huset i egen regi eller om han eller hon anlitar en näringsidkare för arbetet.

Enligt utredningen omfattar de småhusgarantier och motsvarande som har förekommit eller förekommer i dag fullgörandet av materialleveranser och materialfel.

Det står utan vidare klart att ett gott *avhjälpandeskydd* är av lika stor betydelse för konsumenten vid ett köp av en husbyggsats som vid avtal om entreprenadarbeten. I likhet med utredningen anser vi därför att en byggförsäkring bör täcka även fel och skador på byggnadsmaterial som ingår i en levererad husbyggsats. Detta kräver dock inte någon särskild lagregel utan följer av lagens allmänna regler.

Vad därefter gäller frågan om *färdigställandeskydd* är det givetvis önskvärt att det vid köp av husbyggsatser finns tillfredsställande garantier för att den aktuella husbyggsatsen verkligen levereras. Det kan emellertid ifrågasättas om den ordning som vi har förordat i fråga om småhusentreprenader – ett krav på en särskild säkerhet – är ändamålsenlig när det gäller avtal som avser enbart leverans av husbyggsatser.

Inte sällan torde den aktuella husbyggsatsen levereras i nära anslutning till det träffade avtalet. Frågan om ställande av säkerhet kan i så fall komma att aktualiseras först sedan leverans redan har skett. Enligt vår mening är det inte rimligt att ställa något krav på ställande av säkerhet i denna situation. Om näringsidkarens åtagande redan är fullgjort, bör lagen alltså inte ställa upp något krav på säkerhet.

Denna bedömning ger anledning att ifrågasätta om kravet på säkerhet över huvud får någon självständig betydelse om näringsidkarens åtagande består endast i att leverera husbyggsatsen. Konsumenten kan ju också skydda sig – utan att det innebär några kostnader för honom eller henne – genom att inte betala husbyggsatsen förrän tidigast i samband med leveransen. Om byggsatsen (eller monteringen) skulle vara behäftad med något allvarligt fel ger, förutom konsumentköplagen, byggförsäkringen ett gott skydd. Något heltäckande skydd får konsumenten visserligen inte – så kan ju exempelvis en underlåten delleverans medföra att ett husbygge inte kan genomföras i tid med merkostnader för konsumenten som följd – men riskerna är enligt vår bedömning inte så stora att det finns skäl att kräva att han eller hon skaffar en säkerhet.

Vi föreslår därför inte några lagregler om att det skall finnas ett färdigställandeskydd vid sådan leverans av husbyggsatser där näringsidkaren inte har åtagit sig annat än att leverera husbyggsatsen.

I de vanligt förekommande fall där den näringsidkare som säljer husbyggsatsen även har åtagit sig att svara för monterings- och installationsarbeten ter sig saken dock annorlunda. Färdigställandeskyddet får då, som utredningen har funnit, samma praktiska betydelse för konsumenten som i fråga om avtal som är att hänföra till konsumenttjänster. Det vore enligt vår mening inte lämpligt att låta frågan om säkerhet vara avhängig av om avtalet mellan konsumenten och näringsidkaren skall bedömas som ett köpeavtal eller ett tjänsteavtal. Vi föreslår därför att kravet på ställande av säkerhet skall gälla i fråga om sådana leveranser av hus-

byggsatser för vilka leverantören har åtagit sig att helt eller delvis montera byggsatsen.

Färdigställande- och avhjälpandeskyddet vid köp av fast egendom

Nästa fråga är om det finns behov av ett motsvarande skydd vid fastighetsöverlåtelser från näringsidkare till konsument.

Med den ordning som vi har föreslagit kommer kravet på byggfelsförsäkring att omfatta alla nya småhus och kravet på säkerhet flertalet småhusbyggen. Detta kommer också en konsument som förvärvar ett nybyggt småhus att kunna dra nytta av. Exempelvis kommer han eller hon att kunna åberopa byggfelsförsäkringen under hela dess giltighetstid. Något behov av ett särskilt försäkringsskydd i samband med denna typ av förvärv finns det därför enligt vår mening inte.

Vi föreslår därför inte några regler om färdigställande- och avhjälpandeskydd vid köp av fast egendom.

Det kan möjligen invändas att konsumenten då inte får något skydd, utöver det skydd som jordabalken ger, vid köp av en obebyggd tomt. Enligt vår uppfattning finns det dock i den situationen inte något behov av vare sig färdigställande- eller avhjälpandeskydd. Situationen blir givetvis en annan om det i samband med tomtköpet avtalas att näringsidkaren skall bebygga tomten för konsumentens räkning. I så fall kommer emellertid de bestämmelser som vi har föreslagit om färdigställande- och avhjälpandeskydd vid uppförande av byggnad att bli direkt tillämpliga. Några kompletterande regler krävs inte.

Färdigställande- och avhjälpandeskyddet vid köp av byggnad på annans mark

Vad vi nyss har sagt om färdigställande- och avhjälpandeskydd vid köp av fast egendom gäller även i fråga om köp av byggnad på annans mark. Vi hänvisar därför till vad vi har uttalat ovan. Det bör alltså inte införas några särskilda regler om färdigställande- eller avhjälpandeskydd vid köp av byggnad på annans mark.

7 Kontrollen av att konsumentskyddet upprätthålls

Regeringens förslag: Byggnadsnämnden skall kontrollera att det finns en byggfelsförsäkring och en säkerhet, där detta krävs. Nämnden skall inte kontrollera att försäkringen och säkerheten i det enskilda fallet uppfyller de krav som uppställs i lagen om byggfelsförsäkring. Om byggnadsarbetet påbörjas innan ett bevis om försäkring och säkerhet har visats upp, får byggnadsnämnden förelägga byggherren att visa upp ett sådant bevis. Ett sådant föreläggande skall kunna förenas med vite. Byggnadsnämnden skall också kunna förbjuda arbetet om det inte finns försäkring eller säkerhet.

Regeringens bedömning: Byggnadsnämnden bör inte åläggas att kontrollera konsumentens avtalsskydd. Inte heller bör den enligt plan- och bygglagen kvalitetsansvarige åläggas att kontrollera konsumentens avtals- eller fullgörandeskydd.

Det bör inte införas några regler om att förelägganden att visa upp bevis om försäkring eller säkerhet skall gälla även mot en ny ägare till den fastighet där arbetet bedrivs.

Utredningens förslag och bedömning: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se betänkandet s. 298–305). Enligt utredningen skall dock såväl den kvalitetsansvarige som byggnadsnämnden åläggas att kontrollera konsumentens avtals- och fullgörandeskydd. Vidare har utredningen förutsatt att det även skall kontrolleras om lagens krav på en försäkring eller säkerhet är uppfyllda. Byggnadsnämndens möjlighet att förbjuda arbetet om det inte finns försäkring eller säkerhet skall enligt utredningens förslag gälla endast småhus. Slutligen har utredningen föreslagit att byggnadsnämndens föreläggande skall gälla även mot en ny ägare till den fastighet där arbetet bedrivs.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt utredningens förslag eller har inte haft några invändningar mot dem. *Länsrätten i Stockholms län* har dock framhållit att det kan uppkomma en stor osäkerhet i försäkringsmässiga frågor vid tvister i byggnadsnämnder och domstolar. Vidare har länsrätten efterlyst en analys av de problem som kan uppkomma i samband med reglerna om överklagande i 9 och 10 kap. plan- och bygglagen. *Konsumentverket* har förordat en utvärdering av hur systemet med kvalitetsansvariga har fungerat hittills. *Boverket*, *Sveriges advokatsamfund* och *Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund* har varit kritiska till att den kvalitetsansvarige åläggs att kontrollera konsumentskyddet. Boverket har förespråkade att uppgiften bör läggas på byggnadsnämnden, medan *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska Högskolan* tvärtom har ifrågasatt om byggnadsnämnden bör ha en roll i sammanhanget. Också *Sveriges advokatsamfund* har ifrågasatt om byggnadsnämnden bör vara kontrollorgan. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har ifrågasatt om byggnadsnämnden bör ha möjlighet att förbjuda ett byggnadsarbete på grund av att byggförsäkring saknas.

Förslaget och bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning och förslag (utkastet till lagrådsremiss s. 105–110). Förslaget i utkastet ger dock inte byggnadsnämnden möjlighet att förbjuda arbetet annat än beträffande småhus.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot bedömningen och förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Boverket* har dock ifrågasatt om inte samma regler bör gälla för såväl flerbostadshus som för småhus.

Bakgrund: Enligt 8 kap. 1 § plan och bygglagen krävs ett särskilt tillstånd, bygglov, för att uppföra byggnader och göra tillbyggnader. Vissa byggnadsarbeten kräver vidare att byggherren lämnar in en bygganmälan (se 9 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen samt avsnitt 6.3.1 ovan). Syftet är att byggherren skall visa att den byggnad som skall uppföras, byggas till eller ändras uppfyller samhällets krav på bl.a. byggteknisk kvalitet. Bygganmälan ger byggnadsnämnden möjlighet att förbereda sin tillsyn

över projektet och att bedöma behovet av kontrollåtgärder, såsom s.k. byggsamråd. Vid samrådet skall det göras en genomgång av arbetenas planering och av vilka åtgärder för besiktning och kontroll som är nödvändiga för att uppfylla samhällets krav. Efter samrådet fattar nämnden normalt beslut om en kontrollplan (se 9 kap. 9 § plan- och bygglagen). I kontrollplanen anges vilken kontroll som skall ske. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll eller av fristående sakkunniga.

För byggnadsåtgärder som kräver bygganmälan skall byggherren utse en kvalitetsansvarig (se 9 kap. 13 §). Den kvalitetsansvarige skall biträda byggherren, delta i byggsamrådet och närvara vid kontroller och besiktningar. Hans eller hennes främsta uppgift är att utöva tillsyn över byggprojektet från kvalitetssynpunkt och därmed säkerställa att detta motsvarar väsentliga samhällskrav (se prop. 1993/94:178 s. 125).

Till byggnadsnämndens uppgifter hör också att kontrollera förekomsten av byggförsäkring. I plan- och bygglagen föreskrivs att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om försäkringen har visats upp för byggnadsnämnden, om en försäkring behövs (se 9 kap. 12 §).

Huruvida det finns ett sådant konsumentskydd som utgör en förutsättning för att få statligt bostadsstöd har hittills kontrollerats av länsstyrelsen i samband med handläggningen av ansökningar om stöd. Kontrollen har omfattat såväl avtalsskydd som färdigställande- och avhjälpandeskydd. Eftersom det numera i praktiken inte längre utgår några subventioner för egnahem, har kontrollen i stort sett upphört.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Inledning

En väsentlig fråga är vilka garantier det finns för att de ovan föreslagna reglerna om avtalsskydd respektive färdigställande- och avhjälpandeskydd verkligen kommer att respekteras. Om reglernas tillämpning helt och hållet överlämnas till näringsidkaren och konsumenten, innebär det en viss risk för att reglerna kommer att negligeras, antingen på grund av bristande kunskap hos avtalsparterna eller därför att en avtalspart inte har intresse av att följa reglerna. Det kan mot den bakgrunden synas önskvärt med något slag av förfarande där en myndighet kontrollerar att reglerna efterlevs och, om så inte är fallet, en efterlevnad framtvings. Både utredningen och remissinstanserna har förutsatt att en sådan myndighetstillsyn kommer till stånd.

Kontrollen av avtalsskyddet

Inom ramen för systemet med statligt bostadsstöd har länsstyrelserna gjort en viss kontroll av att konsumenten har haft ett avtalsskydd av visst slag. Det kan synas tala för att det bör ske en motsvarande myndighetskontroll av att konsumenten tillförsäkras ett sådant avtalsskydd som skall finnas enligt vårt förslag. Enligt vår mening talar dock övervägande skäl mot en sådan ordning. Det är en sak att, såsom länsstyrelsen har gjort enligt hittills gällande regelverk, kontrollera att parterna har använt sig av ett visst standardavtal, en annan att – såsom skulle bli fallet här – detalj-

granska om ett enskilt avtal står i överensstämmelse med konsumentlagstiftningen. En myndighetskontroll av det senare slaget skulle bli synnerligen resurskrävande. Utan en dylik kontroll ökar i och för sig risken för att parternas avtal får ett från lagstiftningen avvikande innehåll. Det bör emellertid understrykas att konsumenten i så fall är oförhindrad att åberopa lagens bestämmelser. Vid en slutlig rättslig prövning kommer konsumenten alltså ändå att åtnjuta det föreslagna avtalsskyddet.

Vi föreslår därför inte någon myndighetskontroll av att avtal om småhusentreprenad och liknande avtal står i överensstämmelse med konsumenttjänstlagen och annan konsumentskyddslagstiftning.

Kontrollen av färdigställande- och avhjälpandeskyddet

Behovet av en myndighetskontroll av att det finns ett ändamålsenligt färdigställande- och avhjälpandeskydd är mera framträdande. Saknas det ett sådant skydd, kan det inte rättas till senare. En konsument som råkar illa ut, t.ex. därför att den näringsidkare som har uppfört ett hus med allvarliga fel sedermera går i konkurs, kan inte lösa situationen genom att i efterhand skaffa en byggförsäkring. Ett annat förhållande som talar för en myndighetskontroll är att kostnaden för ett skydd av detta slag primärt belastar konsumenten och att en del konsumenter därför av ekonomiska skäl kan vara benägna att avstå från det. Vi bedömer därför att det finns fog för en viss myndighetskontroll av att reglerna om färdigställande- och avhjälpandeskydd upprätthålls.

Vilken omfattning bör då denna kontroll ha? Utredningen har föreslagit att kontrollen skall avse inte bara att det finns en försäkring respektive en säkerhet utan också att försäkringen och säkerheten uppfyller lagens krav. För vår del anser vi, i likhet med flera remissinstanser, att en sådan ordning skulle vara mindre lämplig. Såsom *Svenska Kommunförbundet* har varit inne på finns det en risk för en väsentligt ökad arbetsbelastning hos myndigheterna. En skyldighet att kontrollera att försäkringen och säkerheten uppfyller lagens krav skulle också medföra att myndigheterna tvingades göra bedömningar i exempelvis försäkringsmässiga frågor som ligger vid sidan av deras normala kompetensområden. En sådan skyldighet skulle sannolikt också medföra ett utökat skadeståndsansvar för myndigheterna.

Vi förordar därför att myndighetskontrollen begränsas till en kontroll av att det finns en byggförsäkring respektive en säkerhet för entreprenadens färdigställande. Några risker från konsumentskyddssynpunkt torde detta inte innebära. Det kan – bl.a. mot bakgrund av förekommande tillsyn över försäkringsmarknaden – antas att de försäkringsprodukter som tillhandahålls på marknaden kommer att motsvara de krav som lagen ställer.

Vem skall ansvara för kontrollen?

Utredningen har föreslagit att kontrollen av att byggförsäkring och säkerhet finns sker i anslutning till den tillsyn och kontroll som redan sker enligt plan- och bygglagen. Vi instämmer i detta. Det är naturligt att

kontrollen sker inom ramen för den i plan- och bygglagen reglerade tillsynen över byggande.

Frågan är då vilka roller byggnadsnämnden respektive den kvalitetsansvarige därvid bör spela.

Vi anser det vara naturligt att kontrollen utförs av byggnadsnämnden som ett av de åligganden som nämnden har enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Nämnden har redan i dag till uppgift att kontrollera att det finns en byggfelsförsäkring när en sådan krävs. Dessutom har nämnden möjlighet att tillgripa sanktioner när erforderlig byggfelsförsäkring eller säkerhet saknas.

Utredningen har förordat ett annat alternativ. Enligt utredningen skall byggnadsnämnden i och för sig ha ett visst ansvar men i första hand skall ansvaret för kontrollen läggas på den kvalitetsansvarige. Utredningen har därvid framhållit att kontrolluppgiften ligger i linje med den kvalitetsansvariges huvuduppgift att biträda byggherren med erfarenhet och kompetens och hans eller hennes skyldighet att se till att besiktningar och kontroller av annat slag kommer till stånd.

Flera remissinstanser har hävdats att det inte är lämpligt att ålägga den kvalitetsansvarige något ansvar i detta avseende. En synpunkt som därvid har framförts är att uppgiften inte är förenlig med den kvalitetsansvariges roll i övrigt. Vi ser i och för sig inte några avgörande svårigheter i detta avseende. Såsom *Boverket* påpekar skall den kvalitetsansvarige se till att samhällets krav på byggnaden uppfylls. Konsumentskyddet kan ses som en del av samhällets krav på byggandet. Byggfelsförsäkringen har dessutom till syfte att skydda de boende mot ohälsa på grund av byggfel.

Avgörande enligt vår mening är i stället att det framstår som onödigt att den kvalitetsansvarige kontrollerar konsumentskyddet samtidigt som byggnadsnämnden gör det. Arten av den kontroll som skall utföras är inte sådan att den behöver delas upp på flera organ. En annan sak är att den kvalitetsansvarige lämpligen, om det finns anledning till det, bör upplysa konsumenten om vad som gäller på området inom ramen för sin roll som konsumentens biträde.

Vi lägger därför inte fram något förslag som ålägger den kvalitetsansvarige några uppgifter vad gäller kontrollen av att byggfelsförsäkring och säkerhet finns.

Vad skall gälla om någon byggfelsförsäkring m.m. inte tecknas?

Om ett byggnadsarbete inleds trots att de förutsättningar som krävs enligt plan- och bygglagen inte är för handen, kan olika former av åtgärder vidtas enligt reglerna i 10 kap. plan- och bygglagen. Bl.a. kan byggnadsnämnden, med stöd av 10 kap. 3 § första stycket, förbjuda att byggnadsarbetet fortsätter om byggherren bryter mot kontrollplanen i något väsentligt avseende. Avsikten är främst att byggnadsnämnden skall kunna ingripa mot byggprojekt som nämnden bedömer inte kommer att uppfylla egenskapskraven och där det därför finns en risk för att byggherren kan komma att föreläggas att vidta rättelse eller rivning (se prop. 1993/94:178 s. 83). Om byggnadsnämnden har informerat byggherren om sådana förhållanden men denne trots det påbörjar arbetena, har nämnden rätt att avbryta dessa. Enligt 10 kap. 15 och 18 §§ plan- och

bygglagen får byggnadsnämnden vid vite förelägga bl.a. den som underlåter att vidta någon åtgärd som åligger honom enligt lagen att inom en viss tid vidta åtgärden. Även ett förbud enligt 10 kap. 3 § får förenas med vite.

För att kravet på konsumentskydd i form av försäkring och säkerhet skall vara verkningsfullt är det enligt vår uppfattning nödvändigt med någon form av sanktion när kravet inte uppfylls. Byggnadsnämnden bör lämpligen kunna förelägga byggherren att komma in med bevis om att nödvändig byggförsäkring och säkerhet finns. Föreläggandet bör kunna förenas med vite. Detta kan ske redan inom ramen för nu gällande regler i plan- och bygglagen och kräver alltså inga nya lagregler.

Utredningen har föreslagit att det också skall vara möjligt för byggnadsnämnden att förbjuda det aktuella arbetet samt att förena ett sådant förbud med vite. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* har ansett att ett sådant vitesförbud skulle kunna få besvärande konsekvenser för konsumenten. Enligt vår mening är emellertid en sådan möjlighet att förbjuda arbetena en logisk följd av den redan befintliga bestämmelsen om att arbetena inte får påbörjas förrän bevis om byggförsäkring har getts in. Vi ansluter oss därför till utredningens förslag. I likhet med *Boverket* anser vi att skälen för bestämmelsen har minst lika stor bäring på uppförandet av flerbostadshus. Förbudsregeln bör därför gälla även sådana entreprenader.

En särskild fråga är vilken verkan ett föreläggande om att ge in bevis om försäkring respektive säkerhet bör ha om en fastighet byter ägare efter det att ett sådant föreläggande har utfärdats. I 10 kap. 21 § plan- och bygglagen finns en bestämmelse om att vissa slag av förbud och förelägganden, riktade mot fastighetens ägare, gäller även mot en ny ägare. Den bestämmelsen är dock inte tillämplig beträffande förelägganden av det slag som nu diskuteras. Sådana förelägganden kommer ju att riktas mot byggherren. Enligt vår bedömning finns det inte anledning att komplettera lagstiftningen på denna punkt. Om fastigheten byter ägare, efter det att ett föreläggande av det aktuella slaget har utfärdats, kan byggnadsnämnden utfärda ett nytt föreläggande mot den nye byggherren.

En annan fråga är hur byggnadsnämnden bör agera om konsumenten inte har kunnat teckna någon försäkring därför att försäkringsgivarna har vägrat detta med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak (se 10 § lagen om byggförsäkring). Exempelvis kan försäkringsgivarna ha gjort bedömningen att den näringsidkare som konsumenten anlitar kan befaras vara på obestånd. Enligt vår mening finns det inte anledning att i denna situation göra avkall på kravet på försäkring. Också i denna situation bör därför byggnadsnämnden ha möjlighet att förbjuda byggnadsarbetena.

8 Kostnader

Varför behövs de nya reglerna?

