

# Konsumentskyddet vid småhusentreprenad

Hanna Hedman  
Linn Persson  
2015

Filosofie kandidatexamen  
Rättsvetenskap

Luleå tekniska universitet  
Institutionen för ekonomi, teknik och samhälle

## **Förord**

*Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Joachim Enkvist vid Luleå Tekniska Universitet.  
Tack för dina snabba svar och kloka synpunkter på vårt arbete!*

## Sammanfattning

Ett avtal om att uppföra ett nytt småhus får anses utgöra en av de ekonomiskt största affärerna i en konsuments liv. Konsumenten är i dessa avtal den svagare parten gentemot entreprenören som anses vara den betydligt starkare både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Konsumenten har även det största ansvaret för bygget genom sin roll som byggherre. Syftet med vår uppsats har varit att ta reda på vilka lagregler som finns och hur dessa aktualiseras för en konsument vid ett sådant avtal. Kan man anse att lagstiftningen fyller sin funktion med att skydda konsumenten i de fall problem uppstår?

I vår uppsats har vi genom traditionell juridisk metod utrett vad det finns för bestämmelser på området och vilket skydd konsumenten har i dessa avtalsförhållanden samt om skyddet kan anses vara tillräckligt. Genom detta har vi kunnat dra slutsatsen att skyddet i huvudsak är bra för konsumenten men att det dock kan finnas behov av viss förändring avseende vissa delar.

*Nyckelord:* Entreprenadjuridik, Entreprenör, Konsument, Konsumentskydd, Konsumenttjänstlagen, Småhusentreprenad.

## Abstract

An agreement to build a new house can be considered as one of the biggest financial affair in a consumer's life. The consumer is in these contracts the weaker party compared to the entrepreneur who may be deemed to be much stronger both financially and in terms of knowledge. The consumer also has the biggest responsibility for the building through its role as a constructor aka "byggherre". The purpose of this essay has been to find out what kind of legal effects that exist and how these arise for a consumer at such an agreement. Can you say that the consumer has enough experience and knowledge to carry up the responsibility he has and if not, do the legislation then fill its function of protecting the consumer?

We have therefore in our essay through traditional legal method investigated what kind of regulations that exist in this area and what kind of protection the consumer has in these contractual relationships as well as if the protection may be considered sufficient.

We have through this been able to conclude that the protection essentially is good for the consumer but that there still may be a need for change in some parts.

*Key words:* Consumer, Consumers protection, Consumer Services Act, Construction law, Entrepreneur, Single-family construction

## **Förkortningar**

AB - Allmänna bestämmelser

ABS - Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader

AMA - Allmänna Material- och Arbetsbeskrivningar

ARN - Allmänna Reklamationsnämnden

HD – Högsta Domstolen

HovR - Hovrätten

KtjL - Konsumenttjänstlagen

NJA - Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I

PBL - Plan- och bygglagen

Prop. - Proposition

SFS - Svensk författningssamling

SOU - Statens offentliga utredningar

VVS - Värme, ventilation, sanitet.

## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Syfte och avgränsning .....	2
1.2 Metod .....	2
<b>2. Konsumenttjänstlagen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Tillkomsten av Konsumenttjänstlagen .....	3
2.2 Tillämpning av Konsumenttjänstlagen .....	4
2.3 Näringsidkare, konsument och enskilt ändamål .....	5
<b>3. Standardavtal</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Uppdraget</b> .....	<b>8</b>
4.1 Fackmässighet m.m. ....	8
4.1.1 Praxis .....	10
<b>5. Upphandlingsformer</b> .....	<b>13</b>
5.1 Entreprenadformer .....	13
5.1.1 Mycket delad entreprenad .....	13
5.1.2 Delad entreprenad .....	14
5.1.3 Generalentreprenad .....	14
5.1.4 Samordnad generalentreprenad .....	15
5.1.5 Totalentreprenad .....	15
5.1.6 Utförandeentreprenad .....	16
<b>6. Småhusentreprenad</b> .....	<b>17</b>
6.1 Konsumentskyddet i 51-61 §§ KtjL .....	18
6.2 Pris och tid för betalning .....	19
6.2.1 Fast pris .....	20
6.2.2 Löpande räkning .....	20
6.2.3 Löpande räkning med tak .....	22
6.2.4 Tid för betalning .....	22
6.2.5 Pristillägg vid ändrings- och tilläggsarbeten .....	22
<b>7. Besiktning av småhusentreprenad</b> .....	<b>24</b>
7.1 Besiktningsmannens uppgifter .....	24
7.2 Slutbesiktningen .....	25
<b>8. Fel i småhusentreprenad</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Påföljder vid fel i småhusentreprenad</b> .....	<b>29</b>
9.1 Rätt att innehålla betalning .....	29
9.2 Avhjälpande .....	29
9.3 Prisavdrag och hävning .....	30
9.4 Skadestånd .....	31

<b>10. Byggeförsäkring och färdigställandeskydd .....</b>	<b>32</b>
10.1 Uppkomsten av lag (1993:320) om byggeförsäkring.....	32
10.2 Avskaffandet av lag (1993:320) om byggeförsäkring.....	33
10.3 Färdigställandeskydd.....	36
<b>11. Sammanfattning och avslutande analys.....</b>	<b>38</b>
<b>Referenslista.....</b>	<b>41</b>

## 1. Inledning

En privatperson som går i tankar att låta uppföra ett småhus på entreprenad har väldigt många beslut att ta ställning till innan avtal kommer till stånd. Att låta uppföra småhus på entreprenad är något som en konsument oftast bara gör en eller ett fåtal gånger i livet. Detta leder till att konsumenten inte har samma kunskap och vana att hantera och förstå dessa typer av avtal. Konsumenten har därför en mycket svagare ställning i en avtalsrelation än dennes motpart entreprenören, som regelbundet sluter sådana avtal.<sup>1</sup> Dessa avtal leder till ett stort åtagande både ekonomiskt och ansvarsmässigt för konsumenten. Eftersom en sådan affär kan ses som en av de största i en enskild människas liv behöver denne ett skyddsnet.

Det har skett stora utvecklingar på det konsumentskyddande lagstiftningsområdet. Idag är konsumenttjänstlagen tvingande till konsumentens fördel och lagen har både allmänna och speciella bestämmelser rörande småhusentreprenader. De bestämmelser som är specifika för småhusentreprenader anger bl.a. att det är vad konsumenten påstår ha avtalats avseende exempelvis priset som är gällande. Vidare finns det även särskilda bestämmelser angående slutbesiktning och arbetets slutförande.

Avtalet har en väldigt stor betydelse för hur avtalsrelationen kommer att se ut. Vid småhusentreprenader används oftast enskilda avtal samt förtyckta standardiserade avtal, s.k. standardavtal, som kan liknas vid en branschanpassad lagstiftning. Standardavtalen är ett komplement till lagstiftningen och konsumenten har svårt att påverka dem.

Konsumenten måste bl.a. ta ställning till vilken upphandlingsform och entreprenadform denne vill ha för just sitt bygge. Beroende på hur mycket tid och pengar konsumenten är villig att lägga ner på bygget finns det olika avtalsformer att tillgå. Här får konsumenten även väga in vilket riskansvar denne vill ha i entreprenaden.

En annan fråga parterna måste komma överens om är hur betalningen ska ske och vad som ska ingå i det avtalade priset. Konsumenten har ett skydd i konsumenttjänstlagen genom en ovillkorlig rätt att inte behöva betala något i förtid. Enligt Terese Wallinder, chef för rådgivningsavdelningen på Villaägarnas riksförbund AB, råder det oftast oenigheter gällande vad som ingår i det avtalade priset. Speciellt då parterna avtalat om ett fast pris och efter det att arbetet är påbörjat så utförs tilläggsarbeten. Frågan blir då vad som ingår i det förutbestämda priset och vad entreprenören har rätt att få ersättning för utöver detta.

Enligt konsumenttjänstlagen har entreprenören en fackmässighet och en omsorgsplikt att ta hänsyn till i sitt åtagande mot konsumenten. Denna fackmässighet har uppmärksammats genom ett rättsfall i Hovrätten mellan Myresjöhus AB och ett antal fastighetsägare i Svedala kommun. Här väcktes frågan om entreprenören hade vidtagit den då gällande fackmässigheten eftersom husen var byggda med s.k. enstegstätad fasad vilket var en nyhet på marknaden. Det visade sig dock att dessa fasader inte fungerade och felen klassades som utvecklingsfel. Fackmässigheten ansågs dock uppfylld och något skydd för konsumenten fanns därför inte. Konsumenterna fick stå för både åtgärdandet av felen och rättegångskostnader. Detta har väckt stora diskussioner angående konsumentskyddet bland jurister och i media.

---

<sup>1</sup> Olsen Lena, *Konsumentskyddets former*, 1995, s. 14.



Det har även förts andra diskussioner kring konsumentskyddet i konsumenttjänstlagen. Bl.a. togs den omtalade byggfelsförsäkringen, som skulle verka konsumentskyddande, nyligen bort eftersom den misslyckades med att uppfylla sitt syfte. Med anledning av att det på senaste tiden förts många diskussioner kring konsumentens skydd vid småhusentreprenader anser vi att detta område är högst aktuellt och värt att titta vidare på.

## 1.1 Syfte och avgränsning

I detta arbete har vi valt att utreda vilket skydd en konsument har då denne ingår avtal med en näringsidkare (entreprenör) om en småhusentreprenad. Vi vill utreda om konsumenten tillförsäkras ett fullgott skydd vid dessa ekonomiskt omfattande avtal. Den fråga vi bl.a. ställer oss med vår uppsats är vilka lagregler som finns och hur dessa aktualiseras för en konsument vid ett avtal om småhusentreprenader.

En av de frågeställningar vi haft som utgångspunkt i framställningen av vårt arbete är att se över hur konsumenttjänstlagens bestämmelser tillämpas vid uppförandet av småhusentreprenader. En andra frågeställning är hur konsumenten ska kunna uppnå ett så bra skydd som möjligt. Vi har även undersökt tillkomsten av dagens konsumentskydd samt om det skett någon betydelsefull utveckling av lagstiftningen på detta område.

Då lagen om obligatorisk byggfelsförsäkring upphävdes den 1 juni 2014 har vi valt att se över syftet med lagen och vad upphävandet av den kan få för eventuella konsekvenser.

Uppsatsen är begränsad till att gälla svensk rätt eftersom en komparativ studie skulle spränga ramarna för arbetet. Vi har valt att inrikta vårt arbete på den lagstiftning som idag är gällande varför någon djupare utredning av de standardavtal som finns vid småhusentreprenader inte har gjorts.

## 1.2 Metod

Vi har använt oss av en probleminriktad metod där vi utreder dagens konsumentskydd vid småhusentreprenader och dess för- och nackdelar samt om skyddet bör förbättras.

Vid framställningen av vårt arbete har vi huvudsakligen använt oss av en traditionell juridisk metod, vilket innebär att lagstiftning, förarbeten, rättspraxis och doktrin studerats. Den främsta källan i vårt arbete är lagstiftningen och för att få en djupare kunskap och förståelse för denna har förarbetena fått stort utrymme i arbetet. Vi har använt oss av både äldre och nyare propositioner för att få vägledning till att tolka lagtexten och varför den lyder som den gör.

Vi har även använt oss av rättspraxis för att få en bredare och mer praktisk synvinkel på hur domstolen tolkar den gällande rätten samt tittat på några rekommendationer från ARN. Dessa rekommendationer är inte juridiskt verkställbara men de kan dock ge en bra vägledning vid oenigheter mellan parterna och för hur reglerna ska tillämpas.

Eftersom konsumenttjänstlagens särskilda regler om småhusentreprenad tillkom 1 januari 2005 har vi främst använt oss utav doktrin som utgivits efter detta datum.

## 2. Konsumenttjänstlagen

### 2.1 Tillkomsten av Konsumenttjänstlagen

Utgångspunkten vid avtalsförhållanden var länge att sociala förhållanden inte skulle ha någon betydelse vid tillämpningen av allmänna avtalsrättsliga grundprinciper. Detta innebar att det inte togs hänsyn till vilka parterna var eller om den ena parten var underlägsen den andre. Det togs inte heller hänsyn till vilken typ av avtal det var frågan om, vilket fick till följd att bedömningen av om ett avtalsbrott var väsentligt och därmed berättigade till hävning skulle ske på samma sätt och med samma utgångspunkter oavsett om avtalet rörde hyra eller köp. Detta ansågs dock otillfredsställande varför man redan under 1900-talets första årtionden började införa vissa särskilda tvingande bestämmelser inom bl.a. avbetalningsköp och hyra. Det ledde dock inte till något mer allmänt genomslag för ett socialt inriktat synsätt.<sup>2</sup>

Under efterkrigstiden skedde en välståndsutveckling som bidrog till att konsumenternas roll på marknaden uppmärksammades. Det var med anledning av att ett större utbud av varor och tjänster ökade som gjorde att konsumenternas köpkraft ökade. Denna snabba utveckling gjorde att konsumenterna fick svårare att överblicka den komplexa marknad som växt till sig. Behovet av att stärka konsumenternas ställning genom lagstiftning blev därmed allt större. I slutet av 1960-talet påbörjades ett lagstiftningsarbete som resulterade i att det under 1970-talet kom en stor våg av konsumentlagstiftning som hade till syfte att ge konsumenterna en jämbördig ställning med näringsidkaren. Exempel på sådana lagar var lagen om förbud mot oskäligen avtalsvillkor, marknadsföringslagen och hemförsäljningslagen.<sup>3</sup>

Under 1970-talet tillkom även den offentliga kontrollen genom Konsumentombudsmannen (KO), Konsumentverket och Marknadsrådet (nuvarande Marknadsdomstolen) samt Allmänna reklamationsnämnden (ARN).<sup>4</sup> Denna offentliga kontroll hade sin grund i en marknadsrättslig reglering som innebar att frågor om förbud, föreläggande och information handlades av dessa myndigheter och ägde inte direkt tillämpning genom civilrättsliga tvister mellan parterna. Till följd av detta tillkom under 1980-talet bl.a. konsumentkreditlagen, konsumentförsäkringslagen och konsumenttjänstlagen.<sup>5</sup>

De grundläggande tankarna bakom konsumentskyddslagstiftningen var att lagstiftningen skulle ge ett skydd för privatpersoner som ingår avtal för egen räkning. Konsumenterna ansågs vara i underläge jämfört med näringsidkaren, både i fråga om ekonomiska skillnader, bristande kunskap och erfarenhet på området. Konsumenterna behövde med anledning av detta ett starkare skydd mot ekonomiska risker, risker för personskada, oskäligen avtalsvillkor, oskäligen prissättning, oskäligen marknadsföring m.m. Vidare skulle konsumenterna kunna tillförsäkras att avtalet var klart för dem och att dessa konsumentskyddande regler vid en tvist skulle underlätta för konsumenten att tillvarata sin rätt. Med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen ville man även gynna de seriösa näringsidkarna.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> SOU 2000:110, s. 45 f.

<sup>3</sup> Ibid., 46.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Björklund Gunnar, *Konsumententreprenader – Konsumenttjänstlagens inverkan på byggsektorn*, 1997, s. 17.

<sup>6</sup> SOU 2000:110, s. 48.

