

Justitiedepartementet

Ju 2000/6749/L1

Remissammanställning

Konsumentskyddet vid småhusbyggande  
(SOU 2000:110)

## Innehållsförteckning

1.	Förteckning över remissinstanserna	3
2.	Allmänna synpunkter	4
3.	Avtalsskyddets omfattning	12
4.	Avtalets form	14
5.	Näringsidkarens avrådandeplikt	18
6.	Besiktning	19
7.	Fel och dröjsmål	25
8.	Utvecklingsfel	28
9.	Rätten till avbeställning	34
10.	Köp av fast egendom, byggnadsdelar och byggnad på annans mark	36
11.	Fullgörandeskyddet	37
12.	Kontrollen av konsumentskyddet	40
13.	Ekonomiska konsekvenser	43
14.	<i>Lagtexten</i> , konsumenttjänstlagen	44
15.	<i>Lagtexten</i> , konsumentköplagen	64
16.	<i>Lagtexten</i> , köplagen	67
17.	<i>Lagtexten</i> , lagen om byggfelsförsäkring	68
18.	<i>Lagtexten</i> , plan- och bygglagen	73
19.	Övrigt	76

## 1. Förteckning över remissinstanserna

Följande remissinstanser har inkommit med svar: Hovrätten över Skåne och Blekinge, Kamrarrätten i Göteborg, Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Länsrätten i Stockholms län, Allmänna reklamationsnämnden, Konsumentverket, Boverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Institutionen för Fastigheter och Byggande vid Kungl. Tekniska högskolan i Stockholm, Juridiska fakulteten vid Lunds universitet, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (FORMAS), Fonden för fukt- och mögelskador, Byggandets Besiktningsmannaförening, Fastighetsmäklarförbundet (FMF), Konsumentvägledarnas förening, Mäklarsamfundet, Svenska Bankföreningen, Svenska byggnadsingenjörers riksförbund (SBR), Svenska Kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Försäkringsförbund, Sveriges trähusfabrikers riksförbund (STR), Villaägarnas Riksförbund, VILLAÄGARNA, Bostadsgaranti AB, Byggnadsgaranti AB och GAR-BO Försäkring AB.

Marknadsdomstolen, Länsstyrelsen i Kalmar län, Juridiska fakulteten vid Uppsala universitet, Företagarnas riksorganisation, Landsorganisationen i Sverige, TCO, Svensk Bygg Godkännande AB (SITAC), Konsumenter i samråd, Sveriges konsumenter i samverkan och Sveriges konsumentråd har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

## 2. Allmänna synpunkter

### Hovrätten över Skåne och Blekinge

Hovrätten har i och för sig inget att erinra mot förslaget om en tvingande reglering till konsumentens förmån i fråga om avtalsskydd och fullgörandeskydd. Det bör dock framhållas att frågan om fullgörandeskydd till största delen berör frågor och överväganden som normalt inte faller inom de allmänna domstolarnas verksamhetsområde. Inte heller har hovrätten några invändningar mot utredningens förslag om att den lagreglering som föreslås sker inom ramen för konsumenttjänstlagen och lagen om byggförsäkring. Hovrätten ställer sig i huvudsak bakom förslagen men vill göra följande påpekanden.

### Kammarrätten i Göteborg

Det remitterande betänkandet berör endast perifert kammarrättens verksamhet och kammarrätten har därför begränsat sin granskning till utredningens allmänna överväganden och förslag samt till föreslagen lagtext. Kammarrätten finner frågeställningarna mycket väl genomarbetade och har ingen erinran mot utredningens förslag. Kammarrätten vill dock lämna följande synpunkter.

### Stockholms tingsrätt

Tingsrätten tillstyrker att betänkandets förslag i huvudsak läggs till grund för lagstiftning och har ingen invändning mot den valda lagstiftningstekniken, innebärande att de föreslagna bestämmelserna arbetas in i andra lagar, främst konsumenttjänstlagen (KTjL).

På några punkter föranleder dock förslaget till ändringar i KTjL vissa påpekanden och frågor.

### Länsrätten i Stockholms län

Länsrätten begränsar sitt yttrande till frågor och förslag som berör länsrättens verksamhet. Under länsrättens prövning kommer enligt förslaget

- överklagade beslut av länsstyrelse i fråga om förbud mot fortsatt byggande (10 kap. 3 § PBL)
- därtill anslutande frågor om vitesföreläggande
- överklagade beslut av länsstyrelsen i fråga om särskild avgift (10 kap. 6 § PBL), samt
- ansökningar om utdömande av vite.