Vi har i avsnitt 5.1 och 6.2 konstaterat att avskaffandet av det statliga bostadsstödet har medfört att ett viktigt ekonomiskt incitament för kon-

sumenten att skaffa ett ändamålsenligt konsumentskydd har försvunnit. Nödvändiga beståndsdelar i ett sådant skydd är ett avtalsskydd, som reglerar förhållandet mellan konsumenten och näringsidkaren, och ett försäkringsskydd, som träder in bl.a. om näringsidkaren går i konkurs.

Utredningen har redovisat att det inte är ovanligt att småhus uppförs utan att ABS 95 är tillämpligt mellan parterna. I dessa fall görs antagligen inte någon besiktning. Det är också, enligt bl.a. *Byggutbildarna*, mycket vanligt att det vid delade entreprenader inte ingås något skriftligt avtal alls mellan konsumenten och näringsidkarna. Enligt vad vi har erfårit från försäkringsbranschen finns inte något försäkringsskydd alls beträffande ungefär en fjärdedel av de småhus som byggs. Det finns alltså – såsom också flertalet remissinstanser har vitsordat – allvarliga brister i konsumentskyddet på ett område där det är tydligt att konsumenten är i särskilt stort behov av ett gott konsumentskydd. Våra förslag bör i betydande utsträckning råda bot på bristerna. Våra förslag främjar också det starka samhällsintresset av att bostadsbyggandet håller hög kvalitet.

Såsom vi har anmärkt i avsnitt 6.2 är det orealistiskt att tro att alla konsumenter, vid en avvägning mellan konsumentskyddets fördelar och dess kostnader, utan vidare kommer att skaffa sig sådant skydd. Att det i dag uppförs så många småhus utan något försäkringsskydd synes bekräfta detta antagande. En frivillig reglering är därför inte lämplig. Vi kan inte heller se några andra fungerande alternativ till våra förslag.

Vilka huvudsakliga nyheter medför förslagen för småhusbyggandet?

Vårt förslag innebär huvudsakligen att regelverket kring småhusentreprenader dels blir tvingande till konsumentens förmån, dels tydliggörs i vissa avseenden. Vi redogör nedan för vilka faktiska effekter som de mest centrala delarna av vårt förslag kan förutses ha på marknaden för småhusbyggande.

Uppförande och tillbyggnad

Vårt förslag innebär att de bestämmelser om slutbesiktning och näringsidkarens felansvar som i dag finns i det allmänt förekommande standardavtalet ABS 95 tas in i konsumenttjänstlagen. Bestämmelserna om felansvar tas delvis in i konsumentköplagen och görs där tillämpliga vid köp av husbyggsatser.

I ett avseende går den föreslagna felansvarsregeln längre än ABS 95. Förslaget innebär nämligen att näringsidkarens ansvar efter den tvååriga ”garantitiden” inte, som i ABS 95, begränsar sig till väsentliga fel. Näringsidkarens ansvar på detta område anpassas därmed till vad som gäller för övriga konsumenttjänster.

En annan nyhet är att det av lagen skall framgå att näringsidkaren har bevisbördan för vissa väsentliga avtalsvillkor, om inte villkoret har tagits med i ett skriftligt avtal. De villkor som omfattas hör till de villkor som enligt ABS 95 bör tas med i kontraktshandlingarna; för näringsidkare som hittills har tillämpat ABS 95 torde förslaget i denna del inte innebära

någon förändring. Den nya, lagreglerade placeringen av bevisbördan torde väsentligen överensstämma med gällande rätt.

Sammanfattningsvis innebär de föreslagna ändringarna i konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen förhållandevis små förändringar jämfört med vad som tidigare har gällt i avtalsförhållanden som har reglerats av ABS 95. Jämför man i stället med avtalsförhållanden som inte har reglerats av ABS 95 innebär de föreslagna bestämmelserna däremot större skillnader, i synnerhet genom vad som föreslås om näringsidkarens bevisbörda och om besiktning.

Förslaget om att det alltid skall finnas en byggförsäkring när ett småhus uppförs motsvarar gällande rätt, även om det har rått en viss osäkerhet om reglernas tillämpningsområde. I dag behöver dock byggförsäkring inte finnas om det finns ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som utgör villkor för statlig bostadsfinansiering. Vad som tidigare kallades för småhusgarantier har alltså hittills utgjort ett alternativ till en byggförsäkring. Kraven på byggförsäkring motsvarar i huvudsak innehållet i den ansvarsutfästelse som har ingått i småhusgarantin. Men byggförsäkringen och ansvarsutfästelsen skiljer sig åt på det sättet att byggförsäkringen är en objektsförsäkring medan ansvarsutfästelsen är knuten till en viss näringsidkares åtagande. Den praktiska betydelsen av detta är framför allt att ansvarsutfästelsen, till skillnad från byggförsäkringen, förutsätter att ett fel kan hänföras till en viss näringsidkares ansvar.

Bestämmelserna om färdigställandeskydd är helt nya. Ett motsvarande skydd har dock getts genom den s.k. produktionsgaranti som har utgjort en del av småhusgarantin.

Ombyggnadsarbeten

Konsumenttjänstlagen är sedan mer än tio år tillbaka tillämplig på alla småhusentreprenader men är inte tvingande till konsumentens förmån om det finns ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som utgör en förutsättning för statligt bostadsstöd. I praktiken torde ett sådant skydd alltid saknas vid ombyggnadsarbeten. Vid ombyggnadsarbeten är därför i själva verket konsumenttjänstlagen redan nu tvingande till konsumentens förmån. Vårt förslag innebär alltså inte något nytt när det gäller avtalsskyddet vid sådana arbeten.

Vad gäller försäkringskyddet kommer det med vårt förslag att finnas ett krav på byggförsäkring för vissa större ombyggnadsarbeten. Redan i dag ställer lagen krav på byggförsäkring vid vissa slag av ombyggnader. Enligt uppgift har emellertid de nuvarande reglerna inte kommit att tillämpas beträffande småhus. Vi förutsätter att så blir fallet när det gäller de bestämmelser vi här föreslår. Det medför att det kommer att ställas krav på byggförsäkring i en del fall där sådana krav i praktiken inte ställs i dag.

Vårt förslag innebär vidare att det kan komma att ställas krav på färdigställandeskydd också vid vissa större ombyggnadsarbeten. Detta krav saknar tidigare motsvarighet.

Särskilt om dagens produkter på försäkringsmarknaden

På småhusområdet finns för närvarande tre försäkringsbolag som bedriver verksamhet av större omfattning. GAR-BO Försäkring AB erbjuder en färdigställandeförsäkring och en byggfelsförsäkring. Byggnadsgaranti, som är en del av If Skadeförsäkring, erbjuder motsvarande produkter: en byggsäkerhetsförsäkring och en byggfelsförsäkring. Försäkrings AB Bostadsgaranti, som till hälften ägs av staten, marknadsför byggsäkerheter för entreprenadtid och garantitid samt byggfelsförsäkringar.

De närmare villkoren för försäkringarna skiljer sig åt mellan de olika försäkringsbolagen. En utförlig redogörelse för dessa finns i betänkandet, s. 239–263.

De förslag som vi har lämnat överensstämmer inte i alla delar med vissa av de försäkringar som i dag förekommer på området. Särskilt gäller det färdigställandeskyddet, där ett par försäkringsbolag erbjuder ett försäkringsskydd som omfattar, förutom den egentliga färdigställandetiden och avhjälpande av slutbesiktningsanmärkningar, fel och skador som framträder under garantitiden. Dessa försäkringar, sedda för sig, ger konsumenten ett bättre skydd än vad vårt förslag om obligatoriskt färdigställandeskydd innebär. Skyddet under garantitiden ges i stället, enligt vårt förslag, inom ramen för byggfelsförsäkringen. De föreslagna reglerna hindrar inte heller bolagen från att även i fortsättningen sälja försäkringar med villkor som är mer förmånliga än de obligatoriska inslag som försäkringarna skall ha enligt lagförslaget.

Konsekvenser för kommunerna och domstolarna

Vårt förslag innebär att kommunerna får vissa uppgifter i samband med kontrollen av att kraven på färdigställande- och avhjälpandeskydd är uppfyllda i det enskilda fallet. Denna uppgift överensstämmer väsentligen med den granskning som kommunen redan i dag skall göra i samband med att byggsamråd hålls och beslut om kontrollplan fattas (jfr 9 kap. 7–9 och 12 §§ plan- och bygglagen). I sådana ärenden tar kommunen ut avgifter avsedda att täcka kommunens kostnader (se 11 kap. 5 § plan- och bygglagen). I den mån prövningen av om byggfelsförsäkring och säkerhet behövs i fråga om ombyggnader leder till en ökad handläggningskostnad kan kommunerna kompensera sig för det genom att höja avgifterna. Vår slutsats är därför att förslagen inte kommer att få några märkbara ekonomiska konsekvenser för kommunerna.

Kommunens beslut i frågor om byggfelsförsäkring kommer, enligt vårt förslag, att kunna överklagas till länsstyrelse och förvaltningsdomstol. Så är fallet redan i dag. De föreslagna ändringarna torde knappast innebära någon nämnvärd ökning av antalet överklaganden. För de allmänna domstolarna kan de föreslagna bestämmelserna i lagen om byggfelsförsäkring innebära att de måste handlägga något flera tvister mellan konsumenter och försäkringsbolag. Enligt vad företrädare för försäkringsbranschen har uppgett är det dock få tvister som inte löses i de skadenämnder eller motsvarande som försäkringsbolagen står för. Sannolikt kommer därför antalet tillkommande mål i allmän domstol att vara helt marginellt. Eventuella merkostnader på grund av förslaget skall finansieras inom befintliga anslag.

Konsekvenser för företag och konsumenter

Avtal av den typ som behandlas i detta lagstiftningsärende är i hög grad individuella vad gäller omfattning och pris. Bl.a. mot den bakgrunden är det inte möjligt att göra några detaljerade beräkningar av förslagets kostnadseffekter.

Rent allmänt innebär emellertid våra förslag om avtalsskyddet en förstärkning av konsumentskyddet inom småhusområdet. En sådan förstärkning kan i några hänseenden leda till ökade kostnader för småhusbyggandet. Så torde exempelvis företagen tvingas att lägga ner mera arbete på att utforma avtal. Kostnaderna för detta kan dock begränsas genom användandet av standardavtal, vilket ABS 95 är ett exempel på. Vidare kan uppkomma kostnader för besiktningar m.m. som annars inte hade uppkommit. I åtskilliga hänseenden, såsom i fråga om besiktning, innebär emellertid de föreslagna bestämmelserna främst ett lagfästande av den praxis vid småhusentreprenader som redan existerar och de faktiska merkostnaderna av förslagen torde därmed vara förhållandevis begränsade. Samtidigt kan den ökade kvaliteten i byggandet, som de föreslagna reglerna syftar till, antas minska kostnaderna för efterföljande avhjälpande av brister. Vidare torde den föreslagna lagregleringen komma att skapa klarare avtalsförhållanden och befrämja skriftlighet och tydlighet vid avtals ingående, något som är ägnat att motverka kostnader för tvister. Sammantaget torde därför den nya regleringen inte medföra några mera väsentliga kostnadsökningar för företag och enskilda.

Konsumenterna och företagen påverkas också av de förslag som lämnas om färdigställande- och avhjälpandeskydd. Enligt den ordning som har gällt hittills har ett motsvarande skydd funnits i form av de s.k. småhusgarantierna eller liknande samt byggförsäkringar. Våra förslag i denna del innebär i stor utsträckning att det skydd som har funnits redan tidigare görs generellt och utformas på ett något annorlunda sätt. I flertalet fall torde förslagen inte komma att medföra några större kostnadsökningar. Det bör dock understrykas att nuvarande bestämmelser om byggförsäkring och småhusgaranti i praktiken inte har tillämpats annat än vid uppförande av småhus. När det gäller andra slag av småhusentreprenader där byggförsäkring eller säkerhet kommer att krävas, dvs. vissa större ombyggnadsarbeten, kommer därmed de föreslagna bestämmelserna att innebära en viss faktisk fördyring. Fördyringen motsvarar kostnaderna för anskaffande av byggförsäkring respektive säkerhet (uppskattningsvis minst ca 10 000 kr respektive 3 000 kr per arbete). Det kan också tänkas att den avgift som konsumenten skall betala i ärenden om bygganmälan blir något högre i vissa fall (Kommunförbundet har för dessa fall uppskattat kostnadsökningen per ärende till 600–1 500 kr). Slutligen bör nämnas att de försäkringsbolag som i dag erbjuder försäkringsprodukter på byggmarknaden kommer att behöva anpassa sina produkter till de nya reglerna i lagen om byggförsäkring, vilket kan medföra att de initialt drabbas av vissa nya kostnader.

De föreslagna lagändringarna torde inte ha någon märkbar effekt på konkurrensförhållandena mellan små och stora företag i byggbranschen. Konkurrensverket har ansett att kravet på säkerhet borde utformas på ett mer konkurrensbefrämjande sätt. Vi har i avsnitt 6.4 redovisat våra över-

väganden med anledning av detta när det gäller säkerhetens storlek och vilka typer av säkerhet som bör godtas.

9 Ikraftträdande

De föreslagna lagändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2004. De civilrättsliga reglerna bör, enligt allmänna principer, gälla endast för avtal som ingås efter ikraftträdandet. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser gälla. Detta kräver en särskild övergångsbestämmelse.

När det gäller de föreslagna reglerna om färdigställande- och avhjälpandeskydd bör tidpunkten för bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen vara avgörande för vilka regler som skall gälla. De föreslagna ändringarna i plan- och bygglagen och lagen om byggförsäkring bör alltså tillämpas först i fråga om byggåtgärder för vilka bygganmälan sker efter ikraftträdandet. Om bygganmälan har gjorts före den tidpunkten, bör följaktligen respektive lag tillämpas i sin äldre lydelse.

10 Författningskommentar

10.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

4 kap. 19 d §

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11–19 c §§ är till nackdel för denne.

Trots första stycket kan näringsidkaren och konsumenten träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ *inte* skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

(Jfr 4 kap. 19 d § jordabalken i utredningens förslag.)

Enligt det hittillsvarande andra stycket skall bestämmelserna i första stycket inte gälla om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- eller avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Ändringen innebär att detta stycke upphävs. Vad som sägs i första stycket om att bestämmelserna i 11–19 c §§ är tvingande till konsumentens förmån kommer därmed att gälla generellt. Skälen för detta har behandlats i avsnitt 5.1.

10.2 Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)

1 §

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare utför åt konsument-er i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
 2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
 3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.
- Bestämmelserna i 51–61 §§ gäller endast tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader).*

(Jfr 1 § konsumenttjänstlagen i utredningens förslag.)

I det nya *andra stycket* har införts en erinran om de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenad i 51–61 §§. I den mån annat inte framgår av de nämnda paragraferna skall dock lagens allmänna regler tillämpas även på det slaget av tjänst.

En första förutsättning för att en viss tjänst skall anses som en ”småhusentreprenad” är att arbetet avser ett en- eller tvåbostadshus, dvs. en byggnad som skall inrättas till bostad åt en eller två familjer (jfr 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen [1979:1152]). Det spelar ingen roll om byggnaden är avsedd för permanent bruk eller för fritidsändamål. En andra förutsättning är att arbetet avser uppförande eller tillbyggnad av en sådan byggnad. Ombyggnader samt arbeten av mindre omfattning faller alltså utanför begreppet. Uttrycket ”uppförande eller tillbyggnad” förekommer även i 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen och är avsett att ha samma innebörd här. Om resultatet av arbetet kommer att vara ett nytt hus, är det fråga om ett ”uppförande”. Med ”tillbyggnad” avses åtgärder som syftar till att öka ett småhus volym, vare sig det sker i horisontellt eller vertikalt plan. Som tillbyggnad bör inte räknas åtgärder av ringa omfattning och betydelse, såsom anordnande av en mindre veranda, balkong e.d. (jfr prop. 1985/86:1 s. 675 f.).

Lagens bestämmelser om småhusentreprenader är tillämpliga även på s.k. delentreprenader. Om ett småhus uppförs av flera näringsidkare som var och en har ett särskilt avtal med konsumenten, är lagens bestämmelser om småhusentreprenader således tillämpliga på varje sådant avtal.

Om ett entreprenadavtal rör uppförande eller tillbyggnad av ett småhus, skall lagens bestämmelser tillämpas även på sådana arbeten på s.k. komplementhus – t.ex. garage, förråd och andra mindre byggnader i omedelbar anslutning till bostadshuset – som ingår i avtalet. Avtal som rör enbart komplementhus utgör dock inte småhusentreprenad i lagens mening.

3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

(Jfr 3 § konsumenttjänstlagen i utredningens förslag.)

Enligt det hittillsvarande *andra stycket* skall bestämmelserna i första stycket inte gälla om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- eller avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Ändringen innebär att det *andra stycket* upphävs. Vad som sägs i paragrafen om att lagen är tvingande till konsumentens förmån

kommer därmed att gälla generellt. Skälen för detta har berörts i avsnitt 5.1.

Särskilda bestämmelser om småhusentreprenader

51 §

Vid småhusentreprenad gäller vad konsumenten påstår har avtalats om

- 1. arbetets omfattning,*
- 2. priset eller grunderna för hur priset bestäms,*
- 3. tiden för betalning, och*
- 4. tiden för arbetets avslutande,*

om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

(Jfr 52 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller en bevisbörderegler för avtal om småhusentreprenader. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.1.

Paragrafen är tillämplig på ”småhusentreprenad”. Beträffande innebörden i detta begrepp, se kommentaren till 1 §. Det förhållande att paragrafen gäller enbart avtal om småhusentreprenad är inte avsett att hindra att en motsvarande bevisbörderegler tillämpas vid andra avtal om konsumenttjänster. I vilken utsträckning detta bör ske har dock överlämnats till rättspraxis att avgöra.

Enligt bestämmelsen skall det som konsumenten påstår om vissa angivna förhållanden gälla, om inte något annat framgår av ett skriftligt avtal eller omständigheterna i övrigt. Vid en tvist mellan konsumenten och näringsidkaren rörande något eller några av de förhållanden som bestämmelsen omfattar är sålunda utgångspunkten att konsumentens påståenden om vad som har avtalats blir gällande. Om näringsidkaren hävdar att avtalet i något av de angivna avseendena har en annan innebörd, måste han eller hon kunna visa på något förhållande som ger vid handen att konsumentens påstående är oriktigt.

I första hand förutsätts näringsidkaren göra detta genom att visa upp ett skriftligt avtal där den aktuella frågan regleras. Det framgår av lagtextens ”om inte annat framgår av ett skriftligt avtal”. Förekomsten av ett skriftligt avtal är dock inte det enda förhållande som kan vägas in vid bedömningen. Såsom framgår av orden ”eller av omständigheterna i övrigt” skall även andra förhållanden beaktas. Så bör det t.ex. vara möjligt att förebringa muntlig eller skriftlig bevisning som styrker att konsumentens påstående eller en av konsumenten åberopad skriftlig avtalstext inte motsvarar vad parterna har kommit överens om. Bevisning om vad som har förekommit mellan parterna muntligen vid avtalsslut, besiktningar och annars samt annat utväxlat material kan här ha sin betydelse. Vad som är känt om normal branschpraxis måste också tillmätas stor betydelse. Paragrafen är inte heller avsedd att förhindra att en domstol i ett enskilt fall lämnar konsumentens påstående utan avseende därför att det som konsumenten påstår står i strid med allmänt känd och vedertagen praxis och därför inte kan antas ha varit avsett mellan parterna.

Bestämmelsen är begränsad till att omfatta fyra slag av grundläggande avtalsvillkor.

För det första gäller bestämmelsen villkor om *arbetets omfattning*. Härmed avses grundläggande villkor om husets utformning och egenskaper. Utgångspunkten är, såsom ovan har konstaterats, konsumentens påstående om vad som har överenskommits. Konsumentens påståenden kan dock i det enskilda fallet lämnas utan avseende, i första hand genom att näringsidkaren företer ett skriftligt avtal där arbetet har preciserats. Ju mera konkret och detaljerad den skriftliga avtalstexten är, dess större torde normalt dess bevisvärde vara. Oklara och svepande avtalsformuleringar torde däremot kunna tillmätas mindre betydelse.

Många gånger är det inte meningsfullt att precisera ett skriftligt avtal in i minsta detalj. Särskilt när det gäller sådana utförandefrågor som i branschpraxis vanligen överlämnas till näringsidkaren att bestämma över är det därför inte rimligt att ställa några större krav på det skriftliga avtalet; det kan då räcka med att näringsidkaren, i händelse av tvist, hänvisar till känd branschpraxis. Det motsatta gäller i frågor som typiskt sett är särskilt betydelsefulla för konsumenten, såsom uppvärmningssätt och installationer av vatten, avlopp och elektricitet. I dessa avseenden kan det vara naturligt att konsumentens påståenden gäller, såvida näringsidkaren inte kan hänvisa till att det i det skriftliga avtalet finns klara och entydiga bestämmelser av annan innebörd.