I propositionen *Om konsumenttjänstlag* anges att den civilrättsliga konsumentlagstiftningen som då fanns tog sikte på köp och inte tjänst. Detta innebar att förhållandet gällande en tjänst som utfördes mellan konsument och näringsidkare i väldigt begränsad omfattning var lagreglerad.<sup>7</sup> I stället var det allmänna rättsgrundsatser, prejudikat och entreprenadavtalet AB 72 som tillämpades.<sup>8</sup>

Propositionen anger att en konsumentskyddande lag avseende tjänster bör byggas upp så att den ger anvisningar gällande situationer som är vanligen förekommande men som ändå förbises och lämnas oreglerade vid avtalets ingående. Lagregleringen bör därför röra frågor om uppdragets innebörd och omfattning, arbetets utförande och priset för tjänsten m.m. Vidare bör det finnas ett skydd mot ekonomiska förluster m.m. som uppstått p.g.a. försummelse från näringsidkaren eller andra oväntade händelser. Detta genom rätt till skadestånd vid fel i tjänsten eller dröjsmål vid utförande samt en möjlighet till avbeställning. Det anges också att lagen allmänt sett ska verka för en rimlig balans i förhållandet mellan parterna.<sup>9</sup>

## 2.2 Tillämpning av Konsumenttjänstlagen

Konsumenttjänstlagen är omfattande och innehåller tvingande bestämmelser för konsumentens rättigheter när denne träffar avtal om utförande av tjänster med en näringsidkare. Dessa tvingande regler ger konsumenten ett minimiskydd gentemot näringsidkaren. Om näringsidkare och konsument avtalar om ett gynnsammare avtalsvillkor än vad lagen ger får konsumenten alltid åberopa det gynnsammare villkoret. Om det däremot har avtalats om något som inte uppfyller lagens minimikrav kan dessa avtalsvillkor inte åberopas så länge lagen inte anger annat, vilket framgår av 3 § KtjL. Även om konsumenten går med på att avtala om sämre villkor är han eller hon ändå inte bunden av avtalet gällande detta.<sup>10</sup>

Lagen gäller alla slags reparations- och underhållsarbeten, exempelvis reparation av bil, datorer och skovård. Den reglerar även om- och tillbyggnad av hus och i detta omfattas exempelvis olika former av målning, golvläggning och olika markarbeten. I lagens 1 § definieras dessa tjänster som arbete på lösa saker, arbete på fast egendom, på byggnader, på anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker samt förvaring av lösa saker. Vidare framgår det av 1-2 §§ KtjL att lagen inte är tillämplig på vissa tjänster som en näringsidkare utför åt en konsument. Dessa tjänster är behandling eller förvaring av levande djur, tillverkning av lösa saker, installation, montering eller annat arbete för fullgörande av ett köpeavtal av en lös sak samt arbete som utförs för att avhjälpa fel på sålda varor.<sup>11</sup>

I 1 § 2 st. KtjL hänvisas att det i 51-61 §§ finns särskilda bestämmelser gällande småhusentreprenader. Utöver dessa särskilda bestämmelser är konsumenttjänstlagens allmänna bestämmelser även tillämpliga på småhusentreprenader.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Prop. 1984/85:110, s. 17.

<sup>8</sup> Olsen, s. 91.

<sup>9</sup> Prop. 1984/85:110, s. 25.

<sup>10</sup> Hedberg Stig, Johansson Sture, *Konsumententreprenader*, 2008, s. 11.

<sup>11</sup> Grobgeld Lennart, Norin Anders, *Konsumenträtt – Regler till hjälp och skydd för konsumenterna*, 2013, s. 96.

<sup>12</sup> 1 § 3 st. KtjL.

## 2.3 Näringsidkare, konsument och enskilt ändamål

För att konsumenttjänstlagen överhuvudtaget ska kunna tillämpas måste avtalet vara ingånget mellan en konsument och en näringsidkare samt att det ska vara för ett enskilt ändamål.

En *näringsidkare* är en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten. Begreppet ska ses i en vidsträckt mening för varje juridisk eller fysisk person som driver någon form av verksamhet som kan ses som yrkesmässig. Det finns inte något vidare krav på ett vinstsyfte eller att verksamheten ska bedrivas i en heltidsomfattning.<sup>13</sup> En person som på sin fritid bedriver denna form av verksamhet ska klassas som näringsidkare så länge det inte rör sig om något enstaka uppdrag.<sup>14</sup>

En *konsument* är en fysisk person som huvudsakligen handlar för privat bruk med ett ändamål som faller utanför näringsverksamhet. Konsumenten måste vara en fysisk person, med detta menas att en juridisk person (en förening, ett bolag eller ett dödsbo) inte kan räknas som en fysisk person och därför inte inbegripas i begreppet konsument. Med huvudsaklighetsdefinitionen menas att om en person köper en vara eller tjänst som ska användas både för näringsverksamhet och för enskilt bruk får det bedömas om produkten huvudsakligen är till för det ena eller andra. Det finns inget krav i lag att det måste vara synligt för säljaren vilken avsikten är för köparen. Ett åtagande av en hyresgäst faller inom ramen för lagens tillämplighet, konsumenten måste alltså inte äga den byggnad som tjänsten ska utföras på.<sup>15</sup>

Om en privatperson äger ett flerbostadshus och vill ha ett entreprenaduppdrag och syftet med ägarens förvärv av bostaden är vinst genom uthyrning av bostäder blir lagen inte tillämplig. Dessa fall kan dock vara svårbedömda om det exempelvis är så att ägaren även nyttjar bostaden. Vid dessa fall får det avgöras på vilket sätt entreprenören har uppfattat situationen. Om uppdraget däremot beställs under ett firmanamn kan entreprenören nästan alltid utgå från att konsumenttjänstlagen inte ska vara tillämplig.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Grobgeld, Norin, s. 21.

<sup>14</sup> Björklund, s. 21.

<sup>15</sup> Ibid., s. 23.

<sup>16</sup> Ibid., s. 24.

### 3. Standardavtal

Huvuddelen av alla avtal sluts genom den s.k. anbud/accept-modellen som innebär att avtal kommer till stånd genom att parterna har samstämmiga viljeförklaringar. Det vanligaste när en konsument köper en tjänst eller vara av en näringsidkare är att parterna inte utformar ett eget specifikt avtal i varje enskilt fall. I stället har näringsidkaren ett förtryckt kontraktsformulär med standardiserade villkor för den aktuella tjänsten eller varan, ett s.k. standardavtal. Ett standardavtal kan liknas vid en branschanpassad lagstiftning som en konsument har svårigheter att själv inverka på.<sup>17</sup>

Standardavtal uppkom genom att 1905 års köplag var en dispositiv lagstiftning som gav parterna möjlighet att själv avtala om innehållet. Dessa sågs som logiska då de kunde anpassa sig till branschen och affärlivet vid behov av förändring, på ett smidigare sätt än vad lagstiftningen tillät. Detta ledde till att ett nytt regelsystem, den s.k. formulärrätten, växte fram vilket innebar att många av köplagens regler ersattes av olika standardavtal.<sup>18</sup>

För konsumenterna innebar formulärrätten dock negativa konsekvenser. Standardavtalen utvecklades av näringsidkare och deras intresseorganisationer och kom därför att ensidigt gynna näringsidkarna. Detta ledde till att konsumenterna gick miste om rättigheter som de annars skulle haft genom köplagens regler. Som en konsekvens av detta försvann jämvikten mellan konsument och näringsidkare, vilket fick konsumenten att bli den betydligt svagare parten.<sup>19</sup>

När det gäller standardavtal inom entreprenadjuridiken har dessa funnits sedan en lång tid tillbaka och Svenska Teknologföreningen utgav till en början AB 72, Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.<sup>20</sup> AB 72 utgjorde oftast avtalsvillkoren under 1970-talets omfattande småhusproduktion till enskilda personer. Då vissa avtalsvillkor i AB 72 kunde anses oskäligen väckte konsumentombudsmannen vid marknadsdomstolen därför talan mot AB Skånska Cementgjuteriet och yrkade förbud vid vite för dem att vid erbjudande av byggnadsentreprenad till konsument använda vissa, eller liknande, bestämmelser i AB 72. Marknadsdomstolen angav i sitt beslut<sup>21</sup> att de i huvudsak biföll konsumentombudsmannens talan och att entreprenören i fortsättningen inte fick lov att tillämpa de oskäligen avtalsvillkoren i avtal med konsument. Som en följd av detta inledde Konsumentverket och Bostadsstyrelsen förhandlingar med byggentreprenörerna och arbetade fram en variant av AB 72 som kom att resultera i ABS 80. Dessa bestämmelser angav särskilda avtalsvillkor mellan konsument och entreprenör. ABS 80 har sedan dess omarbetats ett antal gånger och under 1990-talet utarbetades ABS 95 av konsumentverket och företrädare för byggbranschen.<sup>22</sup>

ABS 95 anpassades till konsumenttjänstlagens tvingande minimibestämmelser som är till konsumentens förmån. De flesta småhusentreprenader som utfördes under 1990-talet tillämpade därför ABS 95 och inte konsumenttjänstlagens bestämmelser.<sup>23</sup> Det har dock även

---

<sup>17</sup> Grobgeld, Norin, s. 29.

<sup>18</sup> Ibid., s. 29 f.

<sup>19</sup> Ibid., s. 30.

<sup>20</sup> Bernitz Ulf, *Standardavtalsrätt*, 2013, s. 32.

<sup>21</sup> Marknadsdomstolen 1979:17 Ärende 21/77.

<sup>22</sup> Björklund, s. 268 f.

<sup>23</sup> Prop. 2003/04:45, s. 25.

skett omarbetningar av ABS 95 och idag är det ABS 09 som är gällande. ABS 09 är framtaget av Konsumentverket, Villaägarnas riksförbund, Sveriges byggindustrier, TMF, Gar-Bo Försäkring AB och Försäkrings AB Bostadsgaranti och är avsett att användas vid småhusentreprenader. Detta standardavtal anger bl.a. att det är entreprenören som ansvarar för alla väsentliga fel om de beror på dennes vårdslöshet.<sup>24</sup>

Som ovan angetts fungerar anbud/accept-modellen genom att parterna ska ha samstämmiga viljeförklaringar och att avtal då kommer till stånd. När det gäller standardiserade villkor läser ofta konsumenter igenom dessa avtal tämligen dåligt och sätter sig inte in i innehållet som entreprenören presenterar. En relevant fråga för många konsumenter är om han eller hon verkligen blivit bunden av ett avtal som denne varken varit med och utformat eller har uppfattat och förstått innehållet i. Som utgångspunkt och förenklat beskrivet blir ett standardvillkor, som en näringsidkare utformat, avtalsinnehåll genom att konsumenten antingen vid avtalets träffande fått ta del av villkoren eller att han eller hon känt till eller bort känna till att dessa existerar. Villkoren ska vara lätta för konsumenten att komma åt. Om villkoren är antingen överraskande eller betungande för konsumenten krävs det en mer preciserad tydlighet för att villkoren ska bli avtalsinnehåll.<sup>25</sup>

Detta har ett flertal domstolsavgöranden visat på, bl.a. NJA 2007 s. 962 där en konsument genom telefonsamtal hade anlitat en besiktningsman. Högsta domstolen angav att när man sluter ett avtal över telefon har konsumenten anledning att förvänta sig att avtalsinnehållet närmare ska preciseras genom att leveransvillkor översänds eller på annat sätt meddelas. Dessa detaljerade villkor ska komma i nära anslutning med när beställningen görs men innan uppdraget utförts. I detta fall skickades en orderbekräftelse som undertecknades och sändes tillbaka till näringsidkaren, denna innehöll dock inte dessa standardvillkor utan var mer en bekräftelse på tid och plats för utförandet. Efter besiktningen fick konsumenten ett besiktningsutlåtande samt de standardvillkor som näringsidkaren tillämpade. I dessa angavs att skadestånd mot besiktningsmannen skulle framföras inom skälig tid men att reklamationen inte fick ske senare än två år efter att besiktningen var slutförd. Högsta domstolen kom fram till att eftersom konsumenten inte hade tagit del av dessa handlingar innan uppdraget utfördes kunde inte standardvillkoren anses utgöra en del av avtalet. Även om konsumenten hade tagit del av dessa i det besiktningsutlåtande som denne fick efter att uppdraget var slutfört var de inte att anse som avtalsinnehåll.

---

<sup>24</sup> Prop. 2013/14: 125, s. 20.

<sup>25</sup> Grobgeld, Norin, s. 30.

## 4. Uppdraget

Begreppet entreprenad är ett uppdrag som innebär att leverera material och/eller ett arbete för att åstadkomma ett resultat som normalt leder till att föremålet blir fast egendom. Det kan avse utförande på en byggnad, av en byggnad eller delar av byggnad. Det kan även omfatta reparation eller rivning av befintlig byggnad eller anläggning. Det som skiljer entreprenad från köp är att köpet oftast avser köp av en färdig produkt eller en produkt som entreprenören tillverkar hos sig själv för att sedan leverera till konsumenten. Vid en entreprenad utförs arbetet helt eller till stor del hos köparen. För köp av lös egendom finns gällande lagstiftning i köplagen och för fast egendom tillämpas jordabalkens regler. Det finns vissa mellanformer mellan köp och entreprenad. Det som är avgörande är om tjänsten eller varuleveransen utgör den väsentligaste delen av avtalet.<sup>26</sup>

Denna framställning har fokus på den speciella entreprenadformen som avser småhusentreprenad, alltså ett småhus som ska byggas på plats.

Konsumenttjänstlagen ger inga bestämmelser om hur ett entreprenadavtal ska skapas. Detta avtal kan variera beroende på vilken typ av entreprenad det gäller.<sup>27</sup> I konsumenttjänstlagen finns särskilda bestämmelser gällande utförande och tillbyggnad av småhus i 51-61 §§. Dessa bestämmelser anger regler om bl.a. slutbesiktning och vilket felansvar entreprenören har. Konsumenttjänstlagen innehåller allmänna tvingande bestämmelser för entreprenören som denne är skyldig att följa och som även är tillämpliga på småhusentreprenader.

### 4.1 Fackmässighet m.m.

Bestämmelserna i 4 § KtjL är en generalklausul och anger de grundläggande krav som en konsument kan ställa på entreprenören. Paragrafen anger den norm som gäller för entreprenörens åtagande såväl när det gäller dennes utförande och handlandet i övrigt genom lag, avtal och sådant som inte är reglerat.<sup>28</sup>

4 § 1 st. KtjL är av övergripande karaktär och avser bl.a. det prestationskrav entreprenören har. Konsumenttjänstlagens breda tillämpningsområde gör att bestämmelsen om fackmässighet bara kan anges på ett allmänt plan och paragrafen kan därför betraktas som relativt oklar. I utredningen som presenteras i propositionen *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* framgår att krav som skall ställas på fackmässighet måste vara beroende av tjänstens art i det enskilda fallet.<sup>29</sup> Frågan är vad som kan anses som fackmässigt då detta säkerligen kan variera beroende på vem man frågar inom branscherna. Bedömningen ska dock ske genom objektiva utgångspunkter.<sup>30</sup>

Kravet på entreprenörens prestation varierar beroende på vilken typ av entreprenad som utförs. Vid utförandeentreprenad<sup>31</sup> uppger konsumenten vad som ska utföras och i många fall hur detta arbete också ska genomföras. Detta innebär att konsumenten ansvarar för riktigheten

---

<sup>26</sup> Hedberg Stig, *Entreprenadkontrakt – fällor och fel*, 1996, s. 62.

<sup>27</sup> Hedberg, Johansson, s. 19.

<sup>28</sup> Ibid., s. 20.

<sup>29</sup> Prop. 2003/04:45, s. 40.

<sup>30</sup> Hedberg, Johansson, s. 20.

<sup>31</sup> Se kap. 5.1.6.

i de olika tekniska lösningar som denne presenterar för entreprenören. I dessa fall kan fackmässigheten ha mindre betydelse. Entreprenörens skyldighet att avråda från olämpliga lösningar kvarstår ändå.<sup>32</sup>

Vid totalentreprenad<sup>33</sup> är fallet annorlunda, här ska entreprenören genom hela projekteringen, konstruktionen och utförande vidta fackmässighet. Fackmässigheten förutsätts för hela tjänsten och ska motsvara de förväntningar man kan ha på en kunnig teknisk konsult inom det aktuella området. Även vid totalentreprenad ska entreprenören kunna förlita sig på de uppgifter som konsumenten har lämnat till entreprenören. I vissa situationer kan det krävas av entreprenören att denne kompletterar konsumentens utredning med preciseringar och även i vissa fall kontrollerar riktigheten i de lämnade uppgifterna. Här måste bland annat hänsyn tas till konsumentens kunskap och erfarenhet, samt om denne har tagit hjälp av en annan konsult. Det kan ses som tveksamt att en entreprenör måste se över riktigheten hos en annan konsult som är kunnig inom aktuellt område för att uppfylla sin fackmässighet i arbetet.<sup>34</sup>

När entreprenören ska välja material och arbetsutförande uppstår samma situation som vid fackmässigheten gällande utförandeentreprenader. Vid totalentreprenad har entreprenören en fackmässighet som beskrivits ovan, i enlighet med en teknisk konsult. Till hjälp för att bestämma om entreprenörens val motsvarar dennes fackmässighet finns de Allmänna Material- och Arbetsbeskrivningarna - AMA, som riktlinjer. Man kollar även på den bransch- och yrkespraxis som finns och som är allmänt vedertagen inom de olika yrkesgrupperna. AMA-beskrivningarna kan innehålla olika kvalitetsklasser för samma typ av arbete. Följer inte entreprenören dessa rekommendationer, även om denne inte direkt utfäst att det ska göras, så torde denne få svårt att hävda sin fackmässighet i vilket fall som helst.<sup>35</sup>

Villaägarnas riksförbund har i en broschyr<sup>36</sup> angett att en konsument och en entreprenör ofta har olika åsikter om vad som utgör fackmässigheten. Entreprenören har dessa AMA-bestämmelser till hjälp för att följa de åtaganden de ska göra. Dessa bestämmelser stämmer däremot inte alltid överens med vad konsumenten har förväntat sig för resultat på exempelvis lister och golv. Villaägarna förespråkar att en konsument som verkligen vill säkerställa visst utseende på arbetet bör försöka avtala om detta med entreprenören.