### Allmänna reklamationsnämnden

Allmänna reklamationsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över ovan rubricerade betänkande. Nämnden begränsar sitt yttrande till förslagen om ett civilrättsligt konsumentskydd vid småhusbyggande.

### *Sammanfattning*

Nämnden tillstyrker i sak de framlagda förslagen såvitt avser ett civilrättsligt konsumentskydd vid småhusbyggande.

### *Förslaget*

Nämnden konstaterar att förslaget syftar till att stärka konsumentskyddet inom småhusområdet. Nämnden kan helt ställa sig bakom syftet med förslaget. Nämnden delar utredningens uppfattning att det både ur ett socialt och ekonomiskt perspektiv är angeläget att säkerställa ett bra konsumentskydd inom småhusområdet. De framlagda förslagen är också väl

ägnade att förebygga tvister och att underlätta lösningen av tvister, om sådana trots allt uppstår.

#### *Den lagtekniska utformningen*

Småhusutredningen föreslår att det även i fortsättningen skall finnas en lagreglering av avtal mellan konsument och näringsidkare som rör uppförande, om- eller tillbyggnad av småhus och att denna skall vara tvingande till konsumentens förmån. Utredningen föreslår att regleringen sker inom ramen för konsumenttjänstlagen och att det i lagen införs vissa särskilda regler för småhusentreprenader. I sistnämnda hänseende gäller det bland annat regler om avtalets form och innehåll, avrådande, besiktning och betalning.

Nämnden kan för sin del godta förslaget till lagteknisk lösning, men anser att det finns skäl att överväga lämpligheten av att i en generell lag av det slag som konsumenttjänstlagen utgör införa särskilda regler för en viss slags tjänster. Alternativet skulle vara en särskild lag som innehåller de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenader och som i övrigt hänvisar till konsumenttjänstlagen, vilken i sin tur skulle hänvisa till den särskilda lagen. Båda alternativen har fördelar och nackdelar. Fördelen med en fristående lagstiftning är att den möjligen är lättare att identifiera för den som söker ledning. Nackdelen är att lagstiftningen på konsumenttjänstområdet splittras mellan olika lagar.

Oavsett vilken lösning som väljs, bör de särskilda bestämmelserna förses med tydliga rubriker.

#### **Konsumentverket**

Konsumentverket anser att Småhusutredningen har gjort en grundlig genomgång av rättsläget och att utredningens förslag kan förbättra konsumentskyddet. Verket är därför allmänt positivt till förslagen. Med hänvisning till denna positiva inställning begränsar verket sina synpunkter till nedan angivna.

#### **Boverket**

Boverket begränsar i huvudsak yttrandet till de delar av betänkandet som direkt eller nära berör verkets ansvarsområde, nämligen förslagen om fullgörandeskydd i kapitel 6. Förslagen i denna del har viktiga kopplingar till plan- och bygglagen och plan- och byggnadsväsendet, vilket Boverket har uppsiktsansvar över.

Utredningens övriga förslag har Boverket, efter en översiktlig granskning, inte något att invända mot.

#### **Länsstyrelsen i Stockholms län**

Länsstyrelsen tillstyrker utredningsförslaget samt föreslår att det i lagtexten skall ställas krav på besiktningsmannens opartiskhet vid slutbesiktning av en entreprenad.

#### *Tvingande reglering*

Utredningen konstaterar att KTjL:s tvingande bestämmelser redan idag gäller även för småhusentreprenad. Dessa bestämmelser kan avtalas bort med stöd av ett särskilt undantag i lagen som hänvisar till reglerna om statliga bostadssubventioner och det krav de sistnämnda reglerna ställer på avtalsskydd. Möjligheterna att få statliga räntesubventioner för uppförande av småhus upphörde vid årsskiftet 1999/2000. Bland annat med hänvisning till det anser utredningen att det finns behov av en tvingande lagreglering av avtalsskyddet. Enligt

utredningens bedömning finns det inte heller möjlighet att på frivillig väg säkerställa ett tillfredsställande fullgörandeskydd och föreslår att även dessa regler skall vara tvingande.

Länsstyrelsen delar utredningens uppfattning och vill understryka behovet av en tvingande reglering såväl för avtals- som för fullgörandeskyddet.

Långt innan den statliga räntesubvention upphörde har Länsstyrelsen erfarit att en del av konsumenterna ansåg det konsumentskydd som krävdes för att kunna erhålla dessa subventioner som onödigt och uppförde huset utan skriftligt avtal och fullgörandeskydd. Motivet till detta var nästan uteslutande kostnaden för konsumentskyddet samt konsumentens tilltro till entreprenören. Samtidigt har Länsstyrelsen sett många fall där konsumentskyddet stärkte konsumentens ställning vid tvist med entreprenören.