Såsom bestämmelsen är utformad kan det någon gång ligga i näringsidkarens intresse att även säkra utredning om vad som inte ingår i avtalet. Om det inte ingår i åtagandet att inreda ovanvåningen i huset eller att svara för normal badrumsinredning, har näringsidkaren anledning att se till att detta kommer till uttryck i det skriftliga avtalet, eftersom konsumentens påstående om att avtalet har en vidare innebörd annars kan komma att tas för gott. Hänsyn måste dock givetvis tas till vilket slag av åtgärd det är fråga om. Påstår konsumenten att avtalet innefattar åtgärder av speciellt slag vilka sällan eller aldrig förekommer i samband med småhusentreprenader, torde detta många gånger vara en sådan ”omständighet” som medför att påståendet kan lämnas utan avseende. I synnerhet gäller detta om det finns ett skriftligt avtal där åtgärden inte nämns.

Är det fråga om en delad entreprenad, måste varje avtal bedömas för sig. Rör avtalet elektriska installationer, ingår det normalt inte att entreprenören utför snickeri- eller VVS-arbeten. Ett påstående från konsumentens sida om att en entreprenör som vanligen sysslar enbart med elektriska installationer faktiskt har åtagit sig att svara även för arbeten av annat slag torde därför normalt kunna lämnas utan avseende. Konsumentens påstående om att samma entreprenör har åtagit sig att svara för exempelvis inkoppling av tvätt- och köksmaskiner eller för montering av armaturer bör däremot godtas, såvida inte entreprenören genom att förete ett skriftligt avtal eller på annat sätt kan visa att hans eller hennes åtagande var mera begränsat.

Den sedvana som har utvecklats i branschen kan ge ledning. Det förekommer att näringsidkarna använder sig av typkoder för att beskriva ett avtalsobjekt och att avtalshandlingen sedan kompletteras med bilagor i form av ritningar, tillvalslistor, leveransvillkor, underlag för anbudsfrågor etc. Också sådant material kan givetvis i ett enskilt fall bryta presumtionen om att konsumentens påstående är riktigt. Det är

dock naturligt att skriftligt material som har fått en oklar utformning tillmäts mindre betydelse.

Till de villkor som nämns i bestämmelsen hör också *priset* och grunderna för hur priset bestäms. Även här gäller alltså en presumtion för att konsumentens påstående om vad parterna har avtalat om priset är riktigt (jfr prop. 1984/85:110 s. 302). Det gäller oavsett om konsumenten i denna del hävdar att det har avtalats ett fast pris eller en bestämd metod för prisberäkning, t.ex. ”löpande räkning” eller att något pris över huvud taget inte har avtalats. Presumtionen kan brytas genom att näringsidkaren visar upp ett skriftligt avtal där prisfrågan regleras på annat sätt. Den kan också brytas genom annat slag av utredning. I det enskilda fallet torde den också kunna brytas därför att konsumenten påstående framstår som uppenbart orimligt. I normala fall bör dock den eventuella bristen på en tydlig skriftlig reglering av prisfrågan falla tillbaka på näringsidkaren. Bestämmelserna i prisinformationslagen (1991:601) får då betydelse. I den lagen sägs att prisinformation skall lämnas vid marknadsföring av bestämda varor och tjänster (se 4 §) och att pris skall anges korrekt och tydligt (se 5 §). När det gäller tjänster är utgångspunkten att om det slutliga priset inte kan anges vid tiden för avtalet skall näringsidkaren i stället ange grunderna för prisberäkningen (se 8 §). Prisangivelserna skall alltid innefatta mervärdesskatt (se 5 § andra stycket).

Om en tillämpning av förevarande paragraf leder till att avtalet inte skall anses innehålla någon reglering av priset, gäller 36 §. Enligt den paragrafen skall konsumenten betala vad som är skäligt.

Även *tiden för betalning* omfattas av bevisbörderegeln. Utgångspunkten för vad parterna har avtalat blir alltså även i detta avseende vad konsumenten påstår om betalningstidpunkten. Ett skriftligt avtal om småhusentreprenad torde normalt innehålla en betalningsplan med uppgift om när under avtalstiden näringsidkaren har rätt till betalning, vilket belopp som då skall betalas och vilket arbete som beloppet avser. Finns det en sådan skriftlig betalningsplan, bryter det normalt den nyss angivna presumtionen. Konsumenten är då skyldig att betala i enlighet med betalningsplanen – dock inte för arbete som ännu inte har utförts (jfr 52 §) – under förutsättning att det inte på annat sätt framgår att den skriftliga betalningsplanen inte korrekt återspeglar vad parterna har kommit överens om. Presumtionen bryts också om det på annat sätt framgår att avtalet i denna del har en annan innebörd än den som konsumenten hävdar.

Om en tillämpning av paragrafen får till följd att det inte skall anses ha träffats någon överenskommelse om tidpunkten för betalning, är konsumenten skyldig att betala för utfört arbete när näringsidkaren begär det (jfr 41 och 52 §§).

Slutligen omfattar presumtionsregeln *tiden för arbetets avslutande*, dvs. frågan om vid vilken tidpunkt som näringsidkaren skall ha utfört sina åtaganden och, i förekommande fall, kallelse till besiktning kan ske.

Den situationen att näringsidkaren förnekar att ett avtal över huvud taget har träffats omfattas inte av paragrafen. Här får vanliga bevisbörderegler tillämpas, vilket normalt torde innebära att det ankommer på den som vill göra avtalet gällande att påvisa att ett avtalsförhållande avseende småhusentreprenad föreligger. Också frågan om parterna har avtalat om ett tillägg till ett tidigare träffat avtal faller utanför paragrafens tillämp-

ningsområde. Om det väl kan konstateras att parterna har träffat ett tilläggsavtal med en någorlunda preciserad anknytning till småhusentreprenaden, exempelvis att ytterligare arbeten skall utföras, bör dock paragrafen kunna tillämpas i fråga om tilläggsavtalets innehåll.

52 §

Vid småhusentreprenad är konsumenten inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden.

Om det enligt 53 § skall göras en slutbesiktning, har konsumenten, trots 41 § första stycket, rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket.

(Jfr 61 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller regler om konsumentens betalning. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.14.

Paragrafen är tillämplig vid ”småhusentreprenad”. Om detta begrepp, se kommentaren till 1 §.

Enligt 41 § första stycket är konsumenten skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkaren har utfört tjänsten. Parterna kan dock avtala om att betalning skall erläggas vid annan tidpunkt, t.ex. i enlighet med en särskilt avtalad betalningsplan. Förevarande paragrafs *första stycke* innehåller en inskränkning i denna avtalsfrihet. Innebörden är att konsumenten, oavsett vad som har avtalats, inte är skyldig att betala för annat än utförd del av arbetet.

Bestämmelsen utgör i och för sig inte något hinder mot betalningsplaner som innebär att konsumenten skall betala delar av köpeskillingen innan arbetet har slutförts. Finns det en sådan betalningsplan, har näringsidkaren normalt rätt att kräva betalning i enlighet med den. Konsumenten är dock aldrig skyldig att betala mera än vad som motsvarar värdet av det dittills utförda arbetet (inklusive tillhandahållet material). En betalningsplan som har utformats så att konsumenten åläggs en mera långtgående skyldighet att betala i förskott kan alltså i den delen inte göras gällande mot konsumenten. Bestämmelsen får också till följd att konsumenten inte behöver betala enligt en överenskommen betalningsplan, om näringsidkaren har hamnat i dröjsmål med arbetet i sådan mån att en betalning i enlighet med betalningsplanen skulle komma att avse ännu inte utfört arbete.

I *andra stycket* finns en bestämmelse som ger konsumenten rätt att hålla inne tio procent av betalningen till dess att arbetet har godkänts vid en slutbesiktning. Bestämmelsen tar över vad parterna eventuellt har avtalat om att betalning skall ske dessförinnan. Den tar också över vad som sägs i 41 § första stycket om att betalning skall ske vid anfordran sedan arbetet har slutförts. Även om arbetena har slutförts, har konsumenten således rätt att hålla inne tio procent av den sammanlagda betalningen fram till dess att arbetena har godkänts vid en slutbesiktning.

Det ligger i sakens natur att konsumenten inte kan åberopa bestämmelsen, om han eller hon underlåter att påkalla besiktning efter det att näringsidkaren har anmält att arbetena är slutförda (jfr 54 §).

I och med att entreprenaden godkänns vid slutbesiktningen upphör konsumentens generella rätt att hålla inne de tio procenten. Därefter har konsumenten bara rätt att hålla inne så mycket av betalningen som krävs för att ge honom eller henne säkerhet för krav på grund av fel eller dröjsmål (se 19 och 27 §§ konsumenttjänstlagen).

53 §

Vid småhusentreprenad skall slutbesiktning göras, om någon av parterna begär det.

Slutbesiktningen skall göras utan dröjsmål efter det att arbetet har avslutats. Om flera näringsidkare utför arbeten i anslutning till varandra får, om parterna är ense om det, slutbesiktning i stället göras när samtliga arbeten har avslutats.

(Jfr 54 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller regler om när slutbesiktning skall göras. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.5.

Reglerna är tillämpliga på entreprenader som avser uppförande eller tillbyggnad av ett småhus ("småhusentreprenad", se 1 §). Parterna kan avtala om att slutbesiktning skall göras även i andra fall. Lagens bestämmelser om slutbesiktning blir dock inte direkt tillämpliga på en slutbesiktning som följer enbart av avtal. Det kan dock vara naturligt att i sådana fall tillämpa lagens regler analogt, om inte annat följer av parternas avtal.

Av *första stycket* framgår att en slutbesiktning av entreprenaden skall göras, om någon av parterna begär det. Bestämmelsen är tvingande och parterna kan alltså inte *i förväg* avtala att någon slutbesiktning inte skall göras. Begäran kan ske genom konkludent handlade, t.ex. genom att konsumenten utser en besiktningsman enligt 54 §. Som kommer att beröras närmare i kommentaren till 54 § får rätten att påkalla besiktning anses ha förfallit om det förflyter en längre tid utan att någon besiktningsman utses.

Paragrafen utgör givetvis inte hinder mot att parterna kommer överens om att en eller flera ytterligare besiktningar skall göras, exempelvis en s.k. garantibesiktning.

Syftet med slutbesiktningen är att undersöka om de arbeten som näringsidkaren har utfört är behäftade med fel eller inte. Vilka feltyper som omfattas behandlas närmare i författningskommentaren till 56 §. Här kan anmärkas att särskilda formulär av det slag som i dag regelmässigt används vid besiktningar lämpligen kan användas för att säkerställa att slutbesiktningen fyller sitt syfte.

Enligt *andra stycket* skall slutbesiktningen göras utan dröjsmål sedan arbetet har avslutats. Det torde ofta vara naturligt att besiktningen äger rum omedelbart innan konsumenten tillträder och flyttar in i huset. Lagen uppställer emellertid inte något hinder mot att slutbesiktningen genomförs efter det att tillträde har ägt rum. Någon längre tid bör dock inte förflyta efter tillträdet (se i övrigt kommentaren till 54 §).

Det förekommer att konsumenten ingår avtal med flera näringsidkare, s.k. delad entreprenad. Regelverket om slutbesiktningen och dess rättsverkningar är tillämpligt om arbetena tillsammans resulterar i att ett småhus uppförs eller i att ett befintligt småhus byggs till. Av andra styck-

et framgår att slutbesiktningen i sådant fall får göras – i stället för omedelbart efter respektive arbetes avslutande – när samtliga arbeten har avslutats. Förutsättningen för detta är att konsumenten och näringsidkarna är överens om att det skall göras en gemensam slutbesiktning. En sådan överenskommelse kan träffas på förhand. Om ingen sådan överenskommelse har träffats, kan såväl konsumenten som var och en av näringsidkarna påkalla att det görs en särskild slutbesiktning av det arbete som respektive näringsidkare har utfört.

54 §

Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten får därefter utse en person att utföra slutbesiktningen (besiktningsman).

Om konsumenten inte utser någon besiktningsman inom skälig tid, får näringsidkaren göra det.

Besiktningsmannen skall kalla parterna samt den kvalitetsansvarige enligt 9 kap. 13 § plan- och bygglagen (1987:10) till slutbesiktningen.

(Jfr 54 § tredje stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om utseende av besiktningsman och kallelse till slutbesiktning. De frågor som regleras i paragrafen har behandlats i avsnitt 5.2.5.

I *första stycket* anges vilka åtgärder som parterna skall vidta inför slutbesiktningen. Till att börja med åläggs näringsidkaren att initiera slutbesiktningen genom en underrättelse till konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Näringsidkaren är skyldig att lämna en sådan underrättelse även när han räknar med att avsluta arbetena vid den tidpunkt som har angetts i avtalet.

Det har inte uppställts något krav på att underrättelsen skall lämnas i skriftlig form. Detta torde dock ofta vara lämpligt för att undvika missförstånd mellan parterna.

Underrättelsen från näringsidkaren skall lämnas ”i god tid”. Härmed avses att den skall lämnas så långt i förväg att besiktningen kan hållas i nära anslutning till arbetenas avslutande. Hänsyn måste tas till att konsumenten behöver viss tid på sig för att kunna vidtala och utse en besiktningsman. Hänsyn måste också tas till att besiktningsmannen i sin tur skall ha rimlig tid på sig för att kalla till och förbereda besiktningsförrättningen. Hur lång tid som krävs får avgöras från fall till fall.

Vid delade entreprenader skall var och en av näringsidkarna lämna en underrättelse enligt bestämmelsen.

Även konsumenten har ett ansvar för att slutbesiktningen kommer till stånd. Det är i första hand konsumenten som skall utse en besiktningsman. Om konsumenten dröjer en längre tid med att utse besiktningsman, får han eller hon anses ha avstått från att påkalla besiktning. Påkallar inte heller näringsidkaren besiktning, kan konsumenten alltså inte vid en avsevärt senare tidpunkt på nytt ta upp frågan om besiktning. När rätten att påkalla besiktning upphör måste avgöras från fall till fall. En tumregel torde kunna vara att en konsument, som har underlåtit att påkalla besiktning, trots att han eller hon har uppmanats att göra det, och som därefter har bebott huset under en inte helt obetydlig tid får anses ha avstått från sin rätt att påkalla besiktning enligt lagens regler.

Konsumenten skall, så snart han eller hon har erhållit underrättelsen från näringsidkaren, kontakta besiktningsmannen och vidarebefordra näringsidkarens besked om när slutbesiktningen kan göras. Att någon underrättelse inte har lämnats hindrar inte att konsumenten utser en besiktningsman. Detta får då ske när konsumenten på annat sätt har erfårit att arbetena är avslutade. Konsumentens rätt att få slutbesiktning till stånd är alltså inte beroende av att näringsidkaren underrättar honom eller henne om arbetenas slutförande.

Det är i första hand konsumenten som bestämmer vem som skall vara besiktningsman. I praktiken kan det ligga i hans eller hennes intresse att rätta sig efter eventuella önskemål från exempelvis den som har meddelat en byggförsäkring för entreprenaden (jfr 3 § lagen om byggförsäkring). Det kan också framgå av avtalet mellan konsumenten och försäkringsgivaren att den senare skall ha ett visst inflytande över valet av besiktningsman. Förevarande bestämmelse hindrar inte sådana överenskommelser. De allmänna krav som ställs på besiktningsmannen framgår av 55 §.

Om konsumenten inte utser någon besiktningsman inom skälig tid, har näringsidkaren rättighet, men inte skyldighet, att göra det i stället enligt bestämmelsen i *andra stycket*. Med ”skälig tid” avses här den tid som normalt åtgår för att viddala och anlita en lämplig besiktningsman. Det är naturligt att denna tid normalt är avsevärt kortare än den tid som måste förflyta innan konsumenten på grund av sin passivitet får anses ha avstått från rätten att påkalla besiktning.

Enligt *tredje stycket* skall besiktningsmannen kalla parterna, dvs. konsumenten och näringsidkaren eller näringsidkarna, till en särskild förrättning vid vilken slutbesiktningen görs. Kallelsen, som kan vara muntlig, bör ske så snart det är möjligt och i så god tid före slutbesiktningen att parterna får rimligt rådrum. Något krav på att parterna också måste vara närvarande vid besiktningen har inte uppställts. Kallelsen skall även sändas till den som har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 13 § plan- och bygglagen.

55 §

En besiktningsman som avses i 54 § skall ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget. Han eller hon skall utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet.

(Jfr 55 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller bestämmelser om den besiktningsman som skall utses enligt 55 §. Frågor om besiktningsmannen har behandlats i avsnitt 5.2.5.

Enligt paragrafen skall besiktningsmannen ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget. Det är inte nödvändigt att besiktningsmannen är certifierad, t.ex. genom SITAC AB. De specifika krav som en sådan certifiering eller liknande certifieringar innefattar kan emellertid tjäna till ledning för att bedöma besiktningsmannens lämplighet för uppdraget. Normalt torde det vara nödvändigt att besiktningsmannen har i vart fall byggnadsingenjörsutbildning eller motsvarande.

Bestämmelsen innehåller vidare ett krav på att besiktningsmannen skall vara opartisk och självständig vid utförandet av uppdraget. I detta ligger att besiktningsmannen när han eller hon utför uppdraget skall ta hänsyn till samtliga omständigheter som är av betydelse för uppdraget men inte till några andra omständigheter samt stå så fri gentemot parterna att hans eller hennes handlingsutrymme är obeskuret. För att besiktningsmannen också skall uppfattas som opartisk bör han eller hon inte vara anställd av näringsidkaren, ha affärsmässiga relationer eller stå i ekonomiskt beroendeförhållande till denne eller ha ekonomiska intressen i dennes verksamhet. Lika naturligt är att besiktningsmannen inte genom vänskap, släktskap eller på annat sätt är nära lierad med konsumenten. Däremot finns det normalt inte något hinder mot att den kvalitetsansvarige enligt plan- och bygglagen också är besiktningsman.

Bestämmelserna om besiktningsmannens kompetens och oberoende har enbart karaktär av ordningsföreskrifter. En slutbesiktning som har utförts av en besiktningsman som i efterhand konstateras ha saknat någon av de erforderliga egenskaperna kan därför i och för sig ge upphov till rättsverkningar som är knutna till en slutbesiktning. En brist i besiktningsmannens kvalifikationer kan emellertid utgöra ett skäl för en domstol att vid en överprövning av besiktningen fränkänna besiktningsmannens uttalanden bevisvärde.

Lagen innehåller inte några regler om uppdragsavtalet mellan konsumenten och besiktningsmannen (eller, i fall besiktningsmannen har anlåtats av näringsidkaren, uppdragsavtalet mellan näringsidkaren och besiktningsmannen). Frågor om exempelvis besiktningsmannens ansvar för att hans eller hennes uppdrag fullgörs på ett riktigt sätt får avgöras med utgångspunkt i allmänna regler om sysslomän och sysslomäns ansvar.

56 §

Vid en slutbesiktning enligt 53 § skall besiktningsmannen undersöka om småhusentreprenaden är felaktig enligt 9 §. Resultatet av slutbesiktningen skall snarast redovisas skriftligen till parterna och innehålla uppgift om de förhållanden som besiktningsmannen anser utgöra fel. Utlåtandet skall också innehålla uppgift om förhållanden som konsumenten anser utgöra fel enligt 9, 10 eller 11 §.

Om småhusentreprenaden inte är felaktig enligt 9 § eller de konstaterade felen är av mindre betydelse, skall besiktningsmannen godkänna entreprenaden. Om småhusentreprenaden inte godkänns, skall en ny slutbesiktning göras vid ett senare tillfälle. Näringsidkaren skall i god tid underrätta besiktningsmannen om när en ny slutbesiktning kan göras.

(Jfr 56 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller bestämmelser om besiktningsmannens uppgifter. Indirekt anger den därmed också syftet med besiktningen. De frågor som regleras i paragrafen har behandlats i avsnitt 5.2.5.

I *första stycket* anges inledningsvis att besiktningsmannen skall undersöka om småhusentreprenaden är behäftad med fel enligt 9 §. Förhållanden av det slag som anges i 10 och 11 §§ omfattas inte av besiktningsmannens undersökningsplikt, eftersom det normalt inte är möjligt för besiktningsmannen att bedöma om det förekommer brister av dessa slag.

Utgångspunkten för besiktningsmannens bedömning är alltså felreglerna i 9 §. Det är inte bara abstrakta fel, eller fel på grund av bristande fackmässighet, som är av intresse. Slutbesiktningen skall även avse förekomsten av konkreta fel, dvs. avvikelser från vad parterna särskilt har avtalat. Det förutsätts därför att besiktningsmannen sätter sig in i avtalet. Råder det olika uppfattningar mellan parterna om vad som har avtalats, torde besiktningsmannen normalt ha anledning att utgå från vad som har avtalats skriftligt. I den mån konsumenten hävdar att näringsidkaren även har andra avtalsförpliktelser och att dessa inte har uppfyllts, kan det vara naturligt att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar konsumentens inställning utan att själv ta ställning i frågan.

Eftersom den lagreglerade besiktningen äger rum sedan arbetena har avslutats, kommer en del förhållanden som är av betydelse för besiktningsmannens bedömning att vara dolda för besiktningsmannen. Slutbesiktningen måste självfallet normalt begränsas till vad som faktiskt kan iakttagas. I besiktningen bör dock också ingå en granskning av relevanta handlingar, t.ex. för att skaffa kunskap om vilka material som har använts. Om besiktningsmannens iakttagelser ger anledning att misstänka att det förekommer dolda fel, kan detta också vara ett skäl att – efter samtycke från parterna – göra ingrepp i byggnaden.