Omsorgskravet på att tillvarata konsumentens intresse återfinns i 4 § 1 st. andra meningen. Det förklaras i utredningen till propositionen *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* att entreprenören i vissa fall ska rådgöra med konsumenten om att utföra tilläggsarbeten.<sup>37</sup> Den omsorgsplikt entreprenören har är av allmän karaktär och går ut på att entreprenören ställer sin sakkunskap och yrkeserfarenhet till förfogande för konsumenten. Det handlar därmed om att tillvarata motpartens intresse, vilket får ses som en allmän kontrakträttslig princip. Omsorgsplikten finns särskilt reglerat i 6 och 8 §§ KtjL och förutom dessa särskilda bestämmelser om omsorgsplikten innebär denna allmänna omsorgsplikt att entreprenören inte ska välja material som blir onödigt dyrt samt att underrätta konsumenten om tilläggsarbeten. I omsorgsplikten kan det innefattas flera olika åtaganden av entreprenören, exempelvis att granska material som konsumenten har tillhandahållit om entreprenören finner materialet bristfälligt. Däremot bör inte entreprenören vara skyldig att upplysa konsumenten om

---

<sup>32</sup> Hedberg, Johansson, s. 20.

<sup>33</sup> Se kap. 5.1.5.

<sup>34</sup> Hedberg, Johansson, s. 20 f.

<sup>35</sup> Ibid., s. 21.

<sup>36</sup> Villaägarnas Riksförbund, *Bygga nytt hus – För dig som ska bygga ny villa eller nytt fritidshus*, 2013, s. 18.

<sup>37</sup> Prop. 2003/04:45, s.40.



förhållanden som är allmänt känt för konsumenten. Entreprenören bör inte heller göra detta om konsumenten är att ses som yrkesman eller sakkunnig. Vidare syftar omsorgsplikten till att värna om att missförstånd inte uppstår mellan parterna. Värt att nämna här är att omsorgsplikten omfattar alla företag oavsett storlek. Det sker alltså ingen lättnad på denna plikt för småföretag utan en entreprenör anses alltid vara i överläge gentemot en konsument.<sup>38</sup> Det ska även, om inget annat avtalats, ingå i tjänsten att entreprenören ska stå för det material som behövs för arbetet. Denne ska också följa säkerhetsföreskrifter och gällande lag såsom produktsäkerhetslagen och marknadsföringslagen.<sup>39</sup>

Av 6 § KtjL regleras entreprenörens avrådandeplikt där syftet med bestämmelsen är att förhindra att konsumenten drabbas av onödiga och oväntade kostnader, vilket hänger ihop med den omsorgsplikt som beskrivits ovan. Entreprenören har alltså en skyldighet att avråda konsumenten att utföra entreprenaden eller del av den om tjänsten med hänsyn till priset, värdet av föremålet för tjänsten eller andra särskilda omständigheter inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten. Med "nytta" menas ekonomisk nytta. Det förväntas av en entreprenör att denne är objektiv och fackmässig i sin bedömning av kostnaden för den aktuella tjänsten. I detta ingår även en långtgående upplysningsplikt gentemot konsumenten.<sup>40</sup>

Skulle det efter att tjänsten påbörjats visa sig att den inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller att tjänsten blir betydligt dyrare än beräknat, måste entreprenören underrätta konsumenten om detta och begära anvisningar. Får entreprenören inte tag på konsumenten eller att konsumenten av andra orsaker inte lämnar några anvisningar inom rimlig tid ska entreprenören avbryta arbetet. Skulle det däremot finnas starka skäl att anta att konsumenten ändå hade velat få tjänsten utförd får entreprenören ändå utföra tjänsten. Enligt 7 § KtjL framgår det att om entreprenören underlåter att avråda och underrätta konsumenten ska utgångsläget för konsumentens skyldighet att betala den utförda tjänsten grundas på hur konsumenten hade ställt sig till avrådandet eller underrättandet. Dvs. hade konsumenten avbeställt tjänsten skulle reglerna för avbeställning gälla. Entreprenören har dock alltid rätt till ersättning i den mån konsumenten gynnas på ett oskäligt sätt.<sup>41</sup>

I 8 § KtjL regleras de fall då ändrings- och tillägsarbeten är påkallade från entreprenörens sida och när denne, på eget initiativ, får utföra dessa typer av arbeten. Lagstiftningen anger ingenting om hur detta regleras då konsumenten anser sig behöva tillägsarbete. I propositionen *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* anges att denna situation är vanlig vid småhusentreprenader. Detta bör dock inte leda till problem för konsumenten att faktiskt få arbetet utfört. Däremot kan det leda till problem angående hur betalningen av tillägsarbetet ska ske.<sup>42</sup>

#### 4.1.1 Praxis

Den 18 januari 2013 kom ett avgörande från Göta Hovrätt<sup>43</sup> som har fått stor uppmärksamhet både bland jurister och i media. Bakgrunden i fallet rör ett flertal hus i Svedala kommun, som mellan åren 1999-2003 uppfördes av fastighetsbolaget Myresjöhus AB. Husen byggdes med enstegstätad fasad, något som då var en ny typ av fastighetskonstruktion. Efter besiktningar

---

<sup>38</sup> Hedberg, Johansson, s. 23 f.

<sup>39</sup> Prop. 2003/04:45, s. 40.

<sup>40</sup> Grobgeld, Norin, s. 97.

<sup>41</sup> Prop. 2003/04:45, s. 39.

<sup>42</sup> Ibid., s. 40 f.

<sup>43</sup> HovR 99-12.

gjorda under åren 2009 och 2011 upptäcktes bl.a. skador i form av förhöjda fuktkvoter vid fönstren och mögel på flera hus. Det har i efterhand visat sig att enstegstätad fasad inte är en lämplig fasadkonstruktion. Fastighetsägarna väckte talan mot Myresjöhus och gjorde gällande att Myresjöhus skulle avhjälpa felen och skadorna.

Tingsrätten dömde att Myresjöhus felansvar skulle bedömas enligt då gällande 5 kap. 7 § ABS 95 och att fastighetsägarna därför skulle få ekonomisk kompensation.

Ärendet gick vidare upp till Hovrätten som ansåg att Myresjöhus utfört arbetena på ett, vid tidpunkten för utförandet, fackmässigt sätt. Myresjöhus kunde därför inte anses varit vårdslös vid valet av fasadkonstruktion. Hovrätten menade vidare att kravet på aktsamhet inte skulle sättas så hårt att det därmed innebär ett strikt ansvar för näringsidkaren. Branschen som helhet insåg vid tidpunkten för uppförandet av husen inte riskerna med denna fasadkonstruktion. Det framkom heller inte något i utredningen som tyder på att Myresjöhus borde ha insett riskerna. Med anledning av detta fann Hovrätten, till skillnad från Tingsrätten, att Myresjöhus inte skulle åtgärda felen eller betala något skadestånd för de uppkomna skadorna till fastighetsägarna.<sup>44</sup>

Detta rättsfall är ett tydligt exempel på att det saknas ett fungerande konsumentskydd vid småhusbyggande. Konsumenttjänstlagen ska verka konsumentskyddande men här är exempel på när lagen inte uppfyller detta. Fastighetsägarna tvingades att själva stå för reparationerna av sina hus och fick dessutom betala rättegångskostnaderna för Myresjöhus. Fastighetsägarna fick inte heller någon ersättning varken genom garantin eller genom byggfelsförsäkringen eftersom utvecklingsfel inte täcktes utav dessa.

I domen anges av Lars-Olof Nilsson, professor i byggnadsmaterial, att det är som "tradition inom byggbranschen, att ny teknik som regel prövas i full skala utan experimentbyggande, att någon egentlig uppföljning knappast sker utan branschen avvaktar och ser om det upptäcks några biverkningar". I en debattartikel på DN's hemsida har Ulf Stenberg, Chefsjurist på Villaägarnas riksförbund, uppgett att med detta menas att småhusbyggande därmed är en experimentverkstad på konsumenternas bekostnad.<sup>45</sup>

Ulf Stenberg anger vidare i sin artikel att få konsumenter vågar vända sig till domstol då de upptäcker ett fel i huset. Detta eftersom konsumenter jämställs med byggföretag (som kan omsätta miljardbelopp) vid förlust i domstol. Konsumenten måste då vid en förlust ersätta byggföretagens rättegångskostnader fullt ut. Byggföretagen kan då genom att fördyra processerna förmå konsumenterna att ge upp. Han föreslår därför en lösning genom att det borde införas en rättegångskostnadsbegränsning på två prisbasbelopp, något som skulle kunna göra att fler konsumenter vågar vända sig till domstolen.

Högsta Domstolen har gett målet prövningstillstånd och huvudförhandlingar förväntas ske i februari 2015.

Vid jämförelse med andra liknande fall som gått upp i HD ska det bli intressant att följa utvecklingen i detta mål. Exempelvis blev utgången annorlunda i rättsfallet NJA 1997 s. 290 där köparna av ett nybyggt småhus fick nedsättning av priset, p.g.a. fukt- och mögelskador,

---

<sup>44</sup>[http://juridik.karnovgroup.se.proxy.lib.ltu.se/document/1241145/1?frt=myresj%C3%B6hus&hide\\_flash=1&page=1&rank=6&versid=309-1-2007](http://juridik.karnovgroup.se.proxy.lib.ltu.se/document/1241145/1?frt=myresj%C3%B6hus&hide_flash=1&page=1&rank=6&versid=309-1-2007) (2014-11-11).

<sup>45</sup> <http://www.dn.se/debatt/smahuskopare-maste-fa-battre-konsumentskydd/> (2014-11-11).

med stöd av 4 kap. 19 § JB. Detta trots att huset var byggt enligt då gällande byggnormer.<sup>46</sup> HD framhöll bl.a. i sitt domskäl att ”*Enskilda köpare av småhus måste i normala fall, särskilt när det är fråga om nybyggda hus, kunna förvänta sig att husen är allmänt funktionsdugliga och inte har några speciella brister som gör dem mindre lämpade till bostäder eller som bereder de boende betydande olägenheter. De fukt- och mögelskador som uppkom i förevarande fall var av sådan art och omfattning att de inte normalt behöver tolereras i en bostadsfastighet*”.

Något värt att nämna här är att konsumenter oftast väljer att pröva sina tvister i ARN i stället för i domstol då det i ARN sker en opartisk, avgiftsfri och snabb prövning. ARN:s beslut är dock endast rekommendationer och kan därmed inte verkställas med tvång, så som ett beslut från domstol kan göra.<sup>47</sup> Under första halvåret av 2014 mottog ARN 612 stycken anmälningar angående bostad och av dessa fick konsumenten helt eller delvis rätt i 294 fall. 70 % av företagen följde besluten.<sup>48</sup> Detta kan verka som en hög siffra men om dessa tvister i stället tagits upp i domstol hade siffran med största sannolikhet varit ännu högre.

---

<sup>46</sup> Ramberg Jan, Herre Johnny, *Allmän köprätt*, 2014, s. 85.

<sup>47</sup> <http://arn.se/Konsument/Vanliga-fragor/> (2014-12-04).

<sup>48</sup> <http://arn.se/Om-ARN/Statistik/> (2014-12-04).

## 5. Upphandlingsformer

En byggnad sammanställs av ett antal olika entreprenörer inom olika arbetsområden så som byggnadsarbetare, rörmokare, elinstallatörer och golvläggare. Utöver dem behövs även arbetsledare, projektörer, kontrollanter m.fl. Frågan som uppkommer är om konsumenten ska upphandla alla olika tjänster och resurser var för sig eller om han eller hon ska upphandla alla tjänster tillsammans från ett enda företag. Valet av upphandlingsform har därför stor betydelse för handläggningen av ett byggprojekt från konsumentens sida. Begreppet upphandlingsform innefattar enligt Jan Söderberg<sup>49</sup> sätten för hur anbudsinfordran tas in, entreprenadformerna för projektet samt vilken ersättningsform som ska tillämpas.

Vilken upphandlingsform som beställaren, dvs. konsumenten väljer för just sin småhusentreprenad baserar sig främst på olika bedömningsgrunder där de grundläggande kriterierna som spelar roll är ekonomi, projekttid och risktagande.<sup>50</sup>

Vid småhusentreprenader besitter konsumenten en roll som byggherre vilket innebär att denne ansvarar för att lagstiftning följs samt att bygglov införskaffas.<sup>51</sup> Detta regleras i plan- och bygglagen och enligt 1 kap. 4 § PBL är byggherren den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Det är viktigt att poängtera att valet av vilken upphandlingsform som väljs styrs av så många olika faktorer att man nästan aldrig kan säga att det bara finns en enda rekommenderad lösning. Varje byggherre måste ta ställning till vilken upphandlingsform som passar honom eller henne utifrån sina egna bedömningar.<sup>52</sup>

### 5.1 Entreprenadformer

Som nämnts ovan krävs det i allmänhet en samverkan mellan olika yrkesgrupper för att ett bygge ska komma till stånd. Denna samverkan ingås genom att avtal träffas och avtalen kan ingås i olika mönster beroende på vem som ”har befälet” och vem som åtagit sig att utföra vad. För att beskriva de olika mönstren av avtal har det i branschen utvecklats olika termer och de vanligaste avtalsmönstren kallas för entreprenadformer.<sup>53</sup> De vanligaste entreprenadformerna i Sverige är mycket delad entreprenad, delad entreprenad, generalentreprenad, samordnad generalentreprenad samt totalentreprenad.<sup>54</sup>

#### 5.1.1 Mycket delad entreprenad

Vid en mycket delad entreprenad upphandlar konsumenten själv alla de olika delarna av entreprenaden och projekteringen. Detta innebär att konsumenten har olika avtal för varje enskild entreprenör samt att denne upphandlar de olika delarna av den vanliga byggnadsentreprenaden i mindre enheter. I en mycket delad entreprenad är alla anlitate

---

<sup>49</sup> Söderberg Jan, *Att upphandla byggprojekt*, 2005, s. 21.

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Ibid., s. 14.

<sup>52</sup> Ibid., s. 22.

<sup>53</sup> Liman Lars-Otto, *Entreprenad- och konsulträtt*, 2007, s. 35.

<sup>54</sup> Höök Rolf, *Entreprenadjuridik*, 2008, s. 37.

entreprenörer sidoentreprenörer och det ställs ett stort krav på konsumentens samordning av de olika entreprenörerna.<sup>55</sup>

Ur en rent ekonomisk synpunkt är en mycket delad entreprenad den form som ger konsumenten bäst kontroll över kostnaderna. Detta betyder dock inte att det automatiskt ger den bästa/billigaste totalkostnaden.<sup>56</sup>

En fördel vid denna entreprenadform är att den öppnar upp möjligheter för en snabb start av projektet. Detta eftersom alla upphandlingar inte behöver vara klara innan arbetet startar. Exempelvis kan marklägningsarbetet vara upphandlat och igångsatt innan projekteringen av innerväggar är klart.<sup>57</sup>

Något som kan vara problematiskt med denna form av entreprenad är att det inte alltid är så lätt att härleda till vem eller vilka av de olika entreprenörerna ett uppstått fel beror på. Säg till exempel att taket läcker, vem har då ansvaret? Är det papptäckningsentreprenören, stomentreprenören eller byggnadskonstruktören? Då det för konsumenten kan bli problematiskt att bevisa vem felet eller skadan beror på kommer ansvaret för detta i stället att hamna på konsumenten själv vilket kan bli väldigt kostsamt i längden.<sup>58</sup>

### 5.1.2 Delad entreprenad

Till skillnad från den mycket delade entreprenaden har konsumenten vid den delade entreprenaden upphandlat en entreprenör, huvudentreprenören, och därigenom köpt upp de vanligaste byggentreprenaderna. Installationer som VVS och el men även målningsarbeten utgör då sidoentreprenad. Konsumenten har således avtal både med projektörerna och med de olika sidoentreprenörerna. Vid en delad entreprenad avtalas det ibland om att huvudentreprenören åläggs ansvaret för samordningen av de olika entreprenörerna på bygget. Detta samordningsansvar ligger annars på konsumenten. Vad gäller riskansvar är det i stort sett samma för- och nackdelar som vid den mycket delade entreprenaden bortsett från att konsumenternas samordningsansvar är lindrigare då vissa delar av detta kan falla på huvudentreprenören.<sup>59</sup>

### 5.1.3 Generalentreprenad

Huvudtanken med en generalentreprenad är att konsumenten endast ska ha *ett* avtal avseende de arbeten som ska utföras på byggplatsen. Detta avtal har han eller hon med generalentreprenören som i sin tur har avtal med de olika underentreprenörer som behövs. Med anledning av detta är det generalentreprenören som automatiskt ansvarar för samordningen av underentreprenörerna. Det kan vid denna form av entreprenad förekomma att konsumenten vill styra över en viss sak separat och i de situationerna upphandlar han eller hon en entreprenad, dvs. en sidoentreprenad, separat från generalentreprenaden.<sup>60</sup>

Generalentreprenad ger konsumenten ett betydligt lättare ansvarsförhållande än ovannämnda entreprenadformer eftersom konsumenten endast har avtal med en entreprenör som då tagit på

---

<sup>55</sup> Höök, s. 38

<sup>56</sup> Ibid.