Parallellt med att räntesubventionerna avtrappades har konsumenterna i vidare utsträckning ifrågasatt om konsumentskyddet var ekonomiskt motiverat. Vid bedömningen har konsumenten endast fokuserat på storleken av räntesubventionen och den kostnad som hänförde sig till konsumentskyddet. Om kostnaden översteg subventionen ansåg sig konsumenten inte motiverad att införskaffa något konsumentskydd och valde en kortsiktig ekonomisk vinning framför ett långsiktigt konsumentskydd. Inte minst med anledning av detta synsätt hos en del av konsumenterna stödjer Länsstyrelsen förslaget om en tvingande reglering.

### **Kungl. Tekniska Högskolan**

Utredningsuppdraget gäller konsumentskyddet vid småhusbyggande (förvärv av småhus, småhusentreprenad eller köp av byggnadsdelar) samt vid annat arbete på fast egendom enligt två olika direktiv. Delvis har utredningsuppdraget föranletts av att räntesubventionerna avseende nybyggda småhus avskaffats och att därvid de undantag som gällt från konsumenttjänstlagen och jordabalken i sådana fall blivit inaktuella. Utredningen har gällt två huvudfrågor, nämligen avtalsskyddet och fullgörandeskyddet för konsumenten i förhållande till näringsidkaren.

Till följd av det sagda anser institutionen att utredningen inte kan läggas till grund för lagstiftning i berörda frågor.

### **Lunds universitet**

#### *Sammanfattning*

Betänkandet behandlar ingående och omsorgsfullt en rad delvis tekniskt komplicerade problem på konsumentskyddsområdet. Man kan visserligen diskutera hur stort konsumenternas intresse är av en så långtgående utvidgning av deras skydd som utredningen föreslagit och även annars ifrågasätta vissa detaljer i förslaget, men trots detta förefaller en lagstiftning vara motiverad i stora drag efter utredningens riktlinjer.

#### *Allmänna synpunkter*

Förslagen i betänkandet innebär en betydande förstärkning av konsumentskyddet vid småhusbyggande genom omfattande ändringar i framför allt konsumenttjänstlagen (KtjL) men även bl.a. i konsumentköplagen (KKL) och lagen om byggfelsförsäkring. En lagstiftning i denna riktning framstår i och för sig som motiverad. Den nuvarande ordningen, som nära sammanhängt med tidigare regler om statlig bostadsfinansiering, bör under alla förhållanden ses över, och det är naturligt att i detta läge utvidga den tvingande civilrättsliga regleringen på konsumenttjänstområdet. I detta sammanhang behöver man också ta upp frågan om konsumenternas

försäkringsskydd. På vissa punkter kan man emellertid sätta i fråga om inte reglerna går längre än de flesta konsumenter kan finna nödvändigt, särskilt med tanke på att det i stor utsträckning blir de själva som får betala för det ökade skyddet. Utformningen av förslaget har inneburit betydande tekniska problem, som utredningen har lagt ned ett omfattande och ambitiöst arbete på att lösa. I stora delar bör förslaget kunna läggas till grund för lagstiftning.

Utredningen har valt att infoga de nya reglerna i KjtL i stället för att som småhusköpsutredningen (SOU 1986:38) samla alla regler om förvärv av småhus i en särskild lag. För att behålla en enhetlig och inarbetad reglering har man velat bygga vidare på redan gällande bestämmelser (betänkandet s. 205). Vissa allmänna regler i KjtL skall alltså tillämpas, andra ersätts av de särskilda bestämmelser som nu föreslås (se 1 § 2 st. i förslaget). Resultatet har blivit en något svåröverskådlig reglering; bl.a. felreglerna återfinns dels i 9-11 och 16 §§, dels i de nya bestämmelserna (särskilt 58-60 §§), och samspelet mellan dem är inte helt lätt att överblicka. Med tanke på det värde en lättillgänglig lagstiftning har från konsumentens synpunkt kan man tveka om inte småhusköpsutredningens metod varit att föredra. Den följande diskussionen utgår emellertid från betänkandets uppläggning.

Om förslagets utformning kan vidare sägas, att dess konstruktion och enskilda bestämmelser till betydande del bygger på nuvarande standardvillkor om entreprenader. Det är naturligtvis en fördel att man på detta vis anknyter till rådande praxis på området; entreprenörer och andra praktiker har lätt att känna sig hemma i lagstiftningen. Men KjtL skrivs ju inte bara för dem; vissa principer och sammanhang som dessa specialister kan tycka självklara kan behöva förtydligas i lagtext och motiv med tanke på ordinära jurister och andra läsare. Särskilt är att märka att det gäller en tvingande lagstiftning, där man kan behöva noga avgränsa tillämpningsområdet och rättsverkningarna av olika avvikelser.