Besiktningsmannen skall i ett utlåtande skriftligen redovisa de fel enligt 9 § som, enligt hans eller hennes uppfattning, finns i entreprenaden. Utlåtandet skall tillställas parterna så snart som möjligt efter förrättningen.

Utlåtandet skall också innehålla en redogörelse för sådana förhållanden som konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel eller brist. Det behöver här inte bara vara fråga om fel enligt 9 §. Besiktningsmannen är också skyldig att – utan någon egen bedömning i saken – anteckna sådana förhållanden som konsumenten anser utgöra fel enligt 10 eller 11 §.

Slutbesiktningen skall – såsom framgår av *andra stycket* – utmyнна i att besiktningsmannen godkänner eller inte godkänner entreprenaden. Denna bedömning skall besiktningsmannen göra på grundval av de iakttagelser om fel enligt 9 § som han eller hon har kunnat göra. Vad konsumenten har påstått om förekomsten av ytterligare fel saknar alltså relevans. Om slutbesiktningen, med tillämpning av 53 § andra stycket andra meningen, omfattar flera näringsidkares arbete, skall respektive delentreprenad behandlas för sig. Detta får betydelse om någon eller några delentreprenader inte godkänns. Besiktningsmannen måste då ange vilka delentreprenader som godkänns och vilka som inte godkänns.

Utgångspunkten är att entreprenaden skall godkännas enbart om besiktningsmannen inte har kunnat konstatera några fel enligt 9 §. Men det finns ett visst utrymme för att godkänna entreprenaden trots att fel har kunnat konstateras. Således skall besiktningsmannen godkänna entreprenaden om de fel som förekommer är av ”mindre betydelse”. Sådana fel och brister, som visserligen ger anledning till visst ytterligare arbete men som på kort sikt inte innebär några egentliga olägenheter för konsumenten, skall alltså inte förhindra att arbetet godkänns vid besiktningen. En förutsättning för ett godkännande är i så fall att de återstående arbetena, vid en samlad bedömning, är av så ringa omfattning att de inte utgör något hinder för konsumenten att ta huset i anspråk. Entreprenaden

skall inte godkännas, om felet var för sig eller tillsammans innebär allvarliga avvikelser från rimlig standard eller om felet rör funktioner som är av grundläggande betydelse för fastighetens användning. Om åtgärdandet av felet skulle innebära så omfattande och störande arbeten att det inte är rimligt att kräva att konsumenten tillträder huset, skall besiktningsmannen inte heller godkänna entreprenaden (jfr NJA 1989 s. 773).

Om arbetena inte godkänns, förväntas näringsidkaren åtgärda de brister som besiktningsmannen har påtalat. Därefter skall en ny besiktning göras. Det ankommer på näringsidkaren att i god tid underrätta besiktningsmannen när den nya slutbesiktningen kan göras. Denne har därefter att kalla parterna och den kvalitetsansvarige till den nya besiktningen (jfr 54 § tredje stycket). Vid denna är det inte nödvändigt att besiktiga entreprenaden annat än i de avseenden som föranledde besiktningsmannen att inte godkänna entreprenaden vid det första besiktningstillfället.

Besiktningens utlåtandet hindrar inte en domstol från att pröva de frågor som besiktningsmannen har tagit ställning till, oavsett vad avtalet mellan parterna innehåller i det avseendet.

57 §

Om inte annat har avtalats, är konsumenten skyldig att svara för ersättningen till besiktningsmannen vid en slutbesiktning enligt 53 §. Om det görs en sådan ny slutbesiktning som anges i 56 § andra stycket, skall näringsidkaren svara för den del av ersättningen som hänför sig till den nya besiktningen.

(Jfr 57 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och reglerar vem som skall betala för slutbesiktningen. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.5.

Av paragrafen framgår att det normalt är konsumenten som skall svara för ersättningen till besiktningsmannen. Kostnadsansvaret åvilar konsumenten även om det är näringsidkaren som enligt 54 § andra stycket har utsett besiktningsmannen. I det fallet ligger det direkta betalningsansvaret i förhållande till besiktningsmannen givetvis enligt allmänna principer på näringsidkaren, men denne har rätt att av konsumenten återkräva vad han eller hon har lagt ut. Parterna kan avtala om att kostnaden helt eller delvis skall stanna på näringsidkaren.

Såsom framgår av paragrafens andra mening ansvarar konsumenten enbart för kostnaderna för det första besiktningstillfället. Om småhusentreprenaden inte godkänns och en ny slutbesiktning därför måste göras, är det näringsidkaren som svarar för den del av ersättningen som hänför sig till det nya besiktningstillfället. Bestämmelsen är tvingande.

Paragrafen omfattar inte parternas egna kostnader för att inställa sig till besiktningen eller kostnader för ombud eller biträde. Inte heller omfattas eventuell ersättning till den kvalitetsansvarige för att han eller hon har inställt sig till besiktningen. Om den kvalitetsansvarige även är besiktningsman, gäller dock givetvis de grunder för kostnadsansvaret som anges i paragrafen.

58 §

Om slutbesiktning görs enligt 53 §, gäller följande i stället för 12 §.

Bedömningen av om småhusentreprenaden är felaktig skall göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

Vid tillämpningen av 39 § skall vad som där sägs om händelse som har inträffat före den tidpunkt som avses i 12 § i stället tillämpas på händelse som har inträffat före den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

(Jfr 59 § första och andra styckena och 60 § första stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och anger vilken tidpunkt som är avgörande för felbedömningen om konsumenten i efterhand gör gällande att entreprenaden är felaktig. Indirekt får paragrafen också betydelse för besiktningsmannens bedömning, eftersom det är bristfälligheter som föreligger vid den aktuella tidpunkten som han eller hon har anledning att anmärka på i besiktningsutlåtandet. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.6.

Enligt lagens huvudregel i 12 § infaller den relevanta tidpunkten för bedömningen av om fel förekommer då uppdraget avslutades. Av *första stycket* framgår att en annan tidpunkt gäller ”om slutbesiktning görs enligt 53 §”. En förutsättning för att paragrafen skall kunna tillämpas är alltså att en sådan slutbesiktning faktiskt kommer till stånd. I så fall är det, enligt *andra stycket*, den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning som skall vara avgörande för felbedömningen. Detta gäller även om uppdraget inte kan anses vara helt avslutat vid godkännandet, t.ex. därför att det återstår mindre fel som näringsidkaren skall åtgärda.

Det kan inträffa att en slutbesiktning görs men inte leder till något godkännande. Den praktiska situationen torde vara att besiktningsmannen har påtalat fel av olika slag vilka näringsidkaren inte vill eller kan åtgärda. Tidpunkten för felbedömningen skjuts då fram i tiden. Faran för utfört arbete och material övergår på konsumenten först sedan näringsidkaren har åtgärdat felen och entreprenaden har godkänts.

Av 39 § framgår att konsumenten inte är skyldig att betala för arbete eller material som försämras eller går förlorat genom en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse som inträffar före den tidpunkt som anges i 12 §. Konsumenten står alltså risken för arbetet och materialet först för tiden därefter. Om tidpunkten för felbedömningen i stället bestäms med tillämpning av förevarande paragraf, skall – såsom framgår av *tredje stycket* – risken för arbete och material övergå på konsumenten vid motsvarande tidpunkt.

I de situationer som faller utanför paragrafens tillämpningsområde – dvs. småhusentreprenader där parterna har avstått från att anordna någon besiktning – gäller alltså de allmänna reglerna i 12 och 39 §§. I så fall skall felbedömningen göras med utgångspunkt i förhållandena som rådde när uppdraget avslutades. Det är också vid denna tidpunkt som faran för material och utfört arbete övergår på konsumenten.

59 §

Småhusentreprenaden skall anses felaktig om ett förhållande som avses i 9 eller 10 § visar sig inom två år efter det att entreprenaden godkändes

vid slutbesiktning eller, om slutbesiktning inte har gjorts, inom två år efter det att arbetena avslutats. Detta gäller dock inte om näringsidkaren gör sannolikt att förhållandet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

(Jfr 60 § andra stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny. De frågor som regleras i paragrafen har behandlats i avsnitt 5.2.6.

I 58 § fastställs att bedömningen av om småhusentreprenaden har utförts på ett felaktigt sätt skall göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning. Förevarande paragraf utökar näringsidkarens felansvar så att det omfattar även vissa förhållanden som framträder först efter slutbesiktningen. I standardavtalet ABS 95 finns en motsvarande bestämmelse i 5 kap. 6 §. Näringsidkarens utökade ansvar går där under benämningen garantiansvar.

Utgångspunkten i paragrafen är att näringsidkaren svarar för bristfälligheter – i den mening som avses i 9 och 10 §§ – som visar sig under de första två åren efter det att småhusentreprenaden godkändes vid slutbesiktning. Det är inte nödvändigt att det av omständigheterna framgår att bristfälligheterna förelåg vid tidpunkten för arbetenas slutförande.

Av paragrafens andra mening – vilken är utformad med 14 § andra stycket som förebild – framgår att näringsidkaren inte svarar för bristfälligheten, om han eller hon gör sannolikt att felet har uppkommit på grund av olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller beror på något annat förhållande på konsumentens sida. Det är alltså näringsidkaren som har bevisbördan för att en bristfällighet som visar sig inom två år efter slutbesiktningen är av det slag som gör att han går fri från ansvar. Det är tillräckligt att näringsidkaren gör saken sannolik.

Om båda parterna avstår från att påkalla slutbesiktning, räknas tvåårsfristen från arbetenas avslutande.

60 §

Sedan en småhusentreprenad har godkänts vid en slutbesiktning enligt 53 §, får konsumenten åberopa endast fel som

- 1. har antecknats i besiktningsutlåtandet,*
- 2. besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, eller*
- 3. har påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen.*

(Jfr 58 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och reglerar vilka fel som konsumenten får åberopa. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.7.

Av paragrafen framgår att konsumenten efter slutbesiktningen kan åberopa endast de slag av fel som anges i punkterna 1–3. Givetvis kan parterna avtala om att konsumenten skall ha en mera vittgående rätt att göra fel gällande. Däremot är det inte möjligt att genom avtal inskränka den rätt att åberopa fel som lagen tillerkänner konsumenten.

Punkten 1 omfattar såväl de fel som besiktningsmannen har redovisat i besiktningsutlåtandet som de omständigheter vilka har antecknats i besiktningsutlåtandet på konsumentens begäran.

I *punkten 2* behandlas fel som besiktningsmannen varken märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, dvs. s.k. dolda fel. Det kan här vara fråga om såväl fel som förelåg vid slutbesiktningen men då inte gick att upptäcka som fel som har framträtt först efter slutbesiktningen och för vilka näringsidkaren ansvarar enligt 59 §. Vid bedömningen av om ett fel har varit dolt eller inte kan viss ledning hämtas i de resonemang som fördes när regeln om en fastighetsköparens undersökningsplikt lagfästes år 1991. Enligt förarbetena till den bestämmelse som då infördes i jordabalken får frågan om vad som innefattas i köparens undersökningsplikt avgöras från fall till fall. Utgångspunkten är att en normalt erfaren och bevandrad köpare inte skall behöva anlita en sakkunnig för att ha fullgjort sin undersökningsplikt (se prop. 1989/90:77 s. 40–42). I förevarande sammanhang har köparens undersökningsplikt ersatts av en besiktning som utförs av en sakkunnig besiktningsman. Därmed torde utrymmet för att betrakta ett fel som dolt bli mera begränsat, eftersom det kan finnas anledning att ställa högre krav på en besiktning utförd av en besiktningsman. I ett annat avseende kan det finnas anledning att i detta sammanhang bedöma ett fel som dolt, trots att så inte skulle bli fallet vid en bedömning enligt jordabalken. Vid tillämpningen av jordabalkens felregler bedöms normalt ett ”fel” inte som dolt, om köparen med anledning av att gjorda iakttagelser har haft anledning att föranstalta om mera ingående besiktning. Vid en besiktning av en småhusentreprenad torde det få accepteras att parterna kommer överens om att begränsa besiktningen i enskilda avseenden. Parterna bör exempelvis kunna komma överens om att avstå från undersökningar som innebär större ingrepp i byggnaden. Om en sådan begränsning av besiktningen leder till att en bristfällighet inte uppmärksammas, torde bristfälligheten vid tillämpningen av denna paragraf få anses som dolt.

Om konsumenten vill åberopa ett dolt fel, skall bestämmelserna om reklamation i 17 § iakttas. Konsumenten måste alltså underrätta näringsidkaren inom skäligen tid efter det att han eller hon har märkt felet.

Slutligen tillerkänns konsumenten i *punkten 3* ytterligare en möjlighet att åberopa fel i arbetet. Konsumenten får åberopa fel som han eller hon har påtalat hos näringsidkaren inom sex månader från den slutbesiktning då småhusentreprenaden godkändes. Bestämmelsen är utformad med hänsyn till att konsumenten många gånger kan ha svårt att redan vid besiktningen bedöma om ett visst förhållande utgör ett fel som bör åberopas mot näringsidkaren. Bestämmelsen får också praktisk betydelse om konsumenten anser att besiktningsutlåtandet i något avseende har fått ett felaktigt innehåll, exempelvis därför att besiktningsmannen har underlåtit att anteckna av konsumenten gjorda anmärkningar. Det ställs inte något krav på att felet skall vara dolt.

61 §

Vid en småhusentreprenad gäller att reklamation enligt 17 § inte behöver göras i fråga om fel som har antecknats i ett besiktningsutlåtande enligt 56 §.

Om det vid en småhusentreprenad har gjorts en slutbesiktning enligt 53 §, får reklamation enligt 17 § första stycket inte göras senare än tio år efter det att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket, såvida inte annat följer av garanti eller liknande utfästelse.

(Jfr 59 § tredje stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller två särskilda regler om reklamation av fel i småhusentreprenad. Frågorna har behandlats i avsnitt 5.2.8.

Beträffande innebörden i begreppet ”småhusentreprenad” kan hänvisas till kommentaren till 1 §.

Av 17 § framgår att konsumenten, om han eller hon vill åberopa att tjänsten är felaktig, skall underrätta näringsidkaren om detta inom viss tid (reklamation). Enligt *första stycket* i förevarande paragraf behöver konsumenten dock inte reklamera fel som har antecknats i besiktningsmannens utlåtande enligt 56 §. Det gäller oavsett om förhållandet har anmärkts i besiktningsutlåtandet därför att besiktningsmannen har ansett det utgöra ett fel eller förhållandet har antecknats enbart på konsumentens begäran.

Av 17 § framgår vidare att reklamation skall göras inom skälig tid efter det att konsumenten märkt eller bort märka felet. Bestämmelsen är – med den begränsning som nyss har redovisats – tillämplig även ifråga om småhusentreprenader. I 17 § anges vidare att reklamation inte får göras senare än, såvitt gäller arbeten på mark eller byggnader, tio år efter det att uppdraget avslutades. Bestämmelsen har karaktär av preskriptionsfrist. *Andra stycket* i förevarande paragraf innehåller en viss avvikelse från bestämmelsen. Där föreskrivs att vid småhusentreprenad får reklamation inte göras senare än tio år från det att småhusentreprenaden godkändes vid en slutbesiktning. Såsom denna bestämmelse har utformats ligger det givetvis i näringsidkarens intresse att se till att småhusentreprenaden utförs på ett sådant sätt att den blir godkänd. Så länge något sådant godkännande inte lämnas börjar preskriptionsfristen inte löpa.

10.3 Förslaget till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)

20 a §

Ett fel som visar sig inom sex 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.

Vid köp av byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus gäller vad som sägs i första stycket fel som visar sig inom två år efter avlämnandet.

(Jfr 48 § konsumentköplagen i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om när en vara skall anses felaktig och kompletterar 20 §. Det nya *andra stycket* innehåller en särskild bestämmelse om köp av vissa byggnadsdelar. Samtliga köp av byggnads-

delar omfattas av lagens allmänna regler. Frågan har behandlats i avsnitt 5.4.

Vid köp av husbyggsats gäller att ett fel som visar sig inom två år efter det att byggnadsdelarna avlämnades skall anses ha funnits vid avlämnandet.

Med ”byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus” (nedan ”husbyggsatser”) avses i första hand material till s.k. monteringsfärdiga hus, dvs. material till nya småhus som tillverkas på annan plats än den fastighet där huset uppförs. Husbyggsatsen behöver inte vara komplett och materialet behöver inte ha någon viss prefabriceringsgrad. Det räcker att köpet avser den huvudsakliga delen av materialet till det färdiga huset. Köp som avser enbart enstaka byggnadsdelar, t.ex. köksinredning eller VVS-utrustning, eller köp av enbart visst speciellt material som skall ingå i huset, t.ex. lösvirke, omfattas däremot inte. För sådana köp gäller enbart lagens allmänna regler. Bestämmelsen är inte heller tillämplig om en konsument sluter avtal med flera näringsidkare om att dessa, var för sig, skall leverera enstaka byggnadsdelar vilka tillsammans kommer att utgöra den huvudsakliga delen av ett småhus. I det sistnämnda fallet torde dock saken kunna bedömas annorlunda om näringsidkarna i praktiken har samverkat gentemot konsumenten.

En tillämpning av bestämmelsen förutsätter att näringsidkaren, vid tidpunkten för köpet, har känt till att de aktuella byggnadsdelarna var avsedda att utgöra den huvudsakliga delen av ett en- eller tvåbostadshus. Frågan får avgöras med hänsyn till de omständigheter som har varit möjliga att uppfatta för näringsidkaren (jfr prop. 1984/85:110 s. 140).

Avgränsningen av bestämmelsens tillämpningsområde mot konsumenttjänstlagens regler om småhusentreprenad framgår av 2 § denna lag och 2 § konsumenttjänstlagen. Det gäller att bedöma vad som utgör den övervägande delen av näringsidkarens förpliktelse (se vidare prop. 1989/90:89 s. 62–65 och NJA 2001 s. 138).

Bestämmelsen är i övrigt av samma slag som 59 § konsumenttjänstlagen. För en kommentar hänvisas till den paragrafen. Se vidare, beträffande första stycket, prop. 2001/02:134 s. 84 f.

10.4 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

9 kap. 7 §

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om *det krävs* en sådan *byggfelsförsäkring eller sådan säkerhet* som avses i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren *och den som svarar för säkerheten* tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket.

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det.

(Jfr 9 kap. 7 § i utredningens förslag.)

I paragrafen regleras byggnadsnämndens ansvar för att kalla till och hålla byggsamråd. Ändringen innebär att även den som svarar för säkerheten enligt 12 § lagen om byggförsäkring, en försäkringsgivare eller en bank, skall beredas tillfälle att närvara vid samrådet.

Om det inte framgår av byggnadsnämndens beslut att en byggförsäkring eller en säkerhet finns, bör byggnadsnämnden väcka frågan före byggsamrådet.

9 kap. 12 §

Om *det krävs* en sådan byggförsäkring som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen *har visats upp* för byggnadsnämnden. Detsamma gäller om *det krävs en sådan säkerhet som avses i lagen om byggförsäkring* eller ett beslut om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

(Jfr 9 kap. 12 § i utredningens förslag.)

Enligt paragrafen skall bl.a. bevis om byggförsäkring företas för byggnadsnämnden. Innan ett sådant bevis har företetts, får byggnadsarbetena inte påbörjas.

Med anledning av de föreslagna bestämmelserna om att byggherren i vissa fall också måste se till att det finns en säkerhet för byggnadsarbetenas färdigställande (se 12 § lagen om byggförsäkring) har det i *första stycket* lagts till att, om säkerhet behövs, också bevis om säkerheten skall visas upp för byggnadsnämnden.

Om byggnadsnämnden kan konstatera att kravet på uppvisande av bevis om säkerhet eller byggförsäkring inte är uppfyllt, bör nämnden genom påpekanden försöka få byggherren att åtgärda bristen. Nämnden kan även vidta de åtgärder som anges i 10 kap. 15 och 18 §§ plan- och bygglagen, dvs. vid vite förelägga byggherren att skaffa en försäkring eller en säkerhet och att därefter visa upp bevis om detta. Vidare kan nämnden förbjuda att ett visst byggnadsarbete fortsätts (se 10 kap. 3 §).

10 kap. 3 §

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes. *Detsamma gäller om bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har visats upp.*

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fort-

sätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

(Jfr 10 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Första stycket innehåller bestämmelser om att byggnadsnämnden i vissa fall kan förbjuda att ett visst byggnadsarbete fortsätts.

Ändringen innebär att nämnden får möjlighet att förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan ett bevis om byggförsäkring eller säkerhet har företetts. Innan nämnden meddelar ett sådant förbud skall den bedöma huruvida något bevis behövs (se 1 och 12 §§ lagen om byggförsäkring).

Byggnadsnämnden kan också, enligt lagens allmänna bestämmelser, förelägga byggherren att förete beviset (se 15 §). Ett sådant föreläggande kan förenas med vite (18 §).

Enligt fjärde stycket kan även förelägganden enligt förevarande paragraf förenas med vite.