<sup>57</sup> Söderberg, s. 24.

<sup>58</sup> Ibid., s. 25.

<sup>59</sup> Ibid., s. 26.

<sup>60</sup> Ibid., s. 27.

sig det samordningsansvar som konsumenten annars har. Viktigt att komma ihåg är dock att konsumentens ansvar för projekteringen gentemot generalentreprenören kvarstår.<sup>61</sup>

Ett problem ur ekonomisk synvinkel med generalentreprenad skulle kunna vara om generalentreprenören lyckas pressa ner priset på tidigare angivna offerter. Detta kan i sin tur leda till att det mer förmånliga priset inte kommer konsumenten till godo utan stannar i generalentreprenörens egen ficka.<sup>62</sup> Frågan är hur detta ställer sig i förhållande till det konsumentskydd som konsumenttjänstlagens omsorgsplikt<sup>63</sup> ger.

#### 5.1.4 Samordnad generalentreprenad

En samordnad generalentreprenad påminner till stor del om den delade entreprenaden då konsumenten upphandlar de olika delentreprenaderna, exempelvis bygg, VVS och målning. Skillnaden är däremot att när dessa avtal är ingångna så samordnas avtalen. Detta sker genom att konsumenten avtalar med en av entreprenörerna att han eller hon övertar avtalen från konsumenten. Den entreprenör som övertagit avtalen blir då generalentreprenör.<sup>64</sup> Denna entreprenadform ger konsumenten en total kontroll över de olika entreprenadkostnaderna eftersom denne upphandlar entreprenörerna som ska utföra de olika entreprenadformerna.<sup>65</sup> Detta befriar även konsumenten från de samordningsproblem som kan uppkomma eftersom generalentreprenören tagit på sig ansvaret för underentreprenörerna precis som vid en ren generalentreprenad.<sup>66</sup>

För att inga problem ska uppstå i dessa avtalsförhållanden krävs det att det finns tydliga avtal för de övriga entreprenörerna att de nu får en ny primär kontraktspart (generalentreprenören) än konsumenten som de från början ingick avtalet med. Det ska även framgå av ett sådant avtal att generalentreprenören övertar avtalen med underentreprenörerna på oförändrade avtalsvillkor. Underentreprenörerna ska alltså inte bli lidande av att få en ny primär avtalspart. Något som är viktigt för konsumenten att tänka på vid denna upphandlingsform är om han eller hon ska vara betalningsansvarig mot underleverantörerna, vilket i sådana fall måste framgå av samordningsavtalet. Skulle detta inte vara reglerat och konsumenten gör någon form av betalning till en underentreprenör så kan konsumenten anses ha övertagit betalningsansvaret vilket i sin tur kan bli kostsamt om generalentreprenören skulle gå i konkurs.<sup>67</sup>

#### 5.1.5 Totalentreprenad

Vad som kännetecknar en totalentreprenad är att konsumenten endast har avtal med en enda entreprenör som i sin tur har hand om både projektering och uppförande av byggnaden. Konsumenten har vid denna typ av entreprenad tillhandahållit ett relativt odetaljerat förfrågningsunderlag, i vilket konsumenten uttrycker sina fordringar som exempelvis funktionskrav men inte i form av preciserade tekniska lösningar.<sup>68</sup>

---

<sup>61</sup> Ibid., s. 28.

<sup>62</sup> Söderberg, s. 27 f.

<sup>63</sup> Se kap. 4.1.

<sup>64</sup> Hedberg, s. 57.

<sup>65</sup> Höök, s. 41.

<sup>66</sup> Söderberg, s. 28.

<sup>67</sup> Hedberg, s. 57 f.

<sup>68</sup> Liman, s. 40.

Vad gäller risken vid totalentreprenad har konsumenten vid felaktigheter och brister i entreprenaden således endast en part att vända sig mot, dvs. totalentreprenören. Totalentreprenören bär alltså hela ansvaret för de fel som uppkommer vid entreprenaden förutsatt att konsumentens krav finns inskrivna i avtalet. Det är därför viktigt att parterna vid en totalentreprenad har upprättat välformulerade avtal att gå efter. Med anledning av detta är därför totalentreprenad ur en ansvarssynpunkt den enklaste formen för en konsument.<sup>69</sup> Villaägarna rekommenderar även denna entreprenadform till konsumenter.<sup>70</sup>

### 5.1.6 Utförandeentreprenad

Utöver ovannämnda entreprenadformer finns det även en form som benämns utförandeentreprenad. Med detta menas att beställaren svarar för projekteringen av arbetet och entreprenören står för utförandet av entreprenaden. Detta innebär att konsumenten har ett mer långtgående ansvar för riktigheten i de lämnade uppgifterna till entreprenören.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Söderberg, s. 32.

<sup>70</sup> Villaägarnas Riksförbund, *Bygga nytt hus – För dig som ska bygga ny villa eller nytt fritidshus*, s. 7.

<sup>71</sup> Höök, s. 40.

## 6. Småhusentreprenad

I konsumenttjänstlagen finns särskilda tilläggsbestämmelser i 51-61 §§ för småhusentreprenad. Med småhusentreprenad menas uppförande eller tillbyggnad på en- eller tvåbostadshus samt fritidshus<sup>72</sup> som en näringsidkare utför åt en konsument i sitt yrkesmässiga arbete. Till småhusentreprenad hör även uppförande eller tillbyggnad av exempelvis ett garage eller en förrådsbyggnad om detta regleras i samma avtal som en- eller tvåbostadshuset. Ordalydelsen "uppförande och tillbyggnad" omfattar inte sådana arbeten som ombyggnad, underhåll och reparation. För dessa arbeten gäller i stället konsumenttjänstlagens bestämmelser i övrigt.<sup>73</sup>

Tidigare var uppförande av byggnad för bostadsändamål och annat arbete undantaget från konsumenttjänstlagens tillämpningsområde. I propositionen *Om konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m.* anger departementschefen att det konsumentskydd som den enskilde konsumenten får genom garanti och försäkring, som ställs som villkor för den statliga bostadsfinansieringen, ger tillräckligt skydd för konsumenten. Departementschefen anger vidare att Konsumentverket har påbörjat ett arbete med att stärka skyddet genom de gällande allmänna bestämmelserna i ABS 80. De konsumenter som erhåller skyddet genom den statliga bostadsfinansieringen anses därför inte ha ett nog tungt vägande skäl till att lagstiftningsåtgärder ska vidtas. Hon menar dock att konsumenters ställning vid annan småhusproduktion, som inte omfattas av det statliga bostadsstödet ska förbättras genom reglerna i konsumenttjänstlagen.<sup>74</sup>

I propositionen *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* anser regeringen, i enlighet med ovannämnda proposition att förvärv av ett småhus utgör en av de ekonomiskt största affärerna i en konsuments liv. Den enskilde ska därför tillförsäkras ett gott och tydligt konsumentskydd vid förvärv av småhus och vid entreprenadarbeten på dessa. Det ges därför förslag om att införa generellt tvingande regler till konsumentens skydd. I den här utredningen framgår att det statliga bostadsstödet för nyproduktion av småhus, och där medföljande skydd, har minskat under 1990-talet. Skyddet är därför inte ändamålsenligt gentemot det konsumenträttsliga skyddet som eftersträvas. Det anges vidare att de allmänna bestämmelser för småentreprenader (ABS 95) som finns är till större nackdel för konsumenten än den gällande rätt som uppställs i konsumenttjänstlagen. Lagen ger bl.a. konsumenten bättre möjligheter att påtala fel och att göra gällande påföljder och dröjsmål än vad de allmänna bestämmelserna gör. Enligt propositionen föreslås att den tvingande regleringen i konsumenttjänstlagen - att konsumentens skydd är tvingande till konsumentens förmån - även ska vara gällande vid småhusentreprenader.<sup>75</sup>

Den dåvarande konsumenttjänstlagen tog främst sikte på mindre omfattande tjänster än småhusentreprenader. Det saknades reglering om besiktning och därför ville regeringen, för att stärka konsumentens ställning, komplettera lagstiftningen med bestämmelser som särskilt behandlade småhusentreprenader.<sup>76</sup> Som en följd av propositionen *Stärkt konsumentskydd vid*

---

<sup>72</sup> För mer angående fritidshus se prop. 2003/04:45, s. 30 f.

<sup>73</sup> Hedberg, Johansson, s. 16.

<sup>74</sup> Prop. 1989/90:77, s. 17 ff.

<sup>75</sup> Prop. 2003/04:45, s. 28 f.

<sup>76</sup> Ibid., s. 29.



*småhusbyggande* beslutar riksdagen att 1 och 3 §§ KtjL ska få ny lydelse samt att elva nya paragrafer, 51-61 §§, rörande småhusentreprenader ska tillkomma.<sup>77</sup>

## 6.1 Konsumentskyddet i 51-61 §§ KtjL

Som ovan nämndes har konsumenters skydd vid småhusentreprenad stärkts genom att det numera i konsumenttjänstlagen finns regleringar kring bevisbördan gällande vissa frågor vid en tvist om vad parterna kommit överens om, betalning, slutbesiktning och när arbetet ska anses slutfört.<sup>78</sup>

De flesta avtal rörande småhusentreprenad är i dagsläget skriftliga men det finns som sagt inga lagkrav på att dessa avtal ska vara det. I propositionen *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* lyfts frågan om krav på skriftlighet och regeringen framför att avtalen vid småhusentreprenad oftast är kopplad till de standardavtal som är tillämpbara, exempelvis ABS 95. Det talas även om att användandet av skriftliga avtal främjas genom att det är ett krav på skriftliga avtal för att konsumenten ska kunna få garanti- och skydds försäkring. Även banker och andra långgivare torde vanligtvis kräva skriftliga avtal. I propositionen diskuteras även att det i svensk lag finns flera skriftlighetskrav vid konsumentförhållanden vilka återfinns bl.a. i konsumentkreditlagen (9 §), jordabalken (12 kap. 2 §) och bostadsrättslagen (9 §).

Det framförs även att lagstiftningen bör främja skriftliga avtal eftersom dessa oftast ger konsumenten tydligare besked om avtalets innehåll än vad muntliga avtal gör. Med ett skriftligt avtal har konsumenten mer tid att sätta sig in i vad avtalet innebär och därigenom undvika förhastade beslut, vilket i sin tur leder till minskad risk för tvister. Skulle det dock vara så att tvist uppkommer i alla fall så har konsumenten med ett skriftligt avtal lättare att bevisa vad som avtalats, något som gör det lättare att lösa konflikten.<sup>79</sup>

Att man vill verka för användandet av skriftliga avtal har varit aktuellt tidigare. I ett rättsfall<sup>80</sup> från 1975 angav Högsta Domstolen användandet av skriftliga avtal som skäl för att lägga bevisbördan, angående avtalat pris, på näringsidkaren och inte konsumenten.

Trots att regeringen i propositionen talar för skriftliga avtal framhåller de även att det inte bara kan vara till konsumentens fördel med ett lagkrav på skriftliga avtal. Är avtalet bristfälligt kan det lätt uppkomma problem. Det kan även bli betungande om alla förhållanden som kan ha betydelse måste regleras i skrift. Det ger ett enormt och omfattande avtalsförhållande som dessutom kan göra arbetet alltför oflexibelt.<sup>81</sup>

Regeringen lägger fram tre olika förslag på hur ett skriftlighetskrav ska kunna lagstiftas. Första förslaget är att ha ett renodlat formkrav så som skriftlighetskravet i 4 kap. 1 § jordabalken. Det anses dock att ett sådant är alltför strängt och därmed kan komma att drabba både näringsidkaren och konsumenten, formkravet bör därför inte väljas. Andra förslaget som läggs fram är att det ska införa en näringsrättslig regel. Denna regel kommer dock behöva kombineras med andra bestämmelser för att se till att näringsidkare som inte uppfyller

---

<sup>77</sup> SFS 2004:554

<sup>78</sup> Grobgeld, Norin, s. 111 f.

<sup>79</sup> Prop. 2003/04:45, s. 32.

<sup>80</sup> NJA 1975 s. 280.

<sup>81</sup> Prop. 2003/04:45, s. 33.

skriftlighetskravet då drabbas av någon sanktion. De anser att det skulle vara för problematiskt att kontrollera efterlevnaden av en sådan bestämmelse och att konsumenten därigenom inte kan tillförsäkras ett tillräckligt skydd. I stället är det förslaget om en bevisbörderegeln som regeringen anser vara den bästa lösningen. De föreslår att bevisbördan för vad som avtalats ska läggas på näringsidkaren och att detta krav ska anses uppfyllt om näringsidkaren kan visa ett skriftligt avtal. Detta förslag är väl förenligt med tidigare omnämnt rättsfall NJA 1975 s. 280. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds Universitet* anser dock att bevisbörderegeln borde utformas så att det är vad konsumenten påstår om innebörden i avtalet som ska gälla om det inte framgår annat av ett skriftligt avtal eller omständigheterna. Det framkommer dock under utredningen invändningar mot detta förslag och *Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl. Tekniska högskolan* säger att konsumentens ställning kan bli för stark. Utredningen ser dock inte detta som en stor risk. Efter diskussion angående vilka avtal bevisbörderegeln ska tillämpas på kommer regeringen till sist fram till att bevisbörderegeln ska göras tillämplig endast på entreprenadarbeten som avser ny- eller tillbyggnad av småhus.<sup>82</sup>

Regleringen om bevisbördan återfinns i 51 § KtjL och gäller arbetets omfattning, priset, eller beräkning av ersättningen, tiden för betalning samt färdigställandetiden. Enligt lagstiftaren har paragrafen till syfte att främja att avtalen sker i skriftlig form. Om konsumenten hävdar något om en avtalsbestämmelse har denna giltighet, dvs. är en del av det gällande avtalet, om inte entreprenören genom ett skriftligt avtal kan bevisa något annat än det konsumenten påstår. I dessa fall är det entreprenören som har bevisbördan. Något formkrav för avtalen uppställs inte, med detta sagt kan flera olika avtalshandlingar tillsammans bilda det gällande avtalet, vilket är vanligt vid dessa småhusentreprenader. Dessa olika avtal kan bl.a. bestå av beställningsskrivelse, anbud och förfrågningsunderlag. Detta kan ses som en stor uppmaning för entreprenören att aldrig påbörja ett arbete utan att ha ett skriftligt underlag rörande de punkter där denne har bevisbördan.<sup>83</sup>

## 6.2 Pris och tid för betalning

Priset för arbetet kan bestämmas på flera olika sätt. I propositionen *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* anges att det är viktigt att priset för tjänsten framgår på ett klart och tydligt sätt så att konsumenten ska kunna överblicka sitt ekonomiska åtagande. Då ABS 95 hade krav om uppgifter för priset och prissättningen anses det i propositionen att priset ska omfattas av bevisbörderegeln i 51 § KtjL som gäller specifikt vid småhusentreprenader. Entreprenören ska på detta sätt bli mer angelägen om att en prisuppgift eller att sättet för prisberäkningen faktiskt finns med i avtalshandlingarna. Om parterna inte avtalat om något pris eller om någon prissättning ska konsumenten betala vad som anses som skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäkningssätt för motsvarande tjänster vid avtallstillfället samt omständigheterna i övrigt. Med bevisbörderegeln i 51 § ska det endast avgöras i vilken utsträckning parterna avtalat något om priset.<sup>84</sup>

Om parterna avtalat om en ungefärlig prisuppgift och blir kostnaden för arbetet mer än denna prisuppgift får priset ändå inte överskridas med mer än 15 %, vilket framgår av 36 § 2 st. KtjL.

---

<sup>82</sup> Prop. 2003/04:45, s. 33 ff.

<sup>83</sup> Hedberg, Johansson, s. 35 f.

<sup>84</sup> Prop. 2003/04:45, s. 37.

De vanligaste prisformerna är fast pris, löpande räkning och löpande räkning med tak. En entreprenör kan även lämna ett s.k. budgetpris. Detta innebär att entreprenören ger en ungefärlig prisuppgift på vad slutpriset kommer bli, utan att vara bunden av den lämnade prisuppgiften. Denna form kan avrådas från att användas om det inte är så att entreprenören och konsumenten verkligen har kommit överens om att priset ska lämnas på detta sätt och att konsumenten verkligen har en förståelse för vad det innebär. Det kan nämnas att begreppet budgetpris inte finns angivet i gällande standardavtal.<sup>85</sup>

### 6.2.1 Fast pris

En konsument begär i regel själv att denne vill ha ett fast pris redan vid en förfrågan till entreprenören, i detta fasta pris ska alla kontraksarbeten vara inräknade om inget annat avtalats. Oftast finns det föreskrivet i avtalet att detta pris kan komma att ändras genom s.k. indexregleringar för uppkomna kostnadsökningar för entreprenören. Det normala brukar vara att entreprenören reserverar sig mot kostnadsökningar i sitt anbud. Oftast används ett standardindex som finns för den aktuella tjänsten.<sup>86</sup>

Vid ett fast pris förutsätts i normalfallet ett totalpris för hela entreprenaden med material, arbete och eventuella hjälpmedel som krävs för att få arbetet utfört. I avtalet kan parterna avtala om exempelvis en del på löpande räkning och resten fast pris. Om entreprenören och konsumenten är oense om vilken typ av prisform de avtalat om och konsumenten påstår att det är fast pris som avtalats, är det entreprenören som har bevisbördan för att kunna visa att i stället löpande räkning föreligger. Det kan ses som en självklarhet att en konsument normalt inte är beredd att avtala om ett stort omfattande entreprenadarbete utan att ha någon uppgift alls om var kostnaden för arbetet landar. Parterna måste även avtala om entreprenören har rätt att tillgodoräkna sig material som blivit över från tjänsten.<sup>87</sup>

En fråga man kan ställa sig är om det vid småhusentreprenader är entreprenörens åtagande att stå för kostnaden för de tillstånd som krävs för arbetet. Om arbetet har omfattningen totalentreprenad och konsumenten således inte har stått för någon projektering och upphandling kan detta åläggas entreprenören. Det ska även förutsättas att mervärdesskatt ingår i det avtalade priset om inget annat har avtalats om detta.<sup>88</sup>

### 6.2.2 Löpande räkning

Löpande räkning är motsatsen till ovan nämnda fast pris. Här får i stället konsumenten betala vad det utförda arbetet visar sig kosta. Detta kan ses som olämpligt för konsumenterna eftersom ju dyrare entreprenaden blir, desto mer tjänar entreprenören. En fördel är däremot att denna ersättningsform oftast bidrar till en snabb start och en bra kvalitet i entreprenaden.<sup>89</sup>

Om parterna inte avtalat någonting om priset är det löpande räkning som förutsätts. Arbetet ska utföras till ett skäligt pris och vad som är skäligt kan baseras på vad som är normalt pris på orten eller för den särskilda entreprenadstypen. Vid löpande räkning är pris- och kostnadshöjningar godtagbara om det kan ses som oskäligt mot entreprenören att inte få ersättning för dessa. Det kan röra sig om händelser som denne inte kan råda över, exempelvis

---

<sup>85</sup> Hedberg, Johansson, s. 135.

<sup>86</sup> Höök, s. 46.

<sup>87</sup> Hedberg, Johansson, s. 136 f.

<sup>88</sup> Ibid.

<sup>89</sup> Liman, s. 45.

höjda materialpriser, oförutsedda arbeten eller konsumentens dröjsmål. Författarna Hedberg och Johansson uppger att de allmänna bestämmelserna AB 04 ger en begränsad möjlighet för entreprenören att få ersättning för dessa typer av kostnadshöjningar om de inte angett detta i det avtal som parterna tecknat.<sup>90</sup>

Av förarbetena till konsumenttjänstlagen framgår det att bevisbördan för vad som får anses vara ett skäligt pris ska ligga på näringsidkaren. Näringsidkaren ska alltså kunna bevisa att det pris han eller hon begärt är skäligt med hänsyn till olika relevanta omständigheter.<sup>91</sup>

ARN gick på samma linje som förarbetena i ett avgörande<sup>92</sup> där de hade att ta ställning till om priset som entreprenören hade fakturerat ansågs vara skäligt eller inte. I det här fallet hade parterna inte avtalat om något pris för det VVS-arbete som skulle utföras. Bolaget hade inte heller lämnat uppgifter om ett ungefärligt pris. 36 § KtjL anger att konsumenten ska betala vad som är skäligt och skälighetsbedömningen ska baseras på faktiska omständigheter som exempelvis gängse pris eller särskilda fakta som verkar i höjande eller sänkande riktning. Detta ska tolkas som att det i första hand är näringsidkaren som ska lägga fram underlag till stöd för att det begärda priset uppfyller ovan nämnda krav. Konsumenten hade vid denna tvist tagit fram bra underlag för att visa vad gängse pris m.m. var och entreprenören kunde inte motbevisa detta. ARN framförde även, med stöd av Torgny Håstads verk *Den nya köprätten*, att själva skälighetsbedömningen är en rättsfråga som inte omfattas av någon av parternas bevisbördor.

Doktrinen anger alltså att skälighetsbedömningen är en *rättsfråga* där hänsyn ska tas till alla faktiska omständigheter. Det handlar i stället om en *bevisfråga* angående existensen av de faktiska omständigheterna. Håstad framför att det är väldigt svårt att ge ett entydigt svar angående vem som har bevisbördan för de omständigheter som skälighetsbedömningen ska grundas på. Han hänvisar både till Almén, som anser att det är köparen som har bevisbördan, samt till förarbetena till 36 § KtjL som i stället säger att bevisbördan ligger på näringsidkaren.<sup>93</sup>

Detta diskuteras även i annan litteratur<sup>94</sup> där författarna uppger att om ingenting är avtalat om priset är det normalt sett konsumenten som måste bevisa att entreprenören tagit ett oskäligt pris för arbetet. De anger att konsumenten till hjälp för detta exempelvis kan se om timpriset är högt jämfört med andra inom samma bransch eller att entreprenören tagit betalt för fler timmar än vad som bör krävas för arbetet.

Avseende vem som har bevisbördan får man anse att den bör falla på den part som påstår att någonting har hänt. Det är svårt att säkra bevisning om att någonting *inte* skett, exempelvis att inget pris avtalats eller inget avtal har ingåtts. Tvärtom bör det vara lättare att lägga fram bevisning för den som påstår att någonting faktiskt skett, exempelvis genom att det finns avtalshandlingar eller vittne som kan styrka detta.<sup>95</sup>

En fråga som får lämnas obesvarad gällande bevisbördan vid skälighetsbedömningen är om det inte ställs orimligt höga krav på konsumenten att ta fram underlag till stöd för vad som är

---

<sup>90</sup> Ibid., s. 137 f.

<sup>91</sup> Prop. 1984/85:110, s. 303.

<sup>92</sup> ARN 2010-5127.

<sup>93</sup> Håstad Torgny, *Köprätt och annan kontraktsrätt*, 2009, s. 163.

<sup>94</sup> Hedberg, Johansson, s. 137.

<sup>95</sup> Håstad, s. 163.

gångse pris för motsvarande tjänster eller för den särskilda entreprenadtypen. Konsumenten måste ju sätta sig in i och skaffa sig kunskap om den aktuella branschen. Att för en konsument skaffa sig mer kunskap för att kunna motbevisa en entreprenör som är väl insatt i sin egen bransch torde vara svårt.

### 6.2.3 Löpande räkning med tak

Konsumenttjänstlagen har inte tagit löpande räkning med tak i beaktning. Denna prisform innebär att parterna avtalar om ett löpande pris men med ett avtalat belopp som inte ska överskridas, ett tak. Här får parterna avtala om tilläggsarbeten och ändringsarbeten ska vara inräknade eller inte. Vid en tvist om vilken avtalstyp som parterna avtalat om är det vid småhusentreprenader vad konsumenten hävdar som har företräde gentemot en entreprenör som i stället påstår att löpande räkning utan tak föreligger.<sup>96</sup> Även i dessa fall är det viktigt att ha ett bra utformat avtal för att undvika tvister och felaktigheter för både konsument och entreprenör.

### 6.2.4 Tid för betalning

När det gäller tid för betalning framgår det av 41 § KtjL att det är entreprenören som bestämmer när betalning ska ske, efter att arbetet är utfört, om inget annat har avtalats. Entreprenören kan alltså begära betalning på en gång när arbetet är utfört. Det finns ingen skyldighet för entreprenören, som man kan tro, att lämna kredit eller någon betalningsfrist om exempelvis 30 dagar. För att entreprenören ska kunna begära betalning förutsätts att rätten för betalning föreligger, det vill säga att arbetet är utfört vilket är när det avslutats och avlämnats<sup>97</sup>. Regeln om betalning är inte tvingande i konsumenttjänstlagen, vilket innebär att konsumenten och entreprenören kan avtala om andra sätt för betalning,<sup>98</sup> exempelvis genom delbetalningar som motsvarar redan utfört arbete. Att avtala om att betala i förväg för ett arbete som inte är utfört kan ses som ett oskäligt avtalsvillkor.<sup>99</sup> Det vanligaste vid entreprenadtjänster är dock att avtalet anger när betalning ska ske.<sup>100</sup>

Konsumenten har en lagstadgad rätt i 40 § KtjL att begära en specificerad faktura av entreprenören innan denne betalar, dvs. innan fakturans förfallodatum. Konsumenten har alltså en rätt att hålla inne betalningen fram tills dess att entreprenören kan överlämna denna specifikation. Konsumenten har även enligt 52 § KtjL en ovillkorlig rätt att inte behöva betala i förskott.

### 6.2.5 Pristillägg vid ändrings- och tilläggsarbeten

När det gäller ändrings- och tilläggsarbeten, s.k. ÄTA-arbeten, är det entreprenören som har bevisbördan för att denne fått en beställning av konsumenten och att ett avtal om ändrings- och tilläggsarbeten föreligger. Entreprenören ska således kunna visa att denne är berättigad att ta betalt utöver den fast pris- eller löpanderäkningsmodellen som har avtalats. Storleken på pristillägget kan hänvisas till 36 § KtjL, där det sägs att konsumenten får betala det begärda

---

<sup>96</sup> Hedberg, Johansson, s. 138 f.

<sup>97</sup> Se kap. 8 för avlämnandet.

<sup>98</sup> Prop. 1984/85:110, s. 99 f.

<sup>99</sup> Hedberg, Johansson, s. 143 f.

<sup>100</sup> SOU 2000:110, s. 81.

priset om det inte är oskäligt. När det gäller småhusentreprenader bör det finnas ett avtal som hanterar reglerna för debitering kring ändrings- och tilläggsarbeten.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Hedberg, Johansson, s. 142.

## 7. Besiktning av småhusentreprenad

Att en besiktning av småhusentreprenad genomförs är av värde både för konsumenten och för entreprenören. Det är av intresse för båda parterna att tidigt få reda på eventuella fel och brister som behöver åtgärdas. Det knyts även viktiga rättsverkningar av en besiktning så som att en entreprenör kan bli berättigad till slutlig ersättning för det utförda arbetet. I ett större perspektiv leder besiktningar till att förekomsten av felaktigheter vid småhusentreprenader minskar. Besiktningar bidrar även till att påskynda avhjälpandet av fel och brister. Detta leder i sin tur till att det hålls en bra kvalitet i byggandet och att kostnaderna för eventuella byggfel hålls nere. En annan viktig del som besiktning bidrar till är att förebygga framtida tvister angående om arbetet utförts på ett korrekt sätt eller inte.<sup>102</sup>

Det föreslås av två remissinstanser i proposition *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* att det ska införas lagbestämmelser rörande löpande besiktning under det pågående arbetet på entreprenaden. Det slås fast att sådana besiktningar har stort värde men regeringen anser att eftersom de kan bli kostsamma bör man inte lagstadga detta. Vill parterna ändå under arbetets gång utföra löpande besiktning är det självklart tillåtet men det är inget som kräver särskilda lagregler.<sup>103</sup>

I 53 § KtjL finns det särskilda bestämmelser rörande slutbesiktning av småhusentreprenader och det anges att en slutbesiktning ska genomföras om någon utav parterna kräver det. Det finns med andra ord ingen tvingande regel om att slutbesiktning måste göras om varken konsumenten eller entreprenören vill ha en sådan av entreprenaden.

Enligt 54 § 1-2 st. KtjL är det entreprenörens ansvar att i god tid innan entreprenaden färdigställs meddela konsumenten när en slutbesiktning kan göras. Det åligger sedan konsumenten att utse en besiktningsman om han eller hon vill genomföra en besiktning. Skulle det vara så att konsumenten inte vill utse en besiktningsman kan entreprenören i stället göra det, alternativt att de utser en tillsammans.

### 7.1 Besiktningsmannens uppgifter

Innan det intogs särskilda bestämmelser kring småhusentreprenader i konsumenttjänstlagen år 2005 fanns det inga specifika kvalifikationskrav för besiktningsmän. Det angavs endast i ABS 95 att den som utfärdat produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen måste godkänna besiktningsmannen. I förarbetet till 51-61 §§ KtjL framhålls att det under många år har förts en diskussion om att införa kvalifikationskrav för besiktningsmän i olika sammanhang, främst rörande småhusköp. Kraven på besiktningsmännen har ökat, bland annat genom att det införts en certifiering av besiktningsmän som kräver yrkeserfarenhet och löpande kompetensutbildning. I och med detta anses det naturligt att de nya bestämmelserna kring besiktningsmannen borde kombineras med särskilda kvalifikationskrav. I förarbetet anges vidare att det i lagtexten inte ska specificeras några krav på erfarenhet och utbildning för besiktningsmannen. Däremot syftar lagen till att besiktningsmannen bör ha någon form av byggteknisk utbildning samt praktisk erfarenhet inom byggområdet.<sup>104</sup>

---

<sup>102</sup> Prop. 2003/04:45, s. 44.

<sup>103</sup> Ibid., s. 47.

<sup>104</sup> Ibid., s. 48 ff.

Slutbesiktningen är av stor betydelse vid en småhusentreprenad vilket gör att det ställs höga krav på besiktningsmannens kvalifikationer. Av lagtexten framgår det att besiktningsmannen ska ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget.<sup>105</sup> Det kan vidare krävas av besiktningsmannen att denne ska ha kunskaper i entreprenadjuridikens och konsumenttjänstlagens bestämmelser. Han eller hon ska även ha goda kunskaper i parternas avtal samt ha bra koll på provningar, myndighetsbesiktningar m.m. som berör entreprenaden.<sup>106</sup>

De bestämmelser angående besiktningsmannens kompetens som finns i lagen är endast av karaktären ordningsföreskrift. Skulle det efter att slutbesiktning är gjord framkomma att besiktningsmannen saknade de kompetenser som erfordras så blir besiktningen inte automatiskt underkänd. Rättsverkningar knutna till slutbesiktningen kan ändå bli gällande och det är endast en domstol som kan avgöra utifall besiktningsmannens utlåtande i sådana fall ska vara gällande eller inte.<sup>107</sup>

Av lagtexten<sup>108</sup> framgår det att besiktningsmannen ska utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet. Med detta menas att han eller hon endast ska ta hänsyn till de omständigheter som är av betydelse för uppdraget. Innebörden av ordet "opartiskhet" är att besiktningsmannen inte bör vara anställd av näringsidkaren, ha affärsmässiga relationer eller stå i ekonomiskt beroendeförhållande till denne. Besiktningsmannen ska inte heller ha ekonomiska intressen i näringsidkarens verksamhet. Han eller hon ska vidare inte vara nära vän, släkt eller på annat sätt vara nära knuten till konsumenten.<sup>109</sup> Det finns dock inga uttryckliga jävsbestämmelser i konsumenttjänstlagen.