10.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring

Byggförsäkring

1 §

En byggförsäkring skall finnas när

1. en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk *uppförs*, eller

2. *när det* i fråga om en sådan byggnad *utförs* åtgärder som kräver byggnadsmålan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället att en byggförsäkring skall finnas

1. *när ett småhus uppförs, och*

2. *när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) har beslutat att en byggförsäkring behövs.*

Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får byggnadsnämnden trots bestämmelsen i andra stycket 1 besluta att en byggförsäkring inte behövs. En byggförsäkring behövs inte heller om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

Vid prövningen enligt andra stycket 2 eller tredje stycket om en byggförsäkring behövs skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra sådant byggnadsarbete som avses i första och andra styckena (byggherren) skall se till att det finns en byggförsäkring.

(Jfr 1 § i utredningens förslag.)

Paragrafen anger när det är obligatoriskt med en byggförsäkring samt vem som ansvarar för att en byggförsäkring finns. De frågor som regleras i paragrafen har behandlats i avsnitt 6.3.1.

I *första stycket* klargörs under vilka förutsättningar det skall finnas en byggförsäkring. Enligt hittills gällande lagtext skall det finnas en byggförsäkring ”när en näringsidkare uppför...”. Enligt den nya lagtexten har det ingen betydelse om byggherren är näringsidkare eller konsument.

Beträffande småhus finns en särskild reglering i det nya *andra stycket*. Hittills har en- eller tvåbostadshus (småhus) i viss utsträckning varit undantagna från lagens tillämpningsområde. Undantaget har tagits bort. Detta innebär att en byggherre – vare sig han eller hon är näringsidkare eller konsument – inte längre kan undgå skyldighet att teckna en byggförsäkring genom att skaffa ett sådant motsvarande skydd som utgör ett villkor för statlig bostadsfinansiering. Det krav på försäkring som uppställs i bestämmelsen gäller – till skillnad från kravet i första stycket – även för fritidshus.

I den nya bestämmelsen används begreppet ”småhus” som liktydigt med ”en- eller tvåbostadshus”. Härmed avses detsamma som i plan- och bygglagen. Begreppet omfattar även fritidshus.

Liksom tidigare gäller skyldigheten att ha en byggförsäkring när ett småhus uppförs (se punkten 1). Om någon försäkring inte kan tecknas, kan småhuset alltså inte uppföras. Detta gäller även om byggherren är konsument och utför merparten av arbetet själv. Av tredje stycket framgår att byggnadsnämnden, när det gäller fritidshus, får besluta att någon försäkring inte behövs.

Av punkten 2 framgår vidare att byggförsäkring också kan krävas i fråga om ett antal andra, i lagen specificerade byggnadsåtgärder: dels tillbyggnad, dels åtgärder som avses i bestämmelserna om byggnadsmålan i 9 kap. 2 § första stycket 3–5. Med tillbyggnad avses, liksom i plan- och bygglagen, åtgärder som syftar till att öka en byggnads volym, oavsett i vilken riktning detta sker (se prop. 1985/86:1 s. 675 f.). Bland de åtgärder som enligt 9 kap. 2 § första stycket 3–5 kräver byggnadsmålan märks främst sådana som påverkar konstruktionen av byggnadens bärande delar, sådana som avsevärt berör planlösningen och sådana som innebär installation eller ändring av bl.a. ventilation, eldstäder och VVS-anordningar.

När det gäller de åtgärder som avses i punkten 2 inträder skyldighet att teckna byggförsäkring enbart om byggnadsnämnden har beslutat om detta. Frågan om huruvida en försäkring skall finnas eller inte bör prövas i samband med att byggnadsmålan görs (jfr 9 kap. 12 § plan- och bygglagen).

Som ovan har nämnts omfattas även fritidshus av skyldigheten att ha byggförsäkring enligt *andra stycket* 1. Enligt *tredje stycket första meningen* får byggnadsnämnden i fråga om sådana småhus besluta att en byggförsäkring inte behöver finnas i ett enskilt fall. Frågan har behandlats i avsnitt 6.3.1. Till skillnad från vad som gäller för till- och ombyggnader (*andra stycket* 2) är dock huvudregeln att en byggförsäkring skall finnas. Skyldigheten att teckna byggförsäkring är alltså inte avhängig att byggnadsnämnden har beslutat om detta. Vilka omständigheter som byggnadsnämnden skall beakta när sådana beslut fattas framgår av fjärde stycket, se nedan. Också *andra meningen* innehåller ett undantag från bestämmelserna i *andra stycket*. Undantaget avser sådana åtgärder för vilka det enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen

(1987:10) inte krävs bygglov. Det torde i praktiken ha betydelse enbart i fråga om vissa mindre tillbyggnader utanför detaljplan (se 8 kap. 4 § andra stycket 1 plan- och bygglagen). I de i undantagsbestämmelsen angivna fallen kan byggnadsnämnden inte besluta att det skall finnas en byggförsäkring.

Enligt *fyjärde stycket* skall nämnden vid prövningen enligt andra stycket 2 om till- och ombyggnader samt enligt tredje stycket om fritidshus särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och för försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador. I detta ligger att nämnden skall göra en samlad bedömning av omständigheterna i det enskilda ärendet men att vissa faktorer skall tilläggas särskild vikt. Om konsumenten, samtidigt med den bygganmälningspliktiga åtgärden, avser att utföra andra åtgärder, är det enbart förhållanden hänförliga till de i paragrafen preciserade åtgärderna som skall beaktas.

Utgångspunkten vid prövningen bör vara att den beräknade försäkringspremien framstår som rimlig i förhållande till priset för den aktuella åtgärden. Om det i det enskilda fallet finns anledning att tro att försäkringspremien kommer att överstiga tio procent av den totala kostnaden för åtgärden, torde det sällan finnas anledning för byggnadsnämnden att besluta om att det skall finnas försäkring. Ju högre kostnad för åtgärden är, desto mer angeläget är det emellertid, typiskt sett, att det finns ett gott konsumentskydd. Om kostnaden för åtgärden totalt sett kan antas bli mera betydande, torde därför byggnadsnämnden regelmässigt ha anledning att besluta om att det skall finnas en försäkring. I vart fall bör det normalt inte förekomma att åtgärder som kan beräknas kosta mer än tio basbelopp genomförs utan att det finns någon försäkring. Viss hänsyn torde kunna tas till att kostnadsläget skiljer sig åt olika orter emellan.

En omständighet som det kan finnas anledning att väga in i sammanhanget är i vilken mån byggherren själv avser att utföra arbetet. Byggförsäkringar torde nämligen ofta innehålla ett villkor om att kostnader för fel som har vållats av byggherren själv ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det (jfr 6 §; se även prop. 1992/93:121 s. 21). Mot den bakgrunden kan det ibland te sig mindre rimligt att kräva att en byggherre som avser att utföra merparten av arbetet själv tecknar en byggförsäkring.

Förutom de beräknade kostnaderna för åtgärden och för försäkringen skall särskild hänsyn också tas till risken för allvarliga fel i det arbete eller material som ingår i en åtgärd av aktuellt slag samt risken för att förekommande fel orsakar allvarliga skador. Det är fråga om en objektiv riskbedömning, varvid en viktig faktor är hur tekniskt komplicerad åtgärden är. Exempelvis är risken för allvarliga fel och skador typiskt sett större vid en tillbyggnad som innefattar nya våtutrymmen än vid en tillbyggnad av ett nytt sovrum. Om konsumenten vid tiden för bygganmälan redan har anlitat en viss entreprenör, bör byggnadsnämnden även väga in vilken typ av entreprenad det är fråga om och i vilken mån anlidade entreprenörer innehar någon adekvat certifiering. Någon bedömning i övrigt av entreprenörens lämplighet för det avtalade arbetet bör däremot normalt inte göras.

När det gäller uppförande av fritidshus skall, även om huvudregeln är att byggförsäkring skall finnas, byggnadsnämnden beakta samma

omständigheter. Detta torde typiskt sett innebära att en dispens kan meddelas beträffande fritidshus av enklare slag. Om t.ex. fritidshuset saknar vatten och avlopp eller inte är vinterbonat, torde den beräknade försäkringspremien sällan framstå som rimlig i förhållande till vad huset kostar att uppföra samt risken för allvarliga fel och skador.

Byggnadsnämndens prövning torde väsentligen få grundas på de uppgifter om kostnader m.m. som konsumenten lämnar. Om dessa kostnader inte är av något mera betydande slag, torde byggnadsnämnden normalt också ha anledning att godta sökandens egen riskbedömning.

Om byggnadsnämnden anser att det behövs en byggfelsförsäkring medan konsumenten har motsatt uppfattning, får nämnden förelägga konsumenten att skaffa en försäkring (jfr författningskommentaren till 9 kap. 12 § plan- och bygglagen).

Enligt *femte stycket*, som inte har någon tidigare motsvarighet, åligger det byggherren att se till att en byggfelsförsäkring finns. Om byggfelsförsäkring saknas, är det alltså alltid byggherren som byggnadsnämnden skall vända sig till med eventuella förelägganden. Av bestämmelsen följer också att byggherren inte, utan stöd av avtal, kan kräva av entreprenören att denne tecknar byggfelsförsäkringen. Det finns dock inte något hinder mot att någon annan, exempelvis en entreprenör, tecknar försäkringen till förmån för byggherren.

2 §

En byggfelsförsäkring skall omfatta

1. skäligen kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och
2. skäligen kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden. *Den behöver inte heller omfatta skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.*

Med fel enligt försäkringen avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

(Jfr 2 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en byggfelsförsäkring skall omfatta. Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 6.3.2.

I *andra stycket* har, förutom en mindre språklig justering, "allriskförsäkring" bytts ut mot den mer adekvata benämningen "villaförsäkring".

3 §

En byggfelsförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år från det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning. *I fråga om småhus skall, om en sådan besiktning inte har gjorts, försäkringen omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år från det att byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen eller från det att byggnadsarbetena annars avslutades.*

En byggfelsförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

(Jfr 3 § i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke*, som har behandlats i avsnitt 6.3.2, regleras frågan om byggfelsförsäkringens löptid. Försäkringen löper under tio år. Till följd av de nya bestämmelserna i konsumenttjänstlagen om slutbesiktning har utgångspunkten för denna tioårsperiod kompletterats. Har det inte förekommit någon av försäkringsgivaren angiven besiktning, skall enligt den nya bestämmelsen, tioårsperioden ta sin början vid den tidpunkt då byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt konsumenttjänstlagen. Om någon besiktning över huvud taget inte har hållits, skall tiden räknas från det att arbetena avslutades, dvs. från den tidpunkt när näringsidkaren rent faktiskt avslutade allt arbete som inte har med avhjälpande av fel att göra. Har försäkringsbesiktning eller slutbesiktning hållits men inte utmynnat i något godkännande, börjar tioårsperioden inte löpa och byggfelsförsäkringen kan inte tas i anspråk.

6 §

En byggfelsförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) inte ersätts, om det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om småhus, att åtagandet inte fullgörs inom skälig tid,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

I fråga om småhus får en självrisk för en byggfelsförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring för varje fel eller skada. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp.

Villkor som anges i första stycket 1 får, beträffande småhus, även avse fel som har vållats av en tidigare ägare till huset.

(Jfr 6 § i utredningens förslag.)

Paragrafen anger, tillsammans med 7 §, vilka inskränkningar i rätten till försäkringsersättning som ett avtal om byggfelsförsäkring får innehålla. Frågan har behandlats i avsnitt 6.3.2.

I *första stycket 2* ges försäkringsgivaren en möjlighet att föreskriva att vissa fel eller skador ersätts först om den ansvarige entreprenören underlåter att fullgöra sina åtaganden. Om byggfelsförsäkringen i fråga innehåller den aktuella typen av villkor, skall alltså en ersättningsberättigad konsument i första hand vända sig mot näringsidkaren med sina anspråk. Bestämmelsen har fått ett vidgat tillämpningsområde i konsumentförhållanden. Hittills har den gällt endast sådana fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti. Med sådana fel eller skador jämföras nu fel eller skador som omfattas av näringsidkarens ansvar enligt konsumenttjänstlagen för bristfälligheter som uppträder inom två år efter slutbesiktningen. Det är här fråga om sådana fel eller skador som enligt hittills gällande standardavtal vanligen omfattats av entreprenörens ”garantiansvar”.

Hittills har gällt att försäkringen alltid skall kunna tas i anspråk för att täcka kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti om det visas att den ansvarige ”inte kan fullgöra sitt åtagande”. Detta är fortfarande huvudregeln. I fråga om småhus skall dock byggherren alltid kunna utnyttja försäkringen om den ansvarige inte har avhjälpt felet eller skadorna ”inom skälig tid”. Vad som kan anses vara skälig tid får bedömas från fall till fall. Av betydelse är bl.a. felet eller skadans art och omfattning och konsumentens möjligheter att bo i småhuset. Dessutom bör näringsidkarens inställning till anspråken beaktas. Sålunda bör konsumenten ha rätt att utnyttja försäkringen så snart näringsidkaren har förklarat sig inte ha för avsikt att åtgärda felen.

Bestämmelsen innebär inte någon inskränkning av konsumentens möjlighet att, när det gäller andra bristfälligheter än de nu nämnda, vända sig direkt till försäkringsgivaren med sina anspråk på ersättning ur försäkringen. Om en bristfällighet uppträder sedan två år har gått efter slutbesiktningen och den av näringsidkaren lämnade garantitiden har löpt ut, behöver konsumenten således inte vända sig till näringsidkaren.

I första stycket 3 sägs att en byggförsäkring får innehålla villkor om att byggnadens ägare skall svara för en viss självrisk. Enligt ett nytt *andra stycke* har storleken av denna självrisk, såvitt avser småhus, begränsats till ett halvt prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

En självrisk får tas ut för varje försäkringsfall. Om flera fel orsakar en skada, utgår en självrisk. Detsamma gäller om ett fel orsakar flera skador. Om ett fel eller en skada har samband med ett annat fel eller en annan skada, får enligt försäkringsrättsliga principer styrkan i orsakssambandet avgöra om det är fråga om ett eller två försäkringsfall. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador under försäkringens löptid får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp.

I *tredje stycket* har införts en bestämmelse som är tillämplig på villkor som avses i första stycket 1, dvs. begränsningar av försäkringsgivarens ansvar för bl.a. fel som byggnadens ägare har vållat. Enligt bestämmelsen får ett avtal om byggförsäkring som avser ett småhus även begränsa försäkringsgivarens ansvar för fel som har vållats av husets förutvarande ägare. Det blir därmed tillåtet att i försäkringsvillkoren begränsa en senare ägares rätt till försäkringsersättning för fel eller skador som har vållats av husets ursprungliga ägare.

7 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

(Jfr 7 § i utredningens förslag.)

I paragrafen har tillfogats ett nytt *andra stycke* som, i förhållande till gällande rätt, inskränker försäkringsgivarens möjlighet att begränsa sitt

ansvar till ett visst belopp. Bestämmelsen gäller enbart i fråga om småhus. Frågan har behandlats i avsnitt 6.3.2.

Enligt den nya bestämmelsen måste försäkringsbeloppet per byggnad motsvara minst kostnaderna för de försäkrade åtagandena. Dessa uppgår i princip till summan av de priser som har avtalats mellan byggherren och de entreprenörer och leverantörer som har haft del i uppförandet eller tillbyggnaden av småhuset. Om byggherren själv har utfört visst arbete eller tillhandahållit material, skall värdet av detta också räknas in i byggkostnaden. Också eventuella projekteringskostnader skall normalt räknas in. Däremot skall s.k. byggherrekostnader, dvs. kostnader för tomt, pantbrev, skatter och avgifter för t.ex. anslutning av elektricitet och VA, bygglov etc., inte beaktas.

Enligt bestämmelsen skall försäkringen omfatta kompensation för eventuella försämringar av penningvärdet. Sättet för omräkningen har inte angetts närmare. Detta har överlåtit på parterna att bestämma. En möjlig metod är att i försäkringsavtalet ange att den beräknade kostnaden för byggnadsåtgärden vid ett framtida försäkringsfall skall räknas om på grundval av den ändring av prisbasbeloppet som har skett sedan försäkringen började löpa.

10 §

En försäkringsgivare får inte vägra *den* som är skyldig att ha *en* byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

(Jfr 10 § i utredningens förslag.)

Ändringen beror på att det numera klargörs i 1 § att även annan än näringsidkare kan vara försäkringstagare.

11 §

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall *allmän* domstol på yrkande av *den som har begärt att få teckna en sådan försäkring* förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

(Jfr 11 § i utredningens förslag.)

Ändringen beror på att det numera görs klart i 1 § att även annan än näringsidkare kan vara försäkringstagare.

Säkerhet

12 §

Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus, skall det i den omfattning som anges i andra och tredje styckena finnas en säkerhet, som består av en försäkring eller en bankgaranti och som tryggar

1. att arbetena utförs,

2. att material som skall användas vid arbetet och som näringsidkaren har åtagit sig att tillhandahålla, levereras, och

3. att sådana förhållanden som en besiktningsman vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) har ansett utgöra fel avhjälpas.

En säkerhet enligt första stycket skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och

2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt byggnadsnämnden har beslutat att en säkerhet behövs.

Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får byggnadsnämnden trots bestämmelsen i andra stycket 1 besluta att en säkerhet inte behövs. En säkerhet behövs inte heller om arbetena enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

Vid prövningen enligt andra stycket 2 eller tredje stycket om säkerhet behövs skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för säkerheten.

Byggherren skall se till att en säkerhet finns.

(Jfr 3 a § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny. Skälen till bestämmelsen har behandlats i avsnitt 6.4.

Kravet på säkerhet gäller – till skillnad från vad som är fallet med kravet på byggfelsförsäkring – enligt *första stycket* enbart när åtgärden utförs av en näringsidkare för en konsuments räkning. Någon säkerhet behöver alltså inte ställas när en näringsidkare uppför huset åt sig själv – oavsett om han eller hon avser att senare sälja det till en konsument – och inte heller när en konsument själv utför åtgärden, utan anlitan av näringsidkare.

Säkerheten är avsedd att motsvara de s.k. produktionsgarantier och liknande lösningar som har syftat till att ge konsumenten ett färdigställandeskydd, dvs. en ekonomisk garanti för att näringsidkarens åtagande – att bygga eller bygga till huset – fullgörs i tid (punkten 1). Omfattar näringsidkarens åtagande inte enbart arbete utan även leverans av material som skall användas vid arbetena – det kan vara fråga om lösvirke men också en hel husbyggsats (jfr 1 § konsumentköplagen) som näringsidkaren har åtagit sig att montera ihop – skall säkerheten kunna täcka även de kostnader som uppkommer om leverans inte sker i tid (punkten 2). Vidare skall säkerheten trygga att näringsidkarens förpliktelse att avhjälpa eventuella slutbesiktningsanmärkningar fullgörs (punkten 3). Om konsumenten har anlitat flera delentreprenörer, skall säkerheten täcka samtliga åtaganden av någon betydelse.

Säkerheten kan alltså – under de i lagen angivna förutsättningarna – först och främst tas i anspråk när tjänsten inte utförs i tid. Det innebär att säkerhetens viktigaste funktion är att skydda konsumenten i situationer där näringsidkaren har hamnat i *dröjsmål*, medan byggfelsförsäkringen skall säkerställa att *fel* blir avhjälpade. Den avgörande tidpunkten för gränsdragningen mellan dröjsmål och fel är, som har redovisats i avsnitt 5.2.6, normalt när entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning. Efter denna tidpunkt är det alltså byggfelsförsäkringen som i förekommande fall skall tas i anspråk, om inte villkoren för den ställda säkerheten för med sig något annat. Första stycket 3 utgör ett undantag från denna huvudregel; säkerheten skall sålunda täcka även kostnaderna för avhjälpandet av sådana förhållanden som en besiktningsman vid en slutbesiktning har ansett utgöra fel.

Säkerheten skall bestå av en försäkring eller en bankgaranti. Vad säkerheten skall avse anges i 13 § första stycket.

I *andra stycket* preciseras i vilka fall en säkerhet krävs. En säkerhet krävs när ett småhus uppförs eller byggs till eller när det i fråga om ett småhus utförs en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 2 § 3–5 plan- och bygglagen. När det gäller andra åtgärder än uppförande av ett nytt småhus gäller dock kravet på säkerhet bara om byggnadsnämnden har beslutat om detta. Beträffande byggnadsnämndens prövning, se fjärde stycket. Såväl småhus för permanentboende som fritidshus omfattas av bestämmelsen (se dock tredje stycket om uppförande av fritidshus).

Tredje stycket innehåller två undantag från kravet på att det skall finnas en säkerhet. Undantagen motsvarar de som gäller för byggförsäkringen, se 1 § tredje stycket.

I *fjärde stycket* finns riktlinjer för byggnadsnämndens prövning av om en säkerhet behövs vid till- eller ombyggnad och vid uppförande av fritidshus. Bestämmelsen motsvarar huvudsakligen vad som gäller för nämndens prövning av om en byggförsäkring krävs. Byggnadsnämnden skall särskilt beakta kostnaderna för det arbete som säkerheten är hänförlig till och kostnaderna för säkerheten. Liksom i fråga om byggförsäkringen bör kostnaden för säkerheten vara rimlig i förhållande till de ekonomiska risker som konsumenten löper. Om riskerna är små, t.ex. därför att näringsidkarens åtagande är av enklare och mera begränsad natur, bör alltså nämnden inte besluta om att det skall finnas en säkerhet. I det enskilda fallet kan kostnaden för en säkerhet bli särskilt stor på grund av att konsumenten har anlitat flera delentreprenörer. Normalt torde detta inte innebära några ökade ekonomiska risker för konsumenten. Den högre kostnaden för säkerheten kan då vara ett skäl att inte kräva säkerhet. – De uttalanden som har gjorts i författningskommentaren till 1 § om byggnadsnämndens prövning är till stor del relevanta även vid prövningen enligt förevarande paragraf.