## 7.2 Slutbesiktningen

Vid slutbesiktningen ska besiktningsmannen enligt 56 § 1 st. KtjL undersöka om småhusentreprenaden anses felaktig enligt 9 § KtjL. Denna paragraf anger att entreprenaden är behäftad med fel om den inte utförts fackmannamässigt, avviker från vad som avtalats eller att den inte uppfyller offentlighetsrättsliga säkerhetsföreskrifter. Besiktningsmannen ska sedan i ett skriftligt utlåtande sammanfatta resultatet av vad denne anser utgöra fel. Utlåtandet ska även innehålla uppgifter om vad konsumenten anser utgöra fel. Skulle småhusentreprenaden inte vara felaktig enligt 9 § KtjL, eller om de fel som finns endast är av mindre betydelse, ska besiktningsmannen godkänna entreprenaden. Både konsumenten och entreprenören ska få ta del av besiktningsutlåtandet.<sup>110</sup>

I 60 § KtjL regleras slutbesiktningens rättsverkan och det framgår att konsumenten efter en godkänd slutbesiktning enligt 53 § KtjL endast får åberopa sådana fel som finns antecknade i besiktningsutlåtandet. Det finns dock i samma paragraf tre undantag från denna huvudregel där det första säger att konsumenten får lov att åberopa fel som han påpekat för besiktningsmannen vid slutbesiktningen men som denne då inte ansett utgöra ett fel. Vidare får konsumenten även åberopa så kallade "dolda fel". Denna bestämmelse kan anses vara

---

<sup>105</sup> 55 § 1 st. KtjL.

<sup>106</sup> Hedberg, Johansson, s. 164 f.

<sup>107</sup> Prop. 2003/04:45, s. 139 samt 56 § 3 st. KtjL.

<sup>108</sup> 55 § 1 st. KtjL.

<sup>109</sup> Prop. 2003/04:45, s. 139.

<sup>110</sup> 56 § 1-2 st. KtjL.



oklar men man får utgå från att ett dolt fel är ett sådant fel som en yrkeskunnig besiktningsman inte skulle ha upptäckt.<sup>111</sup>

Slutligen ges konsumenten ytterligare en möjlighet att åberopa fel. Konsumenten får nämligen åberopa fel som påtalas för entreprenören inom sex månader från det att slutbesiktningen godkändes. Denna bestämmelse kom till med anledning av att konsumenten, vid tillfället för slutbesiktningen, ofta kan ha svårt att bedöma om ett visst förhållande utgör ett fel som bör åberopas mot entreprenören eller inte.<sup>112</sup>

---

<sup>111</sup> Hedberg, Johansson, s. 167 f.

<sup>112</sup> Prop. 2003/04:45, s. 145.

## 8. Fel i småhusentreprenad

För att avgöra om en småhusentreprenad är behäftad med fel ska bedömningen, enligt 58 § KtjL, göras med utgångspunkt i hur förhållandena i entreprenaden var vid slutbesiktningen. Anses entreprenaden behäftad med fel har konsumenten rätt att få felet avhjälpas samt att få innehålla belopp av slutlikviden för felens avhjälpande.<sup>113</sup> Det ligger alltså på entreprenören att svara för de fel och brister som förelåg vid besiktningstillfället.<sup>114</sup> Skulle det vara så att parterna valt att inte utföra någon slutbesiktning ska i stället utgångspunkten göras vid tidpunkten för entreprenadens avslutande. Något att notera här är att om slutbesiktning inte genomförs så gäller bestämmelserna för avlämnande, reklameringsfrist och garanti enligt konsumenttjänstlagens allmänna bestämmelser så som 12, 13 och 39 §§.<sup>115</sup>

En viktig fråga att ställa sig är när avlämnandet av småhuset sker, dvs. när själva riskövergången inträffar. Det är nämligen den tidpunkten som styr vem som ansvarar för det utförda arbetet och vems försäkring som ska täcka eventuella skador.<sup>116</sup> I proposition *Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande* anges att då entreprenaden godkänns vid en slutbesiktning är entreprenaden avlämnad. Efter avlämnandet inleds entreprenörens tvååriga presumtionsansvar samt den tioåriga preskriptionstiden.<sup>117</sup>

I litteraturen<sup>118</sup> förs det diskussion kring avlämnandets praktiska tillämplighet. Stig Hedberg och Sture Johansson framför att bestämmelsen om att avlämnandet enligt lagen sker vid tidpunkten då entreprenaden godkänns måste ses som en opraktisk regel. De menar på att det får anses problematiskt för konsumenten att i förväg teckna en försäkring som ska börja gälla vid en viss, icke bestämd, tidpunkt på dagen. Konsumenten måste därför gardera sig och bestämma en tidpunkt för försäkringens start som kan bli alltför tidig än nödvändigt. Författarna visar med hjälp av detta exempel på när lagstiftningen saknar praktisk förankring i verkligheten som den ska tillämpas i.

17 § KtjL anger att en konsument som vill åberopa ett fel i tjänsten måste meddela näringsidkaren om detta, dvs. göra en reklamation. Konsumenten måste reklamera inom skälig tid från det att felet upptäcktes eller borde upptäckts och har en reklamation skett inom två månader från att konsumenten upptäckte felet anses det alltid ha skett inom skälig tid. Dessutom måste reklamationen ske inom två respektive tio år, beroende på typ av arbete, från det att uppdraget avslutades.

När det kommer till småhusentreprenader har det dock ansetts att vissa av dessa regler angående konsumentens reklameringsplikt bör inskränkas.<sup>119</sup> Det har därför i 61 § KtjL intagits särskilda bestämmelser angående reklamation vid småhusentreprenader och det anges att någon reklamation inte behöver göras om felet antecknats i besiktningens utlåtandet. Inte heller behövs någon reklamation då konsumenten påtalat felet till entreprenören inom sex månader från slutbesiktningen. Det framgår även av denna paragraf att då en slutbesiktning är

---

<sup>113</sup> 16 § KtjL.

<sup>114</sup> Prop. 2003/04:45, s. 55.

<sup>115</sup> Hedberg, Johansson, s. 166.

<sup>116</sup> Ibid.

<sup>117</sup> Prop. 2003/04:45, s. . 44.

<sup>118</sup> Se Konsumententreprenader, S Hedberg och S Johansson s. 166 f.

<sup>119</sup> Prop. 2003/04:45, s. 62.

gjord har man maximalt tio år på sig, från det att slutbesiktningen godkändes, att reklamera. Detta gäller så länge inget annat framgår av garanti eller någon liknande utfästelse.

Huvudregeln vid konsumententreprenader är att entreprenören ansvarar för fel, som konsumenten kan bevisa förelåg vid entreprenadens avlämnande, fram till den allmänna preskriptionstiden som är 10 år. Det finns dock en särskild bestämmelse rörande småhusentreprenader i 59 § KtjL som anger att entreprenören har ett presumtionsansvar i 2 år som kan liknas vid ett garantiansvar.

Entreprenörens garantiansvar innebär att småhusentreprenaden alltid anses felaktig om ett fel enligt 9-11 §§ KtjL framträder inom två år efter det att småhusentreprenaden godkändes vid slutbesiktning. Om ingen slutbesiktning utförts ska felet ha framträtt senast två år efter att arbetet avslutades. Det är inte nödvändigt att bristerna som omfattas av 9-11 §§ var synliga när arbetet avslutades. Detta kommer till uttryck i inledningen till 59 § KtjL *”Oavsett vad som föreskrivs i 12 § 1 stycket och 58 § andra stycket...”*. Skulle det råda tvist om när felet visat sig måste konsumenten kunna visa att felet uppkommit inom denna tvåårsperiod. För att entreprenören ska kunna undgå ansvar ligger det på honom eller henne att göra det sannolikt att det fel som konsumenten nu åberopar beror på en olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.<sup>120</sup> Konsumenten måste dock även här reklamera felet enligt de allmänna regler som 17 § KtjL uppställer.

---

<sup>120</sup> Prop. 2003/04:45 s.143 f.

## 9. Påföljder vid fel i småhusentreprenad

Enligt förarbetena till konsumenttjänstlagen har regeringen gjort bedömningen att det i lagen inte ska införas några specifika påföljdsregler när småhusentreprenaden är behäftad med fel. I stället ska konsumenttjänstlagens allmänna regler om påföljder vid fel i tjänsten gälla även för småhusentreprenader.<sup>121</sup>

16 § KtjL anger de olika påföljder som står konsumenten till buds vid fel i tjänsten. Dessa påföljder kan dock endast aktualiseras om felet uppkommit på grund av ett förhållande som inte beror på konsumenten själv. Nedan följer en redogörelse av de påföljder som konsumenten kan åberopa vid fel i tjänsten.

### 9.1 Rätt att innehålla betalning

Konsumenten har enligt 19 § KtjL rätt att, som säkerhet för sitt krav på entreprenören, innehålla betalning vid fel i entreprenaden. Innehållande av betalning är ett mycket effektivt påtryckningsmedel mot entreprenören för att denne så snart som möjligt ska avhjälpa felet. Denna påföljd ger även konsumenten en effektiv möjlighet att utnyttja rätten prisavdrag och hävning i de fall entreprenören inte avhjälper felet. Det förutsätts dock att konsumenten upptäcker felet i samband med att entreprenaden avslutas och innan betalning är gjord.<sup>122</sup>

När det kommer till att bestämma hur stort belopp som konsumenten har rätt att innehålla får detta avgöras från fall till fall. Konsumenten har dock rätt att innehålla ett belopp som bl.a. motsvarar kostnader för avhjälpande, prisavdrag och eventuellt skadestånd. Ska tjänsten hävas bör konsumenten ha rätt att hålla inne hela priset.<sup>123</sup>

Det finns även en särskild bestämmelse i 52 § KtjL som anger att konsumenten inte är skyldig att betala för annat än utförd del av småhusentreprenaden. Då en slutbesiktning ska göras har konsumenten en ovillkorlig rätt att hålla inne 10 % av avtalat pris tills dess att småhusentreprenaden är godkänd. Vid en löpanderäkningsdebitering bör det kunna uppstå svårigheter att före slutdebitering veta vad som utgör "det avtalade priset" och hur mycket som faktiskt får hållas inne. Det bör därför vara bra att parterna i avtalet har en betalningsplan där det framgår hur mycket som dessa 10 % utgör och som ska betalas först efter godkänd slutbesiktning.

### 9.2 Avhjälpande

Konsumenten har enligt 20 § KtjL rätt att kräva att entreprenören avhjälper uppkomna fel. Huvudsyftet med paragrafen är att konsumenten ska ha rätt till ett felfritt arbete och om konsumenten begär det är entreprenören vanligtvis skyldig att avhjälpa felet. Entreprenören ska däremot endast avhjälpa felet om det kan ske utan olägenheter och kostnader som är oskäligt höga i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Vid skälighetsbedömningen bör beaktning tas till hur stor del entreprenören har i felets uppkomst. Har han eller hon

---

<sup>121</sup> Prop. 2003/04:45, s. 62.

<sup>122</sup> SOU 2000:110, s. 86 f.

<sup>123</sup> Prop. 1984/85:110, s. 225.

exempelvis varit slarvig eller oprofessionell kan han eller hon därmed få stå för större kostnader och olägenheter än vad denne annars skulle behövt göra. Skulle det anses att avhjälpandet blir för kostsamt eller medför olägenheter för entreprenören kan konsumenten i stället utnyttja något utav de andra påföljderna som finns, exempelvis prisavdrag. För entreprenören innebär det dock alltid både besvär och kostnader för att avhjälpa ett fel och han eller hon kan därför under vissa omständigheter bli befriad från sin skyldighet att avhjälpa. Det krävs då att det finns ett tydligt missförhållande mellan den uppoffring som entreprenören måste göra för att avhjälpa felet och dettas betydelse för konsumenten. Dvs. desto mer väsentligt felet är för konsumenten ju större olägenheter och kostnader måste entreprenören tåla.<sup>124</sup>

Konsumenten har rätt att i vissa fall vägra entreprenören att avhjälpa ett fel. Exempelvis kan det röra sig om fall då entreprenören vid ett flertal tillfällen försökt avhjälpa felet men inte lyckats.<sup>125</sup> Utöver detta får entreprenören enligt 20 § 2 st. KtjL alltid avhjälpa felet trots att konsumenten inte krävt det, om entreprenören efter det att reklamation kommit honom tillhanda, utan dröjsmål erbjuder sig att avhjälpa felet.

### 9.3 Prisavdrag och hävning

Entreprenören är som ovan sagts skyldig att avhjälpa fel men om denne inte skulle uppfylla sin skyldighet har konsumenten alltid, oberoende av om felet är väsentligt eller ringa, rätt till prisavdrag. Rätten till prisavdrag är oberoende av felets art och omfattning vilket framgår av 21 § 1 st. KtjL och det krävs inte att felet är väsentligt. Den är också oberoende av orsaken till varför felet inte avhjälpats och ska tillämpas även om felet redan delvis är avhjälp.<sup>126</sup>

Prisavdragets storlek ska motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälp. Skulle prisavdraget enligt denna beräkning bli oskäligt stort i förhållande till felets betydelse för konsumenten, ska prisavdraget i stället motsvara felets betydelse för konsumenten.<sup>127</sup>

Konsumenten får, enligt 21 § 2 st. KtjL, lov att häva avtalet om syftet med tjänsten i huvudsak är förfelat och entreprenören insett eller borde insett detta. Vid småhusentreprenader innebär då detta att det blir fråga om att inte utföra en del av avtalet som ännu inte utförts.<sup>128</sup>

Om tjänsten delvis utförts och det finns starka skäl att anta att resterande del inte kommer fullföljas utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten får denne häva avtalet som motsvarar denna del. Skulle felet däremot bidra till att man i huvudsak går miste om syftet med själva tjänsten och entreprenören insett eller borde insett detta får konsumenten häva avtalet i dess helhet. Konsumenten får även häva avtalet i sin helhet om tjänsten utförs i strid mot förbud i 27 § produktsäkerhetslagen.<sup>129</sup>

Väsentlighetskravet bör innebära att resultatet av tjänsten ska vara nästintill oanvändbart för konsumenten eller att resultatet annars är så avvikande eller dåligt att det saknar värde för

---

<sup>124</sup> Prop. 1984/85:110, s. 227 f.

<sup>125</sup> Prop. 2003/04:45, s. 63.

<sup>126</sup> Björklund, s. 143 f.

<sup>127</sup> 22 § KtjL.

<sup>128</sup> Höök, s. 103.

<sup>129</sup> 21 § 3 st. KtjL.

konsumenten.<sup>130</sup> Här kan poängteras att då konsumenten häver en del av entreprenaden har entreprenören ändå rätt att få betalt för det utförda arbetet vilket framgår av 23 § 2 st. KtjL.

## 9.4 Skadestånd

Entreprenörens skadeståndsskyldighet regleras i 31-35 §§ KtjL, dessa bestämmelser är tvingande till konsumentens fördel vilket innebär att dennes rätt till skadestånd inte får begränsas. Det anges dock i propositionen *Om konsumenttjänstlag*<sup>131</sup> att parterna får lov att avtala om en viss normalersättning vid exempelvis dröjsmål. Entreprenören har då en skyldighet att informera konsumenten om att denne, trots avtal om normalersättning, har rätt till en högre ersättning om han eller hon kan visa att felet överstiger det avtalade beloppet. Dessa typer av avtal har alltså ingen bindande verkan avseende att på förhand bestämma eventuellt skadestånd.<sup>132</sup>

Det är ingen ovanlighet att entreprenörer i samband med garantiutfästelser, helt eller delvis, försöker friskriva sig från skadeståndsskyldighet på grund av fel i tjänsten. Grunden till detta är att de, med anledning av sin garantiförpliktelse, anser sig ha gjort ett åtagande som bör utesluta andra normalt förekommande påföljder som exempelvis hävning och skadestånd. Utgångspunkten i konsumenttjänstlagen är dock att om en konsument drabbas av att en tjänst är felaktig ska han eller hon försättas i samma sits som om tjänsten hade varit felfri. Konsumenten ska alltså tillförsäkras full kompensation för de utgifter som felet orsakar honom eller henne samt eventuella inkomstförluster som har samband med åtgärdandet av felet.<sup>133</sup>

---

<sup>130</sup> Se SOU 2000:110, s. 89.

<sup>131</sup> Prop. 1984/85:110, s. 84.

<sup>132</sup> SOU 2000:110, s. 93 f.

<sup>133</sup> Ibid., s. 54 f.

## 10. Bygghörsäkring och färdigställandeskydd

### 10.1 Uppkomsten av lag (1993:320) om bygghörsäkring

Redan 1990 års lagstiftningsärende hade överväganden om en bygghörsäkring inom den s.k. småhusköpsutredningen. Förslaget var att näringsidkare var skyldiga att teckna en försäkring som gav konsumenten motsvarande skydd som fanns i det då gällande standardavtalet. Detta förslag ledde dock inte någonstans. Däremot infördes år 1993 bygghörsäkringen som ett led i att stärka konsumenternas skydd och ställning gentemot näringsidkare. Syftet med lagen var att skydda människor som vistas i byggnader som används som bostäder från ohälsa på grund av bygghörsäkring och skador till följd av sådana. Tanken var att sådana fel skulle bli åtgärdade utan större fördröjning, även om tvister uppstått om vem som är ansvarig eller på grund av den ansvarige näringsidkarens obestånd.<sup>134</sup>

Lagen om bygghörsäkrings föregångare var lag om byggnadsgaranti (1991:742). Näringsdepartementet upprättade en promemoria "Bygghörsäkring- en garanti för sunda hus" där det gavs tre olika förslag för ett försäkringsbaserat skydd. Genom denna promemoria uppkom förslaget om en lagstadgad bygghörsäkring. Som ovan har angetts<sup>135</sup> försvann det garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som det statliga bostadsstödet gav i och med upphörandet av bostadsstödet. Den viktigaste anledningen för konsumenter att teckna försäkring för sitt byggande försvann därför. Det påpekades även att tecknandet av försäkringar hade minskat vilket lett till att konsumenter stod utan det skydd som försäkringarna gav. Det föreslogs därför att lagen även skulle innehålla ett obligatoriskt färdigställandeskydd och att lagen även skulle omfatta småhus.<sup>136</sup>

Lagen uppgav att en näringsidkare eller en privatperson skulle ha en bygghörsäkring vid en nybyggnad eller ombyggnad som avses i 1 kap. 4 § PBL om byggnaden helt eller till en övervägande del var avsedd att användas som bostad för permanent bruk. När det gällde en- eller tvåbostadshus, s.k. småhus gällde att en sådan försäkring skulle finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller vid en åtgärd som är anmälningspliktig enligt 16 kap. 8 § PBL, om det fanns behov av en sådan försäkring. Detta gällde dock inte om byggherren utförde en åtgärd för sig själv som konsument eller som inte krävde bygglov enligt 9 kap. 4 § PBL.<sup>137</sup>

Försäkringen omfattade en ersättningsmöjlighet för skäligen kostnader för att kunna avhjälpa uppkomna fel i byggnadens konstruktion, i material eller i utförandet av arbetet. Den omfattade även ersättning för skäligen kostnader för skador som uppkommit på byggnaden som orsakats av felen. Försäkringen behövde inte omfatta fel eller skador som inte kunde anses ha utgjort någon betydelse för byggnaden eller för de som bodde i huset. Den behövde inte heller omfatta det som täcktes av andra försäkringar, genom exempelvis villa- eller maskinförsäkring.<sup>138</sup>

---

<sup>134</sup> Prop. 2003/04:45, s. 26 f.

<sup>135</sup> Se kap. 6.

<sup>136</sup> Prop. 2013/14:125, s.12.

<sup>137</sup> Ibid., s. 12 f.

<sup>138</sup> Prop. 2013/14:125, s.13.

Felen som täcktes av försäkringen skulle vara av avvikelse från *fackmässigt godtagbar standard* vid den tid då arbetet utfördes. Försäkringen omfattade exempelvis inte utvecklingsfel som är ett fel som inte anses vara avvikelse från fackmässig standard.<sup>139</sup>

Felen skulle visa sig efter det att byggnadsarbetet godkändes av en försäkringsgivare vid en besiktning och att felet anmäldes inom tio år från ett sådant godkännande. När det gällde småhus, och om en sådan besiktning inte hade gjorts, skulle försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter att arbetet godkändes vid slutbesiktning enligt 53 § KtjL, eller annars avslutades och som anmäldes tio år därefter.<sup>140</sup>

Det färdigställandeskydd som krävdes i lagen gällde bara om en näringsidkare utförde ett arbete för en konsuments räkning. Skyddet skulle bestå av en försäkring eller en bankgaranti. Detta skydd behövdes således inte finnas om konsumenten eller näringsidkaren byggde för sin egen räkning.<sup>141</sup>

## 10.2 Avskaffandet av lag (1993:320) om byggfelsförsäkring

Den obligatoriska byggfelsförsäkringen hade tre syften. 1) Den skulle skydda boende mot ohälsa genom att fel och skador i bostadshus snabbt skulle åtgärdas. 2) Den skulle skapa en god kvalitet för byggandet genom att ha ekonomiska incitament för den som konstruerar och uppför byggnaden att göra rätt. 3) Den skulle ge ett ekonomiskt stöd för konsumenter mot stora oväntade kostnader för att åtgärda fel.<sup>142</sup>

I propositionen *Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd* uppger regeringen i sitt förslag till avskaffandet av försäkringen att den inte har bidragit till att uppfylla något av sina syften. Att förebygga ohälsa genom ett snabbt avhjälpande var ett av de viktigaste motiven till lagen. Byggfelsförsäkringen anger dock att den bara kan utnyttjas om det som orsakar ohälsa beror på ett byggfel, vilket kan vara fel i konstruktion, material eller utförande av arbetet. Att lagen skulle bidra till att förebygga ohälsa byggde på tanken att man snabbare skulle kunna avhjälpa det rådande felet än vad som annars var möjligt. Detta var även ett av huvudsyftena i föregångaren till lagen om byggfelsförsäkring, lag (1991:742) om byggnadsgaranti.<sup>143</sup>

Regeringen anger att det i propositionen *Om en lag om byggfelsförsäkring*<sup>144</sup> till lag om byggnadsgaranti anges att det är först när en fastighetsägare vänt sig till den ansvarige entreprenören och denne inte kan fullfölja sitt åtagande, exempelvis på grund av konkurs, som försäkringsgivaren ska ingripa.

De standardavtal som tillämpas på marknaden anger att en entreprenör ansvarar för de väsentliga fel som uppkommer om de beror på vårdslöshet från entreprenörens sida. Alla fel som är en avvikelse från fackmässigheten är att klassa som vårdslöshet. Dessa villkor gäller tio år efter det att besiktningen är gjord. Konsumenten måste alltså först visa att det är ett byggfel och entreprenören måste sedan utredas i ansvarsfrågan och åtgärda felet innan

---

<sup>139</sup> Se kap. 4.1 rörande rättsfall om utvecklingsfel.

<sup>140</sup> Prop. 2013/14:125, s. 13 f.

<sup>141</sup> Ibid., s. 15.

<sup>142</sup> Ibid., s. 18 f.

<sup>143</sup> Ibid., s. 19 f.

<sup>144</sup> Prop. 1992/93:121, s.15.



försäkringsgivaren ingriper. Detta innebär att det eftersträvade skyndsamma avhjälpandet inte aktualiseras och därför är inte försäkringen heller något skydd mot ohälsa vilket var ett av de främsta syftena med lagen.<sup>145</sup>

Det andra syftet var att lagen skulle främja en god byggkvalité. En av tankarna var att de garantibolag som fanns skulle ge skilda, bättre premier till företag som hade god kvalité, samt att avstå från att ge garanti till vissa med hänvisning till bristande yrkeskicklighet eller ekonomiska förhållanden. Försäkringsbolag har en lagstadgad kontraheringsplikt som innebär att de inte får neka avtal, trots detta skulle alltså bolagen få neka vissa typer av försäkringar till en del företag. I propositionen *Om en lag om byggförsäkring*<sup>146</sup> till införandet av lag om byggförsäkring gör regeringen en bedömning att konkurrensen på marknaden bör leda till att möjligheten att avstå från att teckna försäkring inte missbrukas.

I praktiken blev det i stället så att det har varit få försäkringsgivare på marknaden. De som erbjudit försäkring har fått ta kritik för att de tecknat försäkringar till höga premier eftersom de sett stora risker för skador. Om de i stället valt att inte ingå avtal om försäkring där företag exempelvis bedömts sakna kompetens har försäkringsbolagen i stället fått kritik för att agera konkurrensbegränsande. Det anges vidare i propositionen till avskaffandet av byggförsäkringen att de försäkringsbolag som har byggförsäkringar uppger att premierna baseras till stor del på entreprenadsumman och entreprenörens betalningsförmåga och att det inte finns något utrymme för att lägga premierna olika för att uppmuntra en god byggkvalité. Detta andra motiv till lagen är därför inte heller uppfyllt eftersom det inte går att avläsa om denna obligatoriska försäkring bidragit till en god byggkvalité.<sup>147</sup>

Byggförsäkringens ekonomiska skydd för småhusköp gäller som ovan sagts bara i de fall där huset är nyuppfört och kostnaderna är en följd av att skador från fel som uppstått vid uppförandet behöver åtgärdas. Försäkringen uppfyllde i stort inte de förväntningar som konsumenterna hade på försäkringen vilket skapade ett missnöje. En konsument som har byggt ett hus förväntar sig att detta ska hålla samma standard och fungera i samma avseende hela tiden. Det finns dock inte någon sådan funktionsgaranti, varken i konsumenttjänstlagen eller som entreprenören lämnar till konsumenten. Det är i stället nybyggets konstruktion, det använda materialet och arbetets utförande som ska uppfylla vissa krav vid tidpunkten för byggnadens färdigställande. Byggförsäkringen aktualiserades först när konsumenten kunde visa att ett sådant fel föreligger och entreprenören åsidosatt sin plikt att åtgärda detta.<sup>148</sup>

En genomsnittlig konsument är inte heller medveten om de krav som ställs på denne när det kommer till att utnyttja försäkringen. Det är konsumenten som ska visa på orsakerna till skadan och entreprenören ska i första hand föreslå en lösning till problemet. En vanlig privatperson har i regel en förväntning att försäkringsbolaget ska utreda och vara behjälplig att utreda skada samt föreslå åtgärder eller ersättning, vilket inte är fallet när det gäller byggförsäkring.<sup>149</sup> Detta ställer stora krav på konsumenten att förstå och sätta sig in i försäkringen och byggandet för att kunna åtnjuta det ekonomiska skydd som försäkringen skulle kunna ge.

---

<sup>145</sup> Prop. 2013/14:125, s. 20.

<sup>146</sup> Prop. 1992/93:121 s.29.

<sup>147</sup> Prop. 2013/14:125, s. 20 f.

<sup>148</sup> Ibid., s. 22.

<sup>149</sup> Ibid., s. 22f.

I propositionen till avskaffandet av byggförsäkringen uppger flera remissinstanser att de brister som byggförsäkringen har ska åtgärdas genom en fortsatt obligatorisk försäkring. Regeringen uppger dock att de måste ta ställning till om det går att motivera en obligatorisk kostnad för allt bostadsbyggande i Sverige utan att ha tillräckligt belägg för detta. Regeringen hänvisar vidare till en av Boverkets genomförda undersökningar. Här framgår bl.a. att brister i bostadsmiljö som kan ge upphov till ohälsa är väldigt begränsat när det gäller just nybyggda hus. Det vanligaste felet i småhus är fuktskador och dessa uppstår framförallt i hus med stigande ålder och kan inte hänföras till nybyggen.<sup>150</sup>

Byggförsäkringen saknade en funktion som medverkade till att kunskap om uppkomna fel återfördes till byggherrar, entreprenörer och Boverket, något som skulle kunna höja kvalitén i nyproduktion. Detta bidrog till att kunskapen om vilken effekt försäkringen hade på kvaliteten i byggandet blev osäkra. Regeringen hänvisar därför vidare till grannlandet Danmark och den danska Byggskadefonden. Fonden följer upp och återför kunskap om fel i allt offentligt subventionerat byggande i Danmark. Den betalar även byggfel och skador som uppstått på grund av dessa fel och har sedan regressrätt gentemot entreprenören. Detta skapar ett ekonomiskt ansvar för entreprenören för uppkomna fel, vilket lett till att en förbättring av byggkvalitén skett. Andelen fel har sjunkit från 30-35 procent till 2-3 procent, vilket anses bero på att fonden utför återkommande besiktningar, samt sammanställer fel och skador och sedan återför denna kunskap.<sup>151</sup>

Den danska byggskadefonden visar att man med ett ekonomiskt ansvar för entreprenören för uppkomna fel gör att byggkvalitén kan förbättras. De konkreta besiktningsåtgärderna och återföringen av kunskaper om fel väger tyngre än den ekonomiska plikt näringsidkaren har. Regeringen uppger vidare att detta talar mot en försäkringsmodell. När försäkringen har tecknats har inte bolaget något skäl att uppmärksamma byggfel. Detta talar alltså mot att en obligatorisk försäkring ska finnas för en kvalitetsförbättring.<sup>152</sup>

Inför avskaffandet av lagen om byggförsäkring lät regeringen en utredning<sup>153</sup> göras, i fråga om att komplettera konsumentskyddet med ett ekonomiskt skydd. I utredningen framgår bl.a. att flera remissinstanser uttryckt en oro för att konsumentskyddet ska komma att försvagas i och med att byggförsäkringen eventuellt tas bort. Vidare anges det i utredningen att plan- och bygglagen fått nya bestämmelser för den kontrollansvarige samt att krav på start- och slutbesked införts. Konsumentskyddet anses därmed ha förstärkts genom kvalitetskontrollen jämfört med hur det var innan 2005, då dagens konsumentskydd vid småhusentreprenader infördes.<sup>154</sup>

Någon motsvarighet till byggförsäkringen ska inte finnas efter ett borttagande av lagen eftersom konsumenterna inte kommer att se ett behov, och således ett intresse, för en sådan försäkring. Utredningen behandlar frågan om hur konsumentskyddet bör förstärkas. De ger exempel på bl.a. konsumentens lagstadgade reklamationsrätt som kan bli en mycket långdragen och kostsam process innan entreprenören vidtar rättelse. De refererar till rättsfall som tagit flera år att utreda och kostat miljonbelopp i rättegångskostnader. Utredningen visar dock inte på någon motivering för ett kompletterande ekonomiskt skydd. Regeringen ger

---

<sup>150</sup> Prop. 2013/14:125, s. 23. För mer information om undersökningen se: Boverket, *Så mår våra hus - redovisning av regeringsuppdrag beträffande byggnaders tekniska utformning med mera*, Boverket, 2009

<sup>151</sup> Prop. 2013/14:125, s. 23.

<sup>152</sup> Ibid., s. 24.

<sup>153</sup> SOU 2013:10.

<sup>154</sup> Prop. 2013/14:125, s. 25 f.

därför Boverket i uppdrag att utreda huruvida en expertfunktion för byggsador skulle kunna vara till stöd för en konsument.<sup>155</sup>

I propositionen till avskaffandet av byggfelsförsäkringen anger regeringen att flera av remissynpunkterna handlar om att borttagandet av byggfelsförsäkringen med följande argumentation är bristfällig i analys och konsekvensbeskrivning gällande vilka konsekvenser borttagandet av den lagen ska få. En sådan kritik, anför regeringen, tar inte hänsyn till att lagstiftaren måste kunna motivera varför juridiska och enskilda personer ska betala för en obligatorisk försäkring. Enligt det regeringen presenterar i utredningen och den kritik som är riktad mot försäkringen, finns det varken fakta eller argument som håller som motiv för att en obligatorisk försäkring ska få finnas kvar.<sup>156</sup>

### 10.3 Färdigställandeskydd

Reglerna om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd är att ses som två olika regelverk med två olika syften. De argument som framförs i propositionen för avskaffandet av byggfelsförsäkringen gäller inte färdigställandeskyddet. Regeringen anger att det inte har framkommit något missnöje för färdigställandeskyddet på samma vis som den breda kritik som byggfelsförsäkringen har fått. Regeringen föreslår därför att detta ska föras över i en ny lag med i huvudsak oförändrat innehåll.<sup>157</sup>

I propositionen till avskaffandet av byggfelsförsäkringen anger promemorian ett förslag om utvidgning av färdigställandeskyddet. De föreslås bl.a. att skyddet ska kunna övergå till ny ägare av byggnaden samt att en kontraheringsplikt ska införas för de som marknadsför färdigställandeskyddet. Både regeringen och ett flertal remissinsatser är dock kritiska till denna utvidgning av lagen och remissinsatserna menar att försäkringsbolagen helt kommer att avstå från att erbjuda ett färdigställandeskydd om en sådan kontraheringsplikt införs. Regeringen anför bl.a. att färdigställandeskyddet i huvudsak fungerar väl och då ett sådant skydd även kan bestå av en bankgaranti, så bör ingen kontraheringsplikt införas. Regeringens intentioner är inte att förändra eller utvidga skyddet då detta blir en egen lag. De har dock för avsikt att följa utvecklingen på området och är öppna för förändring om behov uppkommer. Regeringen ger dock några förslag på klargörande av lagen samt ett antal ändringar. Den nya lagen får därmed bl. a. nya bestämmelser rörande regressrätten samt ett förbud mot att i efterhand träffa avtal som gör att skyddet i lagen inte längre uppfylls.<sup>158</sup>

Idag anger lagen om färdigställandeskydd att då en entreprenör uppför en nybyggnad och tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig åt en konsument ska det finnas ett färdigställandeskydd. Detta behövs dock inte om bygget enligt 9 kap. 4 § PBL inte kräver bygglov. Ett färdigställandeskydd ska ge ersättning till konsumenten för kostnader denne får då entreprenören inte avslutar arbetet, samt kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden och fel som finns noterade i slutbesiktningsprotokollet. Det är konsumentens uppgift att se till att det finns ett färdigställandeskydd och det kan bestå utav en försäkring eller en bankgaranti. Färdigställandeskyddet fungerar därför konsumentskyddande.<sup>159</sup>

---

<sup>155</sup> Prop. 2013/14:125, s. 25 f.