Av *femte stycket* framgår att det ankommer på byggherren/konsumenten själv att se till att en säkerhet finns. Bestämmelsen, som är en motsvarighet till 1 § femte stycket, hindrar inte att säkerheten tillhandahålls genom näringsidkaren, t.ex. genom att denne ingår ett avtal om säkerhet med en tredje man.

13 §

En säkerhet enligt 12 § skall avse skälig ersättning för

- 1. tillkommande kostnader för att slutföra arbetena,*
- 2. kostnader för att avhjälpa förhållanden som en besiktningsman har ansett utgöra fel vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och*
- 3. kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av sådana förhållanden som avses i 2.*

Säkerheten skall, till den del den avser ersättning för kostnader enligt första stycket 1, få tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen. Till den del säkerheten avser ersättning enligt första stycket 2 eller 3 skall den få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

(Jfr 3 a § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller närmare regler om vilka krav som ställs på en säkerhetsutfästelse. Frågorna har behandlats i avsnitt 6.4.

I *första stycket* anges vilka kostnader som säkerheten skall avse. Till att börja med föreskrivs att den skall avse skälig ersättning för tillkommande kostnader för husets eller tillbyggnadens färdigställande (punkten 1). Det är fråga om de extra kostnader som kan uppkomma för att en annan näringsidkare slutför det arbete som den först anlidade näringsidkaren har åtagit sig. De extra kostnaderna kan bero på att den andre näringsidkaren betingar sig en högre ersättning än den först anlidade. Även merkostnader som beror på att konsumenten har betalat för ännu inte utfört arbete och därför tvingas att betala en del av bygget två gånger omfattas i och för sig av säkerheten. En begränsning av rätten till ersättning för detta slag av merkostnader följer dock av att ersättningen skall vara "skälig". Konsumenten är inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden (jfr 52 § första stycket konsumenttjänstlagen). Om konsumenten ändå betalar i förskott, bör detta i vissa fall kunna innebära att han eller hon inte kan påkalla ersättning för den därav föranledda merkostnaden. Om förskottsbetalningen beror på att konsumenten har gjort en felaktig uppskattning av hur långt arbetet framskridit, bör detta dock inte läggas honom eller henne till last.

Därutöver skall säkerheten avse kostnader för avhjälpande av s.k. slutbesiktningsanmärkningar (punkten 2; se författningskommentaren till 56 § första stycket konsumenttjänstlagen). Sådana kostnader ersätts enligt de försäkringsvillkor som för närvarande tillämpas för produktionsgarantier och liknande. Säkerheten skall även täcka kostnaderna för att avhjälpa eventuella följdskador på byggnaden (punkten 3).

I *andra stycket* finns bestämmelser om när säkerheten får tas i anspråk. Bestämmelserna skiljer på det fallet då säkerheten tas i anspråk med anledning av näringsidkarens dröjsmål med färdigställandet (första stycket 1) och det fallet då säkerheten tas i anspråk för avhjälpande av slutbesiktningsanmärkningar och därav föranledda fel (första stycket 2 och 3).

Vad gäller det egentliga färdigställandeskyddet (första stycket 1) framgår av andra stycket första meningen att säkerheten får tas i anspråk när näringsidkaren hamnar i ett sådant dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen. Konsumenten behöver således inte ha hävt avtalet för att vara berättigad att ta säkerheten i anspråk. Det räcker med att det kan konstateras att näringsidkaren har gjort sig skyldig till ett sådant dröjsmål att konsumenten är berättigad att häva avtalet. Även befarade dröjsmål (se 29 § andra stycket konsumenttjänstlagen) omfattas. I praktiken torde det främst vara vid näringsidkarens konkurs som säkerheten behöver tas i anspråk.

Är det inte fråga om dröjsmål på näringsidkarens sida, får säkerheten – såvitt avser första stycket 1 – inte tas i anspråk. Det kan någon gång förekomma att gränsdragningen mellan fel och dröjsmål vållar svårigheter. I princip bör gränsen dras så, att reglerna om fel anses tillämpliga om konsumenten har fått klart för sig att näringsidkaren i god tro anser sig ha utfört allt det arbete som han är skyldig att utföra. I andra fall bör det anses föreligga ett dröjsmål på näringsidkarens sida. Se vidare prop. 1984/85:110 s. 191 f.

Vad sedan gäller avhjälpandet av slutbesiktningsanmärkningar och därav föranledda skador krävs det att näringsidkaren har försatts i konkurs eller att konsumenten kan visa att näringsidkaren av annan anledning inte *kan* fullgöra sitt åtagande. Rekvisitet ”inte kan fullgöra sitt åtagande” är uppfyllt om näringsidkaren på grund av likvidation har upphört att existera. Rekvisitet är också uppfyllt om näringsidkaren har fått allvarliga ekonomiska problem som, på objektiva grunder, omöjliggör ett avhjälpande. Vanligen torde detta vara fallet när näringsidkaren har ställt in sina betalningar.

Det bör framhållas att säkerhetsutfästelsen inte får innehålla förbehåll om att konsumenten först skall vända sig mot näringsidkaren (jfr 6 § första stycket 2 avseende byggförsäkringen).

14 §

Ett avtal om säkerhet får, utöver vad som följer av 15 och 16 §§, inte innehålla villkor som inskränker konsumentens rätt att ta säkerheten i anspråk.

(Jfr 4 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen, som är ny, följer att ett avtal om säkerhet inte får innehålla några andra inskränkningar i rätten att ta säkerheten i anspråk än de som anges i de följande två paragraferna. Säkerheten får alltså inte förenas med självrisk eller andra i avtalet intagna faktiska begränsningar av ersättnings omfattning utöver vad lagen medger. Däremot är bestämmelsen inte avsedd att förhindra försäkringsbolag och banker att använda sig av sedvanliga villkor, som frister för att framställa ersättningsanspråk, force majeure-förbehåll eller skyldighet för konsumenten att avvärja och begränsa skada. Jfr 4 § om byggförsäkringen.

15 §

Ett avtal om säkerhet skall innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka sådana kostnader som avses i 13 § första stycket.

(Jfr 5 § andra stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny. Den anger att avtalet om säkerhet alltid skall innehålla ett villkor som ser till att vad som kan komma att tas i anspråk ur säkerheten verkligen används för att färdigställa eller reparera huset eller tillbyggnaden. En motsvarande bestämmelse, såvitt gäller byggförsäkringar, finns i 5 § (se prop. 1992/93:121 s. 31 f.).

16 §

En säkerhet enligt 12 § får begränsas till ett visst belopp. Den skall dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den byggnadsåtgärd som omfattas av skyddet.

(Jfr 7 § tredje stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och anger att säkerheten alltid skall motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den byggnadsåtgärd som omfattas av skyddet. Begränsningsregeln innebär att konsumenten i vissa fall inte kan få full ersättning ur säkerheten för sina tillkommande kostnader. I sådana fall är konsumenten hänvisad till att begära ersättning av den ansvarige näringsidkaren.

17 §

Om ett avtal om säkerhet innehåller ett villkor som innebär att en begäran om att ta säkerheten i anspråk måste framställas inom viss tid, får villkoret inte begränsa konsumentens rätt att framställa en sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 13 § första stycket 1, får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran skall göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning enligt 13 § första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran skall göras inom ett år från slutbesiktningen.

(Jfr 4 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny och innehåller vissa riktlinjer för vad ett avtal om säkerhet får innehålla beträffande den tid som konsumenten har på sig för att begära att säkerheten skall tas i anspråk. Frågan har behandlats i avsnitt 6.4.

Av *första stycket* framgår att den som ställer säkerheten får föreskriva i avtalet att konsumenten har en begränsad tid på sig att begära att säkerheten skall tas i anspråk. Avtalet får dock inte innehålla för konsumenten mindre förmånliga villkor än vad som sägs i paragrafen. Med ”begäran” avses inte ett specificerat ersättningsanspråk, utan vad som motsvarar en skadeanmälan.

I *andra stycket* anges de typer av villkor som godtas. Vad först gäller rätten att utnyttja säkerheten för att få ersättning för kostnaderna för att slutföra byggnadsarbetena, får tiden för åberopandet av säkerheten begränsas genom villkor om att begäran skall göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva entreprenadavtalet uppkom. Ett sådant villkor skall sålunda anknyta till den tidpunkt då konsumentens hävningsrätt, objektivt sett, uppkom. Näringsidkarens inställning i fråga om hävning saknar betydelse. Har den som har ställt säkerheten och konsumenten olika uppfattning om när hävningsrätten uppkom, får frågan i sista hand prövas av domstol.

Vad som skall anses vara ”utan oskäligt dröjsmål” får avgöras i det enskilda fallet. Normalt bör begäran framställas innan konsumenten anlitar en annan näringsidkare för att slutföra det arbete som näringsidkaren inte har slutfört. Ibland kan det vara svårt för konsumenten att avgöra exakt när rätten att häva avtalet uppkom. Konsumenten bör inte förlora rätten att åberopa säkerheten därför att han eller hon har gjort en viss felbedömning i denna fråga.

Vad sedan gäller rätten att utnyttja säkerheten för att få ersättning för kostnader för att avhjälpa slutbesiktningens anmärkningar m.m. kan den som ställer säkerheten uppställa villkor om att begäran om att ta säkerheten i anspråk skall göras inom ett år från slutbesiktningen.

Ett villkor av detta slag innebär att konsumenten, om det förflyter en längre tid från hävningen av entreprenadavtalet utan att han eller hon begär att få ta säkerheten i anspråk, förlorar rätten att göra säkerheten gällande. Inget hindrar att parterna kommer överens om en längre preskriptionstid.

Konsumenten skall, om inte annat framgår av avtalet om säkerhet, i första hand framställa sin begäran om att utnyttja säkerheten till den som svarar för säkerheten. Begäran kan vara muntlig, även om det många gånger kan vara lämpligt att den görs skriftligt.

Om säkerheten utgörs av en försäkring, gäller även allmänna försäkringsrättsliga regler.

18 §

Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om säkerhet. Med försäkringsgivare jämställs då den som svarar för säkerheten och med försäkringshavare jämställs konsumenten.

(Jfr 8 och 9 §§ i utredningens förslag.)

Paragrafen hänvisar till de bestämmelser om byggfelsförsäkring som även skall tillämpas på avtalet om säkerhet. Bestämmelserna kommenteras närmare i prop. 1992/93:121 s. 32 f. Innebörden är i korthet att

- ett avtal om säkerhet skall innehålla villkor om att
 - den som svarar för säkerheten övertar den rätt till ersättning som konsumenten kan ha mot den som är ersättningsskyldig med anledning av dröjsmålet eller felet och som konsumenten inte själv tar i anspråk (8 §),
 - konsumenten inte, till nackdel för den som har ställt säkerheten, genom avtal får avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom eller henne enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser (8 §),
- den som svarar för säkerheten inte, efter det att avtalet om säkerhet har ingåtts, får ingå ett avtal med konsumenten som medför att det ursprungliga avtalet inte längre uppfyller kraven på säkerhetens innehåll enligt lagen (9 §).

Det kan förekomma att näringsidkaren tillhandahåller säkerheten på annat sätt än genom en försäkring, t.ex. genom att ställa en bankgaranti. Enligt *andra meningen* skall i så fall den som svarar för säkerheten jämföras med försäkringsgivaren vid tillämpningen av de bestämmelser som paragrafen hänvisar till.

Gemensamma bestämmelser

19 §

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän bevis om byggfelsförsäkring och säkerhet har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

(Jfr 12 § i utredningens förslag.)

Paragrafen har flyttats och motsvarar 12 § i lagens hittills gällande lydelse. Hänvisningen till plan- och bygglagen har utökats så att den numera tar sikte även på säkerhet enligt den nya 12 §. Ändringen är föranledd av den ändrade lydelsen av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen.

20 §

Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

*Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.
Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.*

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny. Innebörden av bestämmelserna är att samma ordning för överklagande gäller för å ena sidan byggnadsnämndens beslut att en byggfelsförsäkring eller en säkerhet behövs för en viss åtgärd och å andra sidan ett eventuellt beslut att förelägga byggherren/konsumenten att visa upp ett bevis om att kravet är uppfyllt. Jfr 13 kap. 2 och 4 §§ plan- och bygglagen (1987:10). Allmänna bestämmelser om överklagande finns i 23–25 §§ förvaltningslagen (1986:223).

Huvudregeln vid överklagande av förvaltningsbeslut är att dessa överklagas hos allmän förvaltningsdomstol med krav på prövningstillstånd i kammarrätt och Regeringsrätten. Som framgår av bestämmelsen avviker instansordningen från denna ordning. Skälet är att reglerna bör överensstämma med reglerna om överklagande i mål enligt plan- och bygglagen.

I detta sammanhang bör nämnas att instansordningen i mål enligt plan- och bygglagen är föremål för översyn (Dir. 2002:97).

Sammanfattning av Småhusutredningens betänkande Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110)

Bilaga 1

Uppdraget

Vi har haft i uppdrag att överväga utformningen av konsumentskyddet vid uppförande, om- och tillbyggnader av småhus. Utgångspunkten har varit att konsumenten skall tillförsäkras ett heltäckande avtalsskydd samt få ett skydd för att de åtaganden som näringsidkaren har gentemot konsumenten fullgörs. Vi har också haft som uppgift att ta ställning till om utformningen av lagen (1993:320) om byggförsäkring är ändamålsenlig vad gäller småhus.

Vi har behandlat dessa frågor och överlämnar nu vårt förslag. Förslaget består av två huvuddelar; ett civilrättsligt avtalsskydd och ett försäkringsrättsligt fullgörandeskydd.

Ett civilrättsligt konsumentskydd vid småhusbyggande

En tvingande reglering

Huvuddelen av de avtal som träffas mellan näringsidkare och konsument med anknytning till småhus är entreprenadavtal, d.v.s. de innebär att parterna har kommit överens om att näringsidkaren skall utföra en tjänst. Detta har lett till överväganden rörande reglerna i KTjL, som är den lag som behandlar avtal mellan näringsidkare och konsument om utförande av tjänster. KTjL gäller redan i dag för småhusentreprenader.

Bestämmelserna i lagen, som i huvudsak är tvingande, kan för närvarande avtalas bort mellan parterna till följd av ett särskilt undantag i 3 § andra stycket, som hänvisar till reglerna om statlig bostadsfinansiering. Detta har i praktiken inneburit att de flesta avtal om småhusentreprenader inte har reglerats av KTjL utan i stället av det inom småhusområdet gällande standardavtalet, ABS 95. ABS 95 är resultatet av förhandlingar mellan Konsumentverket och byggbranschen. Det har ansetts uppfylla de krav som ställts på avtalsskydd för att kunna erhålla statlig bostadsfinansiering.

Möjligheterna att få statliga räntesubventioner för uppförande av småhus upphörde vid årsskiftet 1999/2000. Bland annat med hänvisning till det anser vi att det finns behov av en lagreglering av avtalsskyddet. Vi föreslår en sådan reglering inom ramen för KTjL. Denna reglering skall vara tvingande till sin karaktär.

Den särskilda regleringen för tjänster som rör småhus skall inte gälla alla tjänster med anknytning till småhus utan endast avtal om sådana mer omfattande byggnadsåtgärder för vilka det krävs bygganmälan enligt reglerna i 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 PBL. Vi kallar dessa för småhusentreprenader. Det innebär att de gäller för avtal om uppförande eller tillbyggnad av ett småhus. De gäller också för sådana mer omfattande

ombyggnadsarbeten som påverkar husets konstruktion eller mer vitala installationer som ventilation, eldstäder och VVS.

För avtal rörande småhus som inte faller inom ramen för den särskilda regleringen innebär vårt förslag att de tvingande reglerna i KTjL skall gälla och att någon möjlighet att avtala bort dessa inte skall finnas.

Behovet av konsumentskydd inom småhusområdet gör sig emellertid gällande även beträffande andra typer av avtal än småhusentreprenader. Vi har övervägt dessa och lämnar förslag om tvingande reglering i fråga om avtalsskyddet vid konsumenters köp av fastighet från näringsidkare, vid konsumenters köp av husbyggsatser samt vid konsumenters köp av byggnad på annans mark.

Avtalsskyddets omfattning

Vårt förslag om avtalsskydd vid småhusentreprenader innebär att vi utgår från de befintliga reglerna i KTjL. Vi föreslår att vissa av dessa skall ersättas av eller kompletteras med särskilda regler för småhusentreprenader. I övrigt skall KTjL gälla även för denna typ av tjänst. De särskilda regler som föreslås rör ett krav på skriftliga avtal, en särskild regel om avrådandeplikt, obligatorisk besiktning, ett tvåårigt garantiansvar för fel samt konsumentens betalningsskyldighet.

Skriftliga avtal

Vi föreslår att avtal om småhusentreprenader alltid skall upprättas i skriftlig form. Alla avtal skall innehålla uppgift om vilka parterna är, vilken omfattning det överenskomna uppdraget har, när det skall vara slutfört, priset för uppdraget och en plan för hur betalningen skall erläggas. Om ett avtal inte uppfyller dessa krav blir följden att näringsidkaren får bevisbördan för vad som har avtalats i det avseende som avtalet är bristfälligt. Med andra ord blir konsumentens påstående om avtalets innehåll i dessa delar gällande om näringsidkaren inte kan visa att parterna har kommit överens om någonting annat. Vid tvist om ett avtals innehåll i något annat avseende än de för formkravet särskilt angivna gäller däremot vanliga beviskrav.

Avrådandeplikt

KTjL innehåller en skyldighet för näringsidkaren att vid vissa förhållanden avråda konsumenten från att låta utföra en tjänst. Vi föreslår en särskild regel om avrådandeplikt för småhusentreprenader. Den innebär att om näringsidkaren inser eller borde ha insett att ett uppdrag som konsumenten vill få utfört – med hänsyn till priset, sättet för utförandet, uppgifter som konsumenten har lämnat eller något annat förhållande – inte kommer att bli till rimlig nytta för konsumenten skall näringsidkaren avråda denne från att låta utföra det. Begreppet rimlig nytta skall ses både ur ett ekonomiskt och funktionellt perspektiv.

Avrådandeplikten innebär inget krav på att näringsidkaren skall vidta särskilda undersökningar utan syftar enbart till att konsumenten skall få del av näringsidkarens kunskaper och erfarenhet som fackman.

Tanken på att införa ett krav på obligatoriska besiktningar har tidigare övervägts såväl beträffande småhusentreprenader som andra avtal. Vi har sett ett stort värde i att det när ett uppdrag är slutfört sker en besiktning av resultatet av arbetena i syfte att undersöka om dessa är utförda i enlighet med parternas avtal. Vi föreslår därför att en besiktning alltid skall ske i samband med småhusentreprenadens avslutande. I de fall där konsumenten har träffat separata avtal med flera olika näringsidkare ges parterna möjlighet att komma överens om att besiktning skall ske först sedan samtliga uppdrag har avslutats.

Näringsidkaren skall ta initiativ till besiktningen genom att meddela konsumenten om när arbetena beräknas vara slutförda och besiktning kan ske. Det ankommer på konsumenten att utse besiktningsförrättare eller, om det har gjorts redan tidigare, kontakta denne så att besiktningen kommer till stånd i samband med att arbetena avslutas.

Besiktningsförrättaren skall vara en person som har de kunskaper och den erfarenhet som krävs för uppdraget. Vi har inte ansett att det är påkallat med ett krav på att besiktningsförrättaren skall ha en särskild utbildning, vara godkänd enligt en viss ordning eller liknande.

Besiktningsförrättarens första uppgift är att kalla parterna och den kvalitetsansvarige enligt PBL till en besiktningsförrättning. Vid den skall, som sagt, besiktningsförrättaren undersöka om uppdraget har utförts i enlighet med avtalet mellan parterna. Resultatet av besiktningen skall redovisas skriftligen till parterna. Det skall ske så snart som möjligt. Förutom de förhållanden som besiktningsförrättaren anser utgör fel i utförandet skall han eller hon i utlåtandet också ta upp förhållanden som enbart konsumenten anser utgör fel. Av utlåtandet skall även framgå om besiktningsförrättaren godkänner entreprenaden.

En entreprenad som inte godkänns vid besiktningen skall besiktigas på nytt när de brister som förelåg vid det första tillfället och som förhindrade ett godkännande har åtgärdats. En sådan, ny besiktning kommer till stånd på samma sätt som den första. Näringsidkaren skall med andra ord anmäla till konsumenten när de påtalade bristerna är åtgärdade och en ny besiktning kan ske. Konsumenten skall därefter åter kontakta besiktningsförrättaren, som bestämmer tid och kallar till den nya besiktningen.

Kostnaderna för besiktningsförrättarens arbete skall konsumenten som regel svara för. Vid en ny eller fortsatt besiktning skall näringsidkaren svara för de merkostnader som uppkommer till följd av att uppdraget inte kunde godkännas vid det första besiktningstillfället.