<sup>156</sup> Prop. 2013/14:125, s. 27 f.

<sup>157</sup> Ibid., s. 27.

<sup>158</sup> Ibid., s. 29 ff.

<sup>159</sup> Prop. 2003/04:45, s.110 ff.

När det gäller ersättning för kostnader för att slutföra arbetena har konsumenten rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk om konsumenten p.g.a. entreprenörens dröjsmål har hävningsrätt enligt konsumenttjänstlagen. Vidare har konsumenten rätt att få fel och skador på byggnaden avhjälpta om entreprenören gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sin del av avtalet.<sup>160</sup>

---

<sup>160</sup> 5 § Lag (2014:227) om färdigställandeskydd.

## 11. Sammanfattning och avslutande analys

Syftet med vårt arbete har varit att utreda hur konsumentskyddet ser ut vid småhusentreprenader. Det är framförallt konsumenttjänstlagen som är tillämplig när det gäller småhusentreprenader och vi har därför lagt fokus på detta område. Det finns även kompletterande standardavtal som vanligtvis benämns allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS). Dessa har utarbetats av olika aktörer både från konsumentens sida och från byggbranschen.

Konsumenten ses oftast som den svagare parten gentemot entreprenören, speciellt vid avtal om småhusentreprenad. Konsumenttjänstlagen ska verka skyddande för konsumenter och är tvingande till konsumentens förmån. I och med att det år 2005 togs in särskilda bestämmelser, 51-61 §§ KtjL, angående småhusentreprenader i konsumenttjänstlagen fick konsumenten ett betydligt starkare skydd i dessa avtal än vad denne tidigare haft. Dessa särskilda bestämmelser behandlar bl.a. att det konsumenten påstår avseende arbetets omfattning, priset eller grunderna för hur priset bestäms, tid för betalning och tid för arbetets avslutande ska vara gällande. Lagstiftaren vill genom dessa bestämmelser främja att skriftliga avtal kommer till stånd. Vid dessa avtal om småhusentreprenad gäller utöver de särskilda bestämmelserna även konsumenttjänstlagens allmänna bestämmelser.

Som nämnts ovan har konsumenten möjlighet att välja mellan olika entreprenadformer. Det finns både för- och nackdelar mellan de olika entreprenadformerna och det som styr valet är främst ekonomi, projekttid och risktagande. Det är alltså upp till konsumenten att avgöra hur mycket ansvar och kontroll denne själv vill ha i bygget.

Vi delar Villaägarnas rekommendationer om att en konsument med lite kunskap på området främst bör teckna avtal med en totalentreprenör. Om försening uppstår vid en annan entreprenadform kan det uppstå svåra eller till och med omöjliga frågor om att avgöra vems fel förseningen beror på, vilket i sin tur kan leda till höga kostnader för konsumenten.

Reglerna om slutbesiktning anger att en konsument endast kan åberopa fel som finns antecknade i besiktningsutlåtandet. Det ges även möjlighet att åberopa s.k. "dolda fel" eller sådant som konsumenten har påtalat vid besiktningen men som besiktningsmannen inte ansåg utgöra fel. Som ett sista alternativ kan konsumenten göra gällande sådana fel som denne påtalat för entreprenören senast sex månader efter slutbesiktningen. Det är i första hand konsumenten som ska utse en besiktningsman men detta kan även en entreprenör själv eller tillsammans med konsumenten göra. En entreprenör torde kunna ge förslag på besiktningsmän till en konsument som entreprenören vanligtvis haft att göra med.

Det vi har ställt oss frågande till är om de besiktningsmän som har anknytning till entreprenören eventuellt kan vara mindre benägna till att anmärka på fel för att kunna bibehålla en god relation till entreprenören. Ett sådant handlande från besiktningsmannens sida kan ge väldigt stora negativa konsekvenser för konsumenten då denne i så fall inte kan åberopa fel gentemot entreprenören. Det kan tilläggas att det inte finns några uttryckliga jävsbestämmelser i konsumenttjänstlagen utan de regler som uppställs i 55 § KtjL är endast att ses som ordningsföreskrifter och några direkta rättsverkningar finns därför inte. För att kunna stärka konsumentens skydd anser vi att det bör finnas tydligare rättsverkningar för en jävig besiktningsman. Vi tycker att det är ologiskt och rättsosäkert att lagstiftningen endast

erbjuder ordningsföreskrifter och inga tvingande jävsbestämmelser då den ska vara tvingande till konsumentens förmån.

Konsumenttjänstlagen uppställer bestämmelser för hur felansvaret ska aktualiseras för entreprenören. I dagsläget väljer de flesta konsumenter att vända sig till ARN med sina tvister i stället för att gå till domstol. Vi anser att detta är ett problem eftersom ARN:s beslut inte är juridiskt verkställbara domar. ARN redovisar antalet anmälningar och vem som får rätt, samt hur många av dessa entreprenörer som följer besluten. Skulle däremot entreprenören inte följa ARN:s beslut händer det ingenting om inte konsumenten väljer att gå vidare till domstol. Idag finns ingen myndighet eller liknande som säkerställer och kvalitetssäkrar att entreprenörer efterlever detta ansvar. Med anledning av detta har inte konsumenten den trygghet som entreprenörens felansvar enligt konsumenttjänstlagens regler ska ge. Vi tycker därför att någon sorts reglering bör finnas för att lättare kunna säkerställa att entreprenören faktiskt följer sitt felansvar.

Som vi berört ovan har grannlandet Danmark en byggskadefond som följer upp och återför kunskap om fel, betalar vissa byggfel och har sedan en regressrätt gentemot entreprenören. En liknande byggskadefond hade kanske varit positivt att ha även i Sverige.<sup>161</sup>

Konsumenttjänstlagen uppställer regler om att entreprenören ska vidta fackmässighet, tillbörlig omsorg samt samråda med konsumenten. Det är dock vanligt att parterna har olika uppfattning om vad som är fackmässigt vilket kan leda till oenigheter dem emellan. En konsument torde ha högre förväntningar på det estetiska utförandet än vad reglerna anger. Med anledning av att reglerna inte uppställer dessa specifika krav tenderar entreprenören därför att inte lägga ner särskilt mycket tid på estetiken. Entreprenören ska vidta fackmässighet vid val av material och utförande och som vi angett ovan anges detta i de s.k. AMA-bestämmelserna. Enligt Villaägarnas broschyr *Bygga nytt hus* ställer inte dessa AMA-bestämmelser upp samma krav på estetik som en konsument kan tänkas vilja ha. Mindre skavanker i huset anses normalt inte utgöra fel i rättslig mening och entreprenören slarvar därför ofta med finishen. Vanligt förekommande defekter är bl.a. knarrande golv eller lite sneda lister. Vi delar Villaägarnas åsikt att om konsumenten förväntar sig en mycket hög standard på utförande bör denne se till att ha detta reglerat i avtalet. Vi anser att parterna då får en tydligare överblick över vilka förväntningar och åtaganden som finns rörande det färdiga resultatet. Så pass utförliga avtal bör bidra till att det uppstår färre tvister och meningsskiljaktigheter mellan parterna. Detta talar för att de konsumenter som gjort utförligare avtal då tillförsäkras en bättre ställning i avtalsrelationen än vad konsumenttjänstlagen annars kan erbjuda gällande fackmässigheten.

Vad vi funnit är att avtalet har en väldigt stor betydelse för konsumenten eftersom mycket går att avtala annorlunda utöver den tvingande lagstiftningens minimibestämmelser, dels genom standardavtal men även genom enskilda avtal. En konsument som har kunskap inom detta område torde kunna ha ett mer fördelaktigt avtal med entreprenören eftersom denne kan förhandla om bättre villkor än vad lagen uppställer. En konsument som har lite kunskap på området får i stället förlita sig mer på entreprenörens ord. Vi anser att det är bra att det finns så många olika sätt att avtala kring en småhusentreprenad utan att för den delen gå miste om skyddet i konsumenttjänstlagen. En del konsumenter kanske inte har behov eller vilja att ha mycket insyn och kunskap i arbetet, medan en annan konsument vill ha full kontroll. Vi anser

---

<sup>161</sup> För närmare information om det danska systemet, se: <http://www.bsf.dk/>

att lagstiftningen därför inte heller får bli för stelbent och därigenom inskränka möjligheten för parterna att utforma ett avtal som passar dem.

Fackmässigheten berördes även i tidigare nämnda rättsfall mellan ett antal fastighetsägare i Svedala kommun och Myresjöhus AB. HovR ansåg att entreprenören utfört arbetet fackmannamässigt och att konsumenterna därför inte fick ersättning för s.k. utvecklingsfel. Vi tycker att domen visar på att konsumentskyddet får ett betydligt tunnare skyddsnet eftersom det borde kunna leda till att nya utvecklingsfel uppstår eftersom byggbranschen står utan felansvar vid denna typ av fel. Detta leder till att konsumenter helt står utan hjälp samt med stora kostnader för avhjälpande i bagaget. Vi ställer oss också frågade till hur en genomsnittlig konsument ska kunna värja sig mot just utvecklingsfel vid nybyggnationer då denne inte, som konsument, kan anses ha kunskap och förståelse för vad som egentligen är nya byggkonstruktioner och tillvägagångssätt inom byggbranschen.

Ulf Stenberg, Chefsjurist på Villaägarnas riksförbund, föreslår i sin debattartikel<sup>162</sup> på DN's hemsida ett tak för rättegångskostnader. Vi delar denna åsikt om att det hade varit bra att införa ett tak för rättegångskostnader för en konsument vid förlust i dessa tvister mellan entreprenör och konsument. Kanske hade fler konsumenter vågat vända sig till domstolen för att få hjälp i stället för att ta hjälp av ARN, vars beslut endast är rekommendationer.

Den främsta utvecklingen på detta lagstiftningsområde som skett sedan införandet av de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenader i KtjL anser vi vara diskussionen kring och borttagandet av lagen om byggfelsförsäkring. Utredningen visade på att motiven till lagen inte uppfylldes samt att det framkommit en massiv kritik mot en obligatorisk byggfelsförsäkring. Eftersom lagen togs bort den 1 juni 2014 är det dock svårt att redan idag se vilka effekter och rättsverkningar detta kommer att resultera i. De regler om färdigställandeskydd som ansågs fungera i byggfelsförsäkringen har i sin helhet flyttats till en egen lagstiftning, lag (2014:227) om färdigställandeskydd.

Av det vi kommit fram till under arbetets gång bör det vara till konsumentens förmån att inte ha ett obligatorium gällande denna byggfelsförsäkring. Den var både kostsam och misslyckades med att uppfylla konsumentens förväntningar. Vi kan dock inte se, med de underlag som finns, att borttagandet av försäkringen lett till en rättslig utveckling i den bemärkelsen att den redan från början misslyckades med att uppfylla sitt syfte. Däremot att lagen har tagits bort kan ses till konsumenternas fördel eftersom de slipper betala höga premier för en försäkring som inte fungerar.

Vi anser att lagstiftningen främjar en god grund för parterna att kunna sluta avtal som passar dem. Däremot anser vi att lagstiftningen inte erbjuder ett fullgott skydd gällande att entreprenören faktiskt fullföljer sitt felansvar. Detta kan i slutändan leda till att konsumenten får stå för stora ekonomiska påfrestningar som denne inte kunde förutspå. Hur lagstiftningen på detta område kommer att utvecklas får dock framtiden utvisa.

---

<sup>162</sup> <http://www.dn.se/debatt/smahuskopare-maste-fa-bättre-konsumentskydd/> (2014-11-11)

## Referenslista

### Offentligt tryck

#### Propositioner

Proposition 2013/14:125, Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd.

Proposition 2003/04:45, Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande.

Proposition 1994/95:140, Aktiv konsumentpolitik.

Proposition 1992/93:121, Om en lag om byggfelsförsäkring.

Proposition 1989/90:77, Om konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m.

Proposition 1984/85:110, Om konsumenttjänstlag.

#### Betänkanden m.m.

SOU 2013:10, Rätta byggfelen snabbt!

SOU 2000:110, Konsumentskyddet vid småhusbygge- betänkande av småhusutredningen.

SFS 2004:554.

#### Rättsfall

NJA 2007 s. 962.

NJA 1997 s. 290.

NJA 1975 s. 280.

MD 1979:17 Ärende 21/77.

HovR Mål nr 99-12.

#### Litteratur

Bernitz Ulf, *Standardavtalsrätt*, Uppl. 8, Norstedts Juridik AB, Visby, 2013.

Björklund Gunnar, *Konsumententreprenader - konsumenttjänstlagens inverkan på byggsektorn*, Uppl. 2, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm, 1997.



Grobgeld Lennart, Norin Anders, *Konsumenträtt - Regler till hjälp och skydd för konsumenterna*, Uppl. 15, Norstedts Juridik, Visby, 2013.

Hedberg Stig, Johansson Sture, *Konsumententreprenader*, Uppl. 3, AB Svensk Byggtjänst, Västerås, 2008.

Hedberg Stig, *Entreprenadkontrakt fällor och fel*, Svenskt Tryck AB, Stockholm, 1996.

Håstad, Torgny, *Köprätt och annan kontraktsrätt*, Uppl. 6, Iustus Förlag AB, Västerås, 2009.

Höök Rolf, *Entreprenadjuridik*, Uppl. 5, Norstedts Juridik AB, Visby, 2008.

Liman Lars-Otto, *Entreprenad- och konsulträtt*, Uppl. 8, AB Svensk Byggtjänst, Lund, 2007.

Olsen Lena, *Konsumentskyddets former*, Iustus Förlag, Uppsala, 1995.

Ramberg Jan, Herre Johnny, *Allmän köprätt*, Uppl. 7, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014.

Söderberg Jan, *Att upphandla byggprojekt*, Uppl. 5, Studentlitteratur, Lund, 2005.

### **Standardavtal**

AB 72, Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.

ABS 95, Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, 1995.

ABS 09, Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, 2009.

### **Rekommendationer**

ARN 2010-5127.

### **Internetkällor**

[http://juridik.karnovgroup.se.proxy.lib.ltu.se/document/1241145/1?frt=myresj%C3%B6hus&hide\\_flash=1&page=1&rank=6&versid=309-1-2007](http://juridik.karnovgroup.se.proxy.lib.ltu.se/document/1241145/1?frt=myresj%C3%B6hus&hide_flash=1&page=1&rank=6&versid=309-1-2007). Källa hämtad 2014-11-20.

<http://www.dn.se/debatt/smahuskopare-maste-fa-bättre-konsumentskydd/>. Källa hämtad 2014-11-11.

<http://arn.se/Konsument/Vanliga-fragor/>. Källa hämtad 2014-12-04.

<http://arn.se/Om-ARN/Statistik/>. Källa hämtad 2014-12-04.

<http://www.bsf.dk/>. Källa hämtad 2014-12-22.

## Övriga källor

Villaägarnas Riksförbund AB, *Bygga nytt hus – För dig som ska bygga ny villa eller nytt fritidshus*, 2013.

Telefonsamtal med Terese Wallinder, chef för rådgivningsavdelningen på Villaägarnas riksförbund AB.