Följderna av att småhusentreprenaden godkänns vid besiktning är att faran för entreprenaden går över från näringsidkaren till konsumenten och preskriptionstiden för näringsidkarens felansvar börjar löpa. För det fall att någon besiktning inte kommer till stånd och det beror på något förhållande som konsumenten svarar för inträder denna rättsverkan när småhusentreprenaden avslutas. Beror i stället en utebliven besiktning på näringsidkaren blir följden att denne fortfarande står risken för skador på entreprenaden och att preskriptionstiden inte börjar löpa.

Besiktningens främsta betydelse är som bevisning om förekomsten av fel i entreprenaden. Detta kommer till uttryck i huvudregeln att fel som inte antecknats i besiktningsutlåtandet inte får göras gällande. Från den

regeln görs undantag i vissa fall. Det gäller fel som inte kunnat upptäckas vid besiktningen (s.k. dolda fel), förhållanden som konsumenten påtalat vid besiktningen men som besiktningsförrättaren inte ansett utgöra fel samt fel som konsumenten gjort gällande hos näringsidkaren inom sex månader efter småhusentreprenadens godkännande.

Utvecklingsfel

Frågan om näringsidkarens ansvar för s.k. utvecklingsfel har övervägts i samband med våra överväganden om näringsidkarens ansvar för fel i stort vid småhusentreprenader. Vi har då kommit fram till att det bl.a. med hänvisning till den rådande utformningen av reglerna om produktansvar och den osäkerhet som finns beträffande möjligheten att finna en försäkringslösning som innefattar denna typ av fel inte finns tillräckligt starka skäl för att låta näringsidkarens ansvar även omfatta denna typ av fel. Vi har dock velat peka på det ur ett konsumentskyddssynpunkt ter sig otillfredsställande med en ordning som lägger risken för en viss typ av fel på konsumenten i stället för på näringsidkaren.

Näringsidkarens garantiansvar

När det gäller näringsidkarens ansvar för fel anser vi att de befintliga reglerna i KTjL bör tillämpas även beträffande småhusentreprenader. Med ABS 95 som förebild föreslår vi emellertid också att det s.k. garanti-ansvar som näringsidkaren har under, normalt sett, två år efter att arbetena är slutförda skall lagfästas i KTjL.

Betalning

Enligt 41 § KTjL inträder inte betalningsskyldighet förrän uppdraget har slutförts, om inte parterna avtalat annat. Vid småhusentreprenader förekommer regelmässigt successiv betalning i takt med att arbetena fortskrider. KTjL ställer, som framgår, inte upp något hinder mot att parterna kommer överens om att konsumenten skall göra delbetalningar under entreprenadens gång, så länge som det inte är fråga om annat än betalning för arbete som har utförts när näringsidkaren framställer krav på betalning. Vi har tidigare föreslagit ett skriftlighetskrav som bl.a. innefattar att en betalningsplan skall upprättas. Sådana planer förutsätter att det arbete som betalning begärs för skall ha utförts för att någon betalningsskyldighet skall inträda.

Enligt praxis i byggbranschen har beställaren av en småhusentreprenad rätt att alltid hålla inne tio procent av det avtalade priset tills besiktning har skett med godkänt resultat. Vi föreslår att en motsvarande regel skall finnas i KTjL. Om någon besiktning inte sker beroende på konsumenten skall dennes rätt att hålla inne tio procent av priset i stället gälla tills entreprenaden är avslutad.

Konsumenters köp av fast egendom

4 kap. 19 d § JB anger att vissa bestämmelser om fel och brister i samband med överlåtelse av fastighet är tvingande när överlåtelsen sker från näringsidkare till konsument. Regeln är för närvarande försedd med ett undantag som motsvarar undantaget från KTjL:s tvingande regler och som hänvisar till avtalsskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Vi föreslår att detta undantag skall tas bort och att reglerna följaktligen skall vara helt tvingande till sin karaktär.

Konsumenters köp av byggnadsdelar

Köp av byggnadsdelar faller inom ramen för KKL:s tillämpningsområde. Liksom i fråga om småhusentreprenader finns det även vid denna typ av köp ett undantag från de annars tvingande reglerna i KKL med hänvisning till konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Vi föreslår att detta undantag skall tas bort och att KKL:s regler fortsättningsvis skall vara tvingande.

När det gäller köp av byggnadsmaterial som är avsett att användas för att uppföra eller bygga till ett småhus och där det för byggnadsåtgärden krävs bygganmälan enligt 9 kap 2 § första stycket 1 PBL föreslår vi särskilda regler. Förslaget innebär att vissa av de särskilda regler som vid föreslår skall gälla vid småhusentreprenader också skall gälla vid dessa köp, som vi kallar köp av husbyggsatser. Det gäller reglerna om skriftligt avtal, avrådandeplikt och rätt att hålla inne viss del av betalningen. Även bestämmelsen om näringsidkarens garantiansvar föreslås gälla vid köp av husbyggsatser, dock med den skillnaden att garantitiden räknas från godsets avlämnande.

Konsumenters köp av byggnad på annans mark

Köp av byggnad på annans mark omfattas inte – inte ens när det gäller konsumenter – av KKL:s bestämmelser utan i stället är KöpL tillämplig i dessa fall. I 1 § tredje stycket KöpL sägs i sin tur att vissa av KöpL:s regler ersätts av regler i JB. Det gäller bl.a. reglerna om farans övergång, varans egenskaper samt ansvar för och påföljder vid faktiska fel. Vidare är även den tvingande bestämmelsen i 4 kap. 19 d § JB tillämplig i konsumentfallen.

Det sista innebär att reglerna, på motsvarande sätt som i de övriga fall som har behandlats, är dispositiva med hänvisning till konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Precis som i övriga fall föreslår vi att reglerna fortsättningsvis skall vara tvingande. Vi föreslår också att det även vid konsumenters köp av byggnad på annans mark skall ställas ett krav på skriftliga avtal. Vi har valt att använda skriftlighetskravet i JB för detta ändamål.

Ett obligatoriskt fullgörandeskydd

Förutom ett civilrättsligt avtalsskydd består kravet på konsumentskydd i anslutning till den statliga bostadsfinansieringen av att konsumenten också skall tillförsäkras dels ”en betryggande garanti för att huset uppförs och färdigställs i enlighet med vad den som skall uppföra huset har åtagit sig i avtal (produktionsgaranti)” dels ett tioårigt skydd för näringsidkarens åtagande att avhjälpa väsentliga skador på huset som beror på fel i konstruktion, utförande eller material. Det sistnämnda brukar kallas för ansvarsutfästelse. Tillsammans kallas dessa två delar för fullgörandeskydd.

Liksom avtalsskyddet är fullgörandeskyddet dispositivt. Vi har bedömt att det inte är möjligt att säkerställa ett tillfredsställande fullgörandeskydd på frivillig väg när nu möjligheten till statliga subventioner i princip har upphört. Vi har därför föreslagit att detta skall säkerställas genom tvingande regler i lagen (1993:320) om byggförsäkring. Dessa skall innebära krav på en obligatorisk försäkring och säkerhet.

Kravet på fullgörandeskydd föreslås få samma omfattning som det på avtalsskydd enligt de särskilda reglerna för småhusentreprenader. Gränsdragningen skall alltså ske med utgångspunkt i kravet på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 PBL. Fullgörandeskyddet skall omfatta både småhusentreprenader och leveranser av husbyggsatser.

Färdigställandeskydd

Det färdigställandeskydd som vi föreslår är att det skall finnas en ekonomisk säkerhet för att näringsidkarens åtagande enligt avtalet med konsumenten slutförs. Det skall kunna tas i anspråk om näringsidkaren gör sig skyldig till sådant fel eller dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet enligt reglerna i KTjL eller KKL. Regleringen av färdigställandeskyddet föreslås ske i en särskild bestämmelse i lagen om byggförsäkring. Därutöver föreslås vissa särregler beträffande säkerheten. Dessa redovisas i nästa avsnitt.

Ett tioårigt skydd mot fel och skador vid småhusbyggande

Lagen om byggförsäkring ger redan i dag ett skydd som motsvarar det inledningsvis nämnda kravet på ansvarsutfästelse. Vårt förslag innebär, som nämnts, att möjligheten till undantag från lagen tas bort. Vi föreslår vidare vissa ändringar och förtydliganden beträffande skyddet vid byggfel. Vissa av dessa förslag rör även det nyss redovisade förslaget om säkerhet.

Reglerna om möjlighet till undantag för andra försäkringar specificeras. När det gäller självrisk föreslås en begränsning till ett högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring. En säkerhet får inte vara förenad med självrisk. Vi vill också inskränka möjligheten till begränsningar av försäkringsbeloppet. En säkerhet får inte täcka lägre belopp än vad som motsvarar 20 procent av det avtalade priset för den

entreprenad eller leverans som säkerheten avser. Byggförsäkringen skall täcka byggkostnaden för huset. Bilaga 1

Enligt lagen om byggförsäkring får undantag från försäkringen ske för fel som vållats av byggnadens ägare. Vi föreslår att detta skall gälla beträffande småhus även om fastigheten byter ägare och ett fel vållats av en tidigare ägare. Vad beträffar rätten till undantag för fel eller skador som omfattas av näringsidkarens garantiåtagande menar vi att det bör ske en begränsning av denna till fall när näringsidkaren infriar sitt garantiåtagande inom skälig tid.

Kontrollen av konsumentskyddet

Kontrollen av att ett erforderligt konsumentskydd finns i varje enskilt fall har tidigare utförts av länsstyrelserna i samband med deras handläggning av ansökningar om statlig bostadsbyggnadssubvention. Med hänvisning till att denna handläggning har upphört i fråga om småhus som påbörjats efter den 31 december 1999 föreslår vi att en kontroll av konsumentskyddet fortsättningsvis skall utföras av den som är utsedd som kvalitetsansvarig enligt PBL. Denne skall kontrollera så att det för byggnadsåtgärder för vilka det ställs krav på byggnämnan enligt reglerna i 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 PBL har tecknats avtal som uppfyller de krav som föreslås gälla i konsumentssammanhang. Den kvalitetsansvarige skall också svara för kontrollen av förekomsten av sådan försäkring och säkerhet som krävs enligt de föreslagna ändringarna i lagen om byggförsäkring.

Byggnadsnämnden skall enligt vårt förslag fortsättningsvis få ett övergripande ansvar för konsumentskyddet i det enskilda fallet. De sanktioner som står till buds när byggherren inte lever upp till kraven i lagen om byggförsäkring är att nämnden kan förbjuda fortsatta byggnadsåtgärder tills bevis om konsumentskyddet har visats upp. Sådant förbud får förenas med en vitessanktion. För att förhindra missbruk av reglerna föreslår vi att förbud och förelägganden av det nyss nämnda slaget även skall gälla mot en ny ägare till fastigheten om denna överlåts. När det gäller avtalsskyddet föreslås inga särskilda sanktionsmöjligheter.

Övriga frågor

Ekonomiska konsekvenser

Småhusavtal är i hög grad individuellt utformade. Vi har därför ansett att det inte är meningsfullt att göra några närmare beräkningar av vilka kostnadseffekter våra förslag kommer att få. Vår bedömning är att de förslag som lämnas inte kommer att leda till nämnvärt ökade byggkostnader. De kostnadsökningar som kan förekomma är hänförliga till kostnaderna för fullgörandeskyddet, som tidigare kunde hänföras till det skydd som ställdes som krav för erhållande av statliga bostadsbyggnadssubventioner.

Ikraftträdande

Bilaga 1

Vår bedömning är att den reglering som vi föreslår kan träda i kraft den 1 juli 2002.

Lagförslagen i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110)

Bilaga 2

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 19 d § jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

19 d §

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11–19 c §§ är till nackdel för denne.

Första stycket gäller inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- eller avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Näringsidkaren och konsumenten kan utan hinder av första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003.

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumenttjänstlagen (1985:716) dels att 1, 3, 7, 11, 18 och 46 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas elva nya paragrafer, 51–61 §§, samt närmast före 51 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

Vid vissa arbeten som avses i första stycket 2 (småhusentreprenader) gäller även bestämmelserna i 51, 52 och 54–58 §§. Vidare gäller vid sådana arbeten, i stället för 6 och 12–14 §§, 17 § första stycket andra meningen och 41 §, vad som föreskrivs i 53 och 59–61 §§.

3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Första stycket gäller inte vid tjänster som avses i 1 § 2, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

7 §

Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den.

Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 eller 53 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den.

För kostnader som inte ersätts enligt första stycket har näringsidkaren dock rätt till ersättning i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

11 §

Tjänsten skall slutligen anses felaktig, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten. En förutsättning för att tjänsten skall anses felaktig är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

Tjänsten skall slutligen anses felaktig, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket *eller 53 § första stycket* före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten. En förutsättning för att tjänsten skall anses felaktig är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

18 §

Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 17 §, förlorar han rätten att åberopa felet.

Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 17 § *eller 59 § tredje stycket*, förlorar han rätten att åberopa felet.

46 §

Om konsumenten i fall som avses i 45 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten. Detsamma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet har medfört väsentlig olägenhet för honom.

Om konsumenten i fall som avses i 45 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten. Detsamma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket *eller 53 § tredje stycket* har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet har medfört väsentlig olägenhet för honom.

Vill näringsidkaren häva avtalet enligt första stycket skall han först påminna konsumenten om att denne skall betala, medverka eller lämna anvisningar samt ge konsumenten skälig tid att göra detta.

Har en påminnelse lämnats in för befördran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses påminnelsen ha skett när detta gjordes.

51 §

Bestämmelserna i 52–61 §§ gäller vid sådant arbete som anges i 1 § första stycket 2 och som avser en- eller tvåbostadshus, om arbetet är förenat med krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen (1987:10).

52 §

Avtal som träffas mellan en näringsidkare och en konsument skall vara skriftligt. Det skall vara undertecknat av parterna och innehålla uppgift om

- 1. parterna,*
- 2. uppdragets omfattning,*
- 3. priset och en plan för betalning samt*
- 4. när uppdraget skall vara avslutat.*

Till den del ett avtal inte uppfyller kraven i första stycket skall det anses ha det innehåll som konsumenten gör gällande, om inte näringsidkaren kan visa något annat.

53 §

Om arbetet med hänsyn till priset, sättet för utförandet, av konsumenten lämnade uppgifter eller av annat skäl inte kan antas vara till rimlig nytta för konsumenten och näringsidkaren inser eller borde ha insett detta, skall näringsidkaren avråda konsumenten från att låta utföra arbetet.

Om det först sedan arbetet har påbörjats visar sig att detta inte kan anses bli till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för tjänsten kan bli betydligt högre än vad konsumenten hade kunnat räkna med, skall näringsidkaren underrätta konsumenten om förhållandet och begära konsumentens

anvisningar.

Kan konsumenten inte anträffas eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av konsumenten inom rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller dock ej, om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få arbetet utfört.

54 §

I samband med att uppdraget avslutas, dock tidigast vid den tidpunkt som avses i 52 § första stycket 4, skall besiktning ske.

Om flera uppdrag utförs i anslutning till varandra får, om parterna är ense om det, besiktning ske när samtliga uppdrag har avslutats.

Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när uppdraget beräknas vara avslutat och besiktning kan ske. Konsumenten skall därefter snarast föranstalta om besiktning.

55 §

Besiktningen skall utföras av en person med för uppdraget nödvändig erfarenhet och kunskap.

Besiktning skall ske vid en förrättning till vilken besiktningsförrättaren skall kalla parterna och den som är utsedd som kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 13 § plan- och bygglagen (1987:10).

56 §

Besiktningsförrättaren skall undersöka om uppdraget är utfört i enlighet med avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten. Resultatet av besiktningen skall snarast redovisas skriftligen till parterna och innehålla uppgift om fel som besiktningsförrättaren har konstaterat. Utlåtandet skall också innehålla uppgift om de förhållanden som konsumenten anser

utgöra fel.

Om uppdraget är utfört i enlighet med avtalet eller om fel förekommer endast i begränsad omfattning skall uppdraget godkännas av besiktningsförrättaren. Om godkännande inte sker skall ny besiktning ske vid senare tillfälle. Näringsidkaren skall då på nytt underrätta konsumenten på sätt som sägs i 54 § andra stycket om när uppdraget kan beräknas vara slutfört och ny besiktning kan ske.

57 §

Om inte annat har avtalats är konsumenten skyldig att svara för kostnaderna för besiktningen. Om sådan ny besiktning som anges i 56 § andra stycket sker skall dock näringsidkaren svara för de ytterligare kostnader som uppkommer med anledning därav.

58 §

Konsumenten får efter det att besiktning har skett inte åberopa andra fel än sådana som har

1. angetts i besiktningsutlåtandet,

2. förelegat vid besiktningen men som då varken märkts eller borde ha märkts och som konsumenten inte kände till eller

3. påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från det att uppdraget godkändes.

59 §

Bedömningen av om uppdraget har utförts på ett felaktigt sätt skall ske med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då uppdraget godkändes vid besiktning.

Om näringsidkaren har fullgjort sin underrättelseskyldighet enligt 54 § andra stycket och besiktning inte kommer till stånd vid uppdragets avslutande skall, om detta

beror på förhållande för vilket konsumenten svarar, bedömningen enligt första stycket ske med hänsyn till förhållandena vid tidpunkten för uppdragets avslutande.

Reklamation enligt 17 § första stycket får inte ske senare än tio år efter den tidpunkt som anges i första eller andra stycket, såvida annat inte följer av garanti eller liknande utfästelse.

60 §

Näringsidkaren svarar för fel som förelåg vid tidpunkten för uppdragets godkännande.

Dessutom svarar näringsidkaren för fel som förelåg vid tidpunkten för godkänd besiktning och som framträder inom två år därefter. Detta gäller inte om näringsidkaren gör sannolikt att felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

61 §

Konsumenten är inte skyldig att betala för annat än utförd del av uppdraget.

Konsumenten har alltid rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till den tidpunkt som anges i 59 § första eller andra stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003.

Härigenom föreskrivs att 1 § köplagen (1990:931) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller köp av lös egendom.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lös egendom.

Lagen gäller inte överlåtelse av tomträtt.

Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 3, 13, 17–21 samt 30–40 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12 och 18–19 d §§ jordabalken. Om en tomträttsupplåtelse enligt 13 kap. 5 § jordabalken har innefattat överlåtelse av en byggnad, gäller de nämnda bestämmelserna i jordabalken dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.

När en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en byggnad som avses i fjärde stycket till en konsument för huvudsakligen enskilt ändamål skall även 4 kap. 1–3 §§ jordabalken tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003.

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumentköplagen (1990:932) dels att 1 och 3 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen införs en ny paragraf, 48 §, samt närmast före 48 § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 §

Denna lag gäller köp av lösa saker som en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål.

Denna lag gäller köp av lösa saker som en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål. *I 48 § finns särskilda bestämmelser om vissa köp av byggnadsdelar.*

Lagen gäller även i fall då säljaren inte är en näringsidkare som avses i första stycket, om köpet förmedlas för säljaren av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet. I sådana fall svarar både näringsidkaren och säljaren för säljarens förpliktelser enligt lagen.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lösa saker.

3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för köparen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Första stycket gäller inte vid köp av byggnadsdelar, om köparen tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Första stycket gäller inte heller vid köp av gas som levereras i ledning, om de allmänna avtalsvillkor som tillämpas vid sådana leveranser har godkänts av konsumentverket.

Första stycket gäller inte vid köp av gas som levereras i led, om de allmänna avtalsvillkor som tillämpas vid sådana leveranser har godkänts av konsumentverket.

Särskilda bestämmelser om vissa köp av byggnadsdelar

48 §

Vid köp av byggnadsdelar som tillsammans är avsedda för att uppföras till eller infogas i ett en- eller tvåbostadshus (husbyggsats) gäller, om det för byggnadsåtgärden krävs bygganmälan enligt

9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen (1987:10), i tillämpliga delar även bestämmelserna i 7, 52 och 53 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716). I stället för 35 och 36 §§ denna lag gäller, i tillämplig del, 61 § konsumenttjänstlagen.

Vid köp som avses i första stycket skall också 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen gälla i fråga om fel som framträder inom två år efter att varan har avlämnats till konsumenten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003.

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 7, 12 och 13 §§ samt 10 kap. 3 och 21 §§ plan- och bygglagen (1987:10) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***9 kap.**

7 §

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även yrkesinspektionen kallas. Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket.

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det.

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även yrkesinspektionen kallas. Om en sådan byggförsäkring eller säkerhet behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

12 §

Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen företetts för byggnadsnämnden. *Detsamma gäller om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.*

Om en sådan byggförsäkring eller säkerhet behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen och säkerheten företetts för byggnadsnämnden. *Det samma skall gälla om bevis inte har företetts om att de krav på utformning av avtal som ställs i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716) är uppfyllda.*

Vad som sägs i första stycket gäller också om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen. Bilaga 2

13 §

För sådana byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket och som kräver byggnadsåtgärder samt för sådana rivningar som skall följa en rivningsplan skall en kvalitetsansvarig utses av byggherren. För skilda delar av ett projekt kan olika kvalitetsansvariga utses. En av dem skall samordna deras uppgifter. Byggherren skall underrätta byggnadsnämnden om vem som är kvalitetsansvarig.

En kvalitetsansvarig skall se till att kontrollplaner som avses i 9 § och rivningsplaner som avses i 4 § följs samt att kontroller som avses i 8 § första stycket 2 utförs. Han skall vara närvarande vid byggsamråd enligt 7 § samt vid besiktningar och andra kontroller.

Den kvalitetsansvarige skall också kontrollera och senast vid byggsamrådet underrätta byggnadsnämnden om de krav på byggförsäkring för en- och tvåbostadshus som ställs i lagen (1993:320) om byggförsäkring är uppfyllda. Om byggherren är konsument skall kontrollen även avse kravet på säkerhet enligt 3 a § lagen om byggförsäkring och de krav som ställs på ett avtalsutformning i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

10 kap.

3 §

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, *förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.*

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan *eller, i fråga om en- eller tvåbostadshus, att bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts enligt vad som sägs i 9 kap. 12 §, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkom-*

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fortsätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

21 §

Har ett föreläggande enligt 14 § första stycket, 15 §, 16 § första stycket eller 17 § eller ett förbud enligt 14 § andra stycket eller 16 § andra stycket meddelats någon i egenskap av ägare till en viss fastighet och övergår äganderätten till fastigheten till ny ägare, gäller föreläggandet eller förbudet i stället mot denne. Har i föreläggandet eller förbudet utsatts löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten och har fastigheten överlåtit genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 22 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot den nye ägaren, men byggnadsnämnden får sätta ut vite mot denne.

Första stycket gäller även när ett föreläggande eller förbud har meddelats någon i egenskap av tomträttshavare eller eljest som ägare av en byggnad på mark som tillhör någon annan. Vad som sägs om löpande vite gäller dock endast i fråga om föreläggande eller förbud som har meddelats någon i egenskap av tomträttshavare.

I ärenden om föreläggande eller förbud som anges i första eller andra stycket skall bestämmelserna i rättegångsbalken om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Vad som sägs i första–tredje styckena skall tillämpas även i fråga om förbud enligt 3 § första stycket när, beträffande en- eller tvåbostadshus, bevis om byggfelsförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003. Äldre föreskrifter skall tillämpas om byggnadsnämnden skett före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring

dels att 1–12 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

När en *näringsidkare* uppför en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk eller i fråga om sådan byggnad *utför åtgärder som fordrar byggnäm- lan* och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det *för byggnadsarbetet* finnas en byggfelsförsäkring.

Byggfelsförsäkring behövs dock inte i fråga om en- eller två- bostadshus när ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd finns som utgör villkor för statlig bo- stadsfinansiering.

När en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk *uppförs eller när det i fråga om så- dan byggnad utförs annan åtgärd för vilken det ställs krav på bygg- anmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10)* och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det finnas en byggfelsförsäkring.

Beträffande en- eller två- bostadshus skall, oavsett om bygg- naden är avsedd för permanent bruk eller inte, byggfelsförsäkring finnas endast när det i fråga om sådan byggnad utförs åtgärd för vilken det ställs krav på bygg- anmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygg- lagen.

2 §

En byggfelsförsäkring skall omfatta

1. skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet. Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden och inte heller skador som normalt

En byggfelsförsäkring skall omfatta

1. skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet. Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden och inte heller skador som normalt

täcks av *andra försäkringar såsom fastighetsförsäkring, maskinförsäkring och allriskförsäkring.*

täcks av *fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring. Vidare behöver den inte innefatta skador för vilka säkerhet enligt 3 a § har ställts.*

Med fel enligt försäkringen avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

3 §

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år efter det att byggnadsarbetet godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning.

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år efter det att byggnadsarbetet godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning *eller byggnadsarbetena annars ansetts avslutade.*

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

3 a §

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall det förutom byggförsäkring också finnas en betryggande säkerhet för att arbete som avses i 51 § konsumenttjänstlagen (1985:716) utförs och att byggnadsdelar som avses i 48 § konsumentköplagen (1990:932) levereras i enlighet med vad den näringsidkare som skall svara för arbetet eller leveransen har åtagit sig i avtal med en konsument.

Säkerheten skall omfatta situationer när näringsidkaren, i fall som avses i 21 § andra stycket och 29 § konsumenttjänstlagen eller 13, 28, och 29 §§ konsumentköplagen, inte inom skälig tid vidtar åtgärd för att fullgöra sitt åtagande. Säkerhet enligt denna paragraf får inte förenas med självrisk.

4 §

En byggförsäkring får, utöver vad som följer av 5–7 §§, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som skall omfattas av försäkringen enligt 2 och 3 §§.

En byggförsäkring får, utöver vad som följer av 5–7 §§, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som skall omfattas av försäkringen *eller säkerheten enligt 2–3 a §§.*

5 §

En byggförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad enligt 2 § används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

En byggförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad enligt 2 § används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

Vad som sägs i första stycket gäller också säkerhet enligt 3 a §.

6 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett *enligt 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) eller i avtal lämnat garantiåtagande*, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande *eller, i fråga om avtal mellan näringsidkare och konsument, garantiåtagandet inte fullgörs inom skälig tid*,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk. *I fråga om en- eller tvåbostadshus får självrisk för byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.*

Villkor som anges i första stycket 1 får, vad beträffar en- och tvåbostadshus, även avse en tidigare ägare till byggnaden.

7 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

Vid byggförsäkring för en- eller tvåbostadshus skall försäkringsbeloppet motsvara minst kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 §

med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

Säkerhet som avses i 3 a § skall uppgå till minst tjugo procent av det avtalade priset för den försäkrade leveransen eller byggnadsätgården.

8 §

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att

En byggförsäkring *eller säkerhet* skall innehålla villkor om att

1. en försäkringsgivare, som betalat ut ersättning på grund av försäkringen, övertar den rätt till ersättning som ägaren kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningskyldig med anledning av felet eller skadan och som inte ägaren själv tar i anspråk,

2. byggnadens ägare inte får till nackdel för försäkringsgivaren genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

9 §

Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkringen tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en byggförsäkrings innehåll enligt denna lag.

Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkringen tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en byggförsäkrings *eller säkerhets* innehåll enligt denna lag.

10 §

En försäkringsgivare får inte *vägra en näringsidkare* som enligt 1 § är skyldig att ha byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

En försäkringsgivare får inte *vägra att teckna en byggförsäkring*, om försäkringsgivaren marknadsför *sådana försäkringar*. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

Vad som sägs i första stycket gäller också säkerhet som anges i 3 a §.

11 §

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av *näringsidkaren* förklara att denne har rätt att teckna

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av *den som begärt att få teckna sådan försäkring* för-

försäkringen.

klara att denne har rätt att teckna försäkringen. *Motsvarande gäller i fråga om säkerhet enligt 3 a §.* Bilaga 2

12 §

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring *och säkerhet* har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003. Äldre föreskrifter skall tillämpas om bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) skett före ikraftträdandet.

Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110)

Remissyttranden över betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110) har avgetts av Hovrätten över Skåne och Blekinge, Kammarrätten i Göteborg, Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Länsrätten i Stockholms län, Allmänna reklamationsnämnden, Konsumentverket, Boverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungl. Tekniska högskolan i Stockholm, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (FORMAS), Fonden för fukt- och mögelskador, Byggnadens Besiktningsmannaförening, Fastighetsmäklarförbundet (FMF), Konsumentvägledarnas förening, Mäklarsamfundet, Svenska Bankföreningen, Svenska byggnadsingenjörers riksförbund (SBR), Svenska Kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Försäkringsförbund, Sveriges trähusfabrikers riksförbund (STR), Villaägarnas Riksförbund, VILLAÄGARNA, Försäkrings AB Bostadsgaranti, If Skadeförsäkring (Byggnadsgaranti) och GAR-BO Försäkring AB.

Marknadsdomstolen, Länsstyrelsen i Kalmar län, Företagarnas riksorganisation, Landsorganisationen i Sverige, TCO, Svensk Bygg Godkännande AB (SITAC), Konsumenter i samråd, Sveriges konsumenter i samverkan och Sveriges konsumentråd har avstått från att yttra sig.

Lagförslagen i utkast till lagrådsremiss Konsumentskyddet vid småhusbyggande, 2003-03-06

Bilaga 4

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 19 d § jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

19 d §

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11–19 c §§ är till nackdel för denne.

Första stycket gäller inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- eller avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Näringsidkaren och konsumenten kan utan hinder av första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 men tillämpas inte på avtal som har ingåtts dessförinnan.

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumenttjänstlagen (1985:716) dels att 1 och 3 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas elva nya paragrafer, 51–61 §§, samt närmast före 5 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare utför åt konsumenter i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

Bestämmelserna i 51–61 §§ gäller endast tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus (småhus-entreprenader).

3 §²

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Första stycket gäller inte vid tjänster som avses i 1 § 2, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Särskilda bestämmelser för småhus-entreprenad

51 §

Vid småhusentreprenad gäller vad konsumenten påstår har avtalats om

1. arbetets omfattning,
2. priset eller grunderna för hur priset bestäms,
3. tiden för erläggande av betalning, och
4. tiden för arbetets avslutande, om inte annat framgår av ett skrift-

¹ Senaste lydelse 2002:588.

² Senaste lydelse 1990:935.

ligt avtal eller av omständigheterna i övrigt. Bilaga 4

52 §

Vid småhusentreprenad är konsumenten inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden.

Om det enligt 53 § skall ske en slutbesiktning, har konsumenten, utan hinder av vad som sägs i 41 § första stycket, rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket.

53 §

Vid småhusentreprenad skall, om någon av parterna begär det, slutbesiktning ske.

Slutbesiktningen skall ske utan dröjsmål efter det att arbetet har avslutats. Om flera näringsidkare utför arbeten i anslutning till varandra får, om parterna är ense om det, slutbesiktning ske när samtliga arbeten har avslutats.

54 §

Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan ske. Konsumenten får därefter snarast utse en person att utföra slutbesiktningen (besiktningsman).

Om konsumenten inte utser en besiktningsman inom skälig tid, får näringsidkaren göra det.

Besiktningsmannen skall kalla parterna samt den kvalitetsansvarige enligt 9 kap. 13 § plan- och bygglagen (1987:10) till slutbesiktningen.

55 §

En besiktningsman som avses i 54 § skall ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget och utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet.

56 §

Vid en slutbesiktning enligt 53 § skall besiktningsmannen undersöka om småhusentreprenaden är felaktig enligt 9 §. Resultatet av slutbesiktningen skall snarast redovisas skriftligen till parterna och innehålla uppgift om de förhållanden som besiktningsmannen anser utgöra fel. Utlåtandet skall också innehålla uppgift om förhållanden som konsumenten anser utgöra fel enligt 9, 10 eller 11 §.

Om besiktningsmannen finner att småhusentreprenaden inte är felaktig enligt 9 § eller att de konstaterade felen är av mindre betydelse för konsumenten, skall han eller hon godkänna entreprenaden. Om småhusentreprenaden inte godkänns, skall en ny slutbesiktning ske vid ett senare tillfälle. Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när en ny slutbesiktning kan ske.

En allmän domstol får på talan av konsumenten eller näringsidkaren pröva de frågor som besiktningsutlåtandet behandlar.

57 §

Om inte annat har avtalats, är konsumenten skyldig att svara för ersättningen till besiktningsmannen vid en slutbesiktning enligt 53 §. Om det sker en sådan ny slutbesiktning som anges i 56 § andra stycket, skall näringsidkaren svara för den del av ersättningen som hänförs till den nya besiktningen.

58 §

Om slutbesiktning sker enligt 53 §, gäller följande i stället för 12 §.

Bedömningen av om småhusentreprenaden är felaktig skall göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

Vid tillämpningen av 39 § skall vad som där sägs om händelse som har inträffat före den tidpunkt som avses i 12 § i stället tillämpas på händelse som har inträffat före den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

59 §

Småhusentreprenaden skall anses felaktig om ett förhållande som avses i 9 eller 10 § visar sig inom två år efter det att entreprenaden godkändes vid slutbesiktning eller, om slutbesiktning inte har skett, inom två år efter det att arbetena avslutats. Detta gäller dock inte om näringsidkaren gör sannolikt att förhållandet beror på en olycks-händelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

60 §

Sedan en småhusentreprenad har godkänts vid en slutbesiktning enligt 53 §, får konsumenten inte åberopa andra fel än sådana som

- 1. har antecknats i besiktningsutlåtandet,*
- 2. besiktningsmannen varken märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, eller*
- 3. har påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen.*

61 §

Vid en småhusentreprenad gäller att reklamation enligt 17 § inte behöver ske i fråga om fel som har antecknats i ett besiktningsutlåtande enligt 56 §.

Om det vid en småhusentreprenad har skett en slutbesiktning enligt 53 §, får reklamation enligt 17 § första stycket inte ske senare än tio år efter det att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket, såvida inte annat

följer av garanti eller liknande Bilaga 4
utfästelse.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 men tillämpas inte på avtal som har ingåtts dessförinnan.

10.6 Förslag till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)

Bilaga 4

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumentköplagen (1990:932) dels att 1 § skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 50–53 §§, samt närmast före 50 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Denna lag gäller köp av lösa saker som en näringsidkare säljer till en konsument.

Lagen gäller även i fall då säljaren inte är en näringsidkare, om köpet förmedlas för säljaren av en näringsidkare. I sådana fall svarar både näringsidkaren och säljaren för säljarens skyldigheter enligt lagen.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lösa saker.

I denna paragraf avses med

konsument: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

näringsidkare: en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten.

Bestämmelserna i 50–52 §§ gäller endast köp av byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus (husbyggsatser).

Särskilda bestämmelser om köp av husbyggsatser

50 §

Vid köp av en husbyggsats gäller vad konsumenten påstår har avtalats om

1. byggnadsdelarnas art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning,

2. installation, montering eller annat arbete som avser husbyggsatsen,

3. priset,

4. tiden för erläggande av betalning och

5. tiden för avlämnande, om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

¹ Senaste lydelse 2002:587.

51 §

Vid köp av en husbyggsats är konsumenten inte skyldig att betala för annat än byggnadsdelar som har avlämnats.

52 §

Vid köp av en husbyggsats skall ett fel som visar sig inom två år efter det att husbyggsatsen avlämnades anses ha funnits vid avlämnandet. Detta gäller inte om näringsidkaren gör sannolikt att felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

Första stycket inskränker inte konsumentens rätt att åberopa 20 a §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 men tillämpas inte på avtal som har ingåtts dessförinnan.

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 7 och 12 §§ samt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (1987:10) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***9 kap.**7 §¹

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om *det behövs* en sådan byggförsäkring eller *sådan säkerhet* som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren *och den som svarar för säkerheten* tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket.

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det.

12 §²

Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen *företetts* för byggnadsnämnden. Detsamma gäller om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

Om *det krävs* en sådan byggförsäkring som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen *har visats upp* för byggnadsnämnden. Detsamma gäller om *det krävs en sådan säkerhet som avses i lagen om byggförsäkring eller ett sådant besked om skyddsrum som krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.*

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

¹ Senaste lydelse 2000:770.

² Senaste lydelse 1995:1197.

10 kap.**3 §¹**

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes. *Detsamma gäller, i fråga om en- eller tvåbostadshus, om bevis om byggfelsförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring inte har visats upp.*

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fortsätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 men tillämpas inte om en byggnadsmålan har gjorts dessförinnan.

¹ Senaste lydelse 1995:1197.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring

dels att nuvarande 12 § skall betecknas 18 §,

dels att 1–3, 6, 7, 10 och 11 §§ samt den nya 18 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas sex nya paragrafer, 12–17 §§, samt närmast före 1, 12 och 18 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Byggfelsförsäkring

1 §¹

När en näringsidkare uppför en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk eller i fråga om sådan byggnad utför åtgärder som fordrar byggnamälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det för byggnadsarbetet finnas en byggfelsförsäkring.

Byggfelsförsäkring behövs dock inte i fråga om en- eller tvåbostadshus när ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd finns som utgör villkor för statlig bostadsfinansiering.

En byggfelsförsäkring skall finnas när

1. en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs, eller

2. när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver byggnamälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (*småhus*) gäller i stället att en byggfelsförsäkring skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och

2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt byggnadsnämnden har beslutat att en byggfelsförsäkring behövs.

En byggfelsförsäkring behövs inte om åtgärderna enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10) inte kräver bygglov.

Vid prövningen enligt andra stycket 2 om byggfelsförsäkring behövs skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador.

Det åligger den som för egen räkning utför eller låter utföra sådant

¹ Senaste lydelse 1994:850.

byggnadsarbete som avses i första och andra styckena (byggherren) att se till att det finns en byggförsäkring.

2 §

En byggförsäkring skall omfatta

1. skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden *och inte heller* skador som normalt täcks av andra försäkringar *såsom* fastighetsförsäkring, maskinförsäkring *och allriskförsäkring*.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden. *Den behöver inte heller omfatta* skador som normalt täcks av andra försäkringar, *exempelvis* fastighetsförsäkring, maskinförsäkring *eller villaförsäkring*.

Med fel enligt försäkringen avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

3 §

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år *efter* det att byggnadsarbetet godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning.

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år *från* det att byggnadsarbetet godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning *eller en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen eller, om någon slutbesiktning inte har skett, från det att byggnadsarbetena har avslutats*.

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

6 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts *i den mån* ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande, *såvida* det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande,

2. kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) inte ersätts, *om* det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande *eller, i fråga om småhus, att åtagandet inte fullgörs inom skälig tid*,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

3. ägaren skall svara för en viss självrisk. Bilaga 4

I fråga om småhus får en självrisk för byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Villkor som anges i första stycket 1 får, beträffande småhus, även avse fel som har vållats av en tidigare ägare till huset.

7 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

10 §

En försäkringsgivare får inte vägra en näringsidkare som enligt 1 § är skyldig att ha byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

En försäkringsgivare får inte vägra den som är skyldig att ha en byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

11 §

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av näringsidkaren förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av den som har begärt att få teckna en sådan försäkring förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

Säkerhet

12 §

Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning ut-

föra arbeten som avser ett småhus, skall det i den omfattning som anges i andra och tredje styckena finnas en säkerhet för att arbetena utförs och, om näringsidkaren har åtagit sig att även leverera material som skall användas vid arbetet, materialet levereras. Säkerheten skall utgöras av en försäkring eller en bankgaranti.

Säkerhet enligt första stycket skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och
2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt byggnadsnämnden har beslutat att en säkerhet behövs.

Säkerhet behövs inte om arbetena enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (1987:10) inte kräver bygglov.

Vid prövningen enligt andra stycket 2 om säkerhet behövs skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för säkerheten.

Det åligger byggherren att se till att en säkerhet finns.

13 §

En säkerhet enligt 12 § skall avse skälig ersättning för

1. tillkommande kostnader för att slutföra arbetena, och
2. andra kostnader som konsumenten orsakas på grund av näringsidkarens dröjsmål.

Säkerheten skall få tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål som ger konsumenten en rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen.

14 §

En säkerhet enligt 12 § får begränsas till ett visst belopp. Den skall alltid motsvara minst tjugo procent av det avtalade priset för den byggnadsåtgärd som omfattas

15 §

Ett avtal om säkerhet får innehålla villkor om att en begäran om att ta säkerheten i anspråk skall göras inom sex månader efter det att konsumenten har hävt avtalet.

Ett avtal om säkerhet får, utöver vad som följer av första stycket, inte innehålla villkor som inskränker konsumentens rätt att ta säkerheten i anspråk.

16 §

Ett avtal om säkerhet skall innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka kostnader på grund av näringsidkarens dröjsmål.

17 §

Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om säkerhet. Med försäkringsgivare och försäkringshavare skall härvid jämföras den som svarar för säkerheten respektive konsumenten.

Gemensam bestämmelse

18 §¹

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggsförsäkring har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggsförsäkring *och säkerhet* har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 men tillämpas inte om en byggnmälan har gjorts dessförinnan.

¹ Senaste lydelse 1994:850.

Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets remissmöte den 28 mars 2003

Bilaga 5

Vid Justitiedepartementets remissmöte den 28 mars 2003 deltog representanter från Allmänna reklamationsnämnden, Konsumentverket, Boverket, Byggandets Besiktningsmannaförening, Fastighetsmäklarförbundet (FMF), Svenska Bankföreningen, Svenska byggnadsingenjörers riksförbund (SBR), Svenska Kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Plåtslageriernas Riksförbund, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Försäkringsförbund, Sveriges trähusfabrikers riksförbund (STR), Villaägarnas Riksförbund VILLAÄGARNA, Svensk Teknik och Design STD, Försäkrings AB Bostadsgaranti, If Skadeförsäkring (Byggnadsgaranti) och GAR-BO Försäkring AB.

Förteckning över remissinstanser som har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte den 28 mars 2003

Bilaga 6

Följande remissinstanser har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte den 28 mars 2003: Konsumentverket, Boverket, Konkurrensverket, Fastighetsmäklarförbundet (FMF), Villaägarnas Riksförbund VILLAÄGARNA, Näringslivets regelnämnd NNR, Konsumentvägledarnas förening, Sveriges trähusfabrikers riksförbund (STR), GAR-BO Försäkring AB och Byggutbildarna.