När remissyttrandet i det följande föreslår olika förtydliganden av förslaget beror det ofta på att lagtexten av sådana skäl inte är helt lätt att få ett grepp om. I vissa fall kan man känna sig osäker om vad som är lagtextens innebörd, i varje fall om man inte är särskilt hemma på rättsområdet.

### **Småhusskadenämnden**

Den statliga fonden för fukt och mögelskador i småhus m.m. (Småhusskadenämnden) välkomnar i stort det förstärkta konsumentskydd för småhusköpare som utredningen föreslår men anser att frågan om skydd mot s.k. utvecklingsfel bör bli föremål för ytterligare överväganden.

### **Fastighetsmäklarförbundet**

Fastighetsmäklarförbundet får härmed meddela att vi ansluter oss till det remissyttrande som inges av Sveriges Trähusfabrikers Riksorganisation (STR).

### **Konsumentvägledarnas förening**

Konsumentvägledarnas förening ställer sig mycket positiv till ett förstärkt konsumentskydd vid småhusbyggande och lämnar härmed följande synpunkter.

### **Mäklarsamfundet**

Mäklarsamfundet tillstyrker i huvudsak förslaget, men vill lämna följande synpunkter. Det är mycket tillfredsställande att konsumentskyddet vid småhusbyggande inte längre är kopplat till finansieringen utan att skyddet blir lika och generellt för alla typer av småhus. Dessa torde också ge en möjlighet att förenkla och rationalisera hanteringen av byggförsäkring.

Mäklarsamfundet anser att det är viktigt att trygghet finns vid småhusbyggande, men är också av den uppfattningen att jordabalkens regler bör ses över när det gäller säljarens och köparens ansvar och skyldigheter vid överlåtelse av begagnade småhus. Boverkets prognos för bostadsbyggande räknat i påbörjade lägenheter inrymda i småhus var för år 2000 8.600 och för 2001 10.800. Dessa siffror ska jämföras med volymerna när det gäller överlåtelse genom vanligt köp av småhus. Preliminära siffror för 2000 pekar på att omsättningen uppgick till 56.000 inkl tomträtter. Jordabalkens regler bör enligt Mäklarsamfundets uppfattning utredas och kompletteras med möjligheten till försäkringslösningar där lagstöd utgör väsentliga förutsättningar. Mäklarsamfundet har själv och genom sina medlemmar stora erfarenheter och kunskaper när det gäller överlåtelse mellan konsumenter av bostäder. Vi kan konstatera att de nuvarande reglerna i jordabalken inte fungerar helt tillfredsställande. Vi anser därför att frågan om konsumentskydd vid boende, både vad gäller nyproduktion, till- och ombyggnad samt köp av begagnat småhus bör utredas i ett sammanhang.

### **Bankföreningen**

Bankföreningen tillstyrker förslaget, således bl.a. att konsumentskyddet vid uppförande, om- och tillbyggnader av småhus blir lagfäst och tvingande till konsumentens förmån samt att bestämmelser om det civilrättsliga avtalsskyddet införs i konsumenttjänstlagen.

### **SBR, Byggingenjörernas riksförbund**

Vi instämmer i huvudsak i de uppgifter utredaren föreslagit, att t.ex skriftligt avtal och besiktning skall vara obligatoriskt.

Några kommentarer på betänkandet framförs enligt nedan.

### **Sveriges advokatsamfund**

Advokatsamfundet delar betänkandets uppfattning att ett heltäckande avtalsskydd är önskvärt vid uppförande, om- och tillbyggnader av småhus men anser inte att detta bör åstadkommas huvudsakligen genom lagstiftning enligt vad småhusutredningen föreslår. Att ge parterna rimlig avtalsfrihet framstår därvid som en bättre metod. Det är endast parterna till avtalet som har möjlighet att beakta de särskilda omständigheterna i det enskilda fallet vid avtalets ingående. Lagstiftningen på området bör begränsas till tvingande minimibestämmelser med möjlighet för parterna att träffa överenskommelse om ytterligare reglering. Den nu ofta tillämpade lösningen att reglera parternas inbördes relation genom standardavtal är att föredra framför alltför omfattande lagstiftning.

Under beaktande av det ovan anförda anser samfundet inte motiverat att, som föreslås, införa lagregler om besiktning, besiktningens rättsverkan och garantier.

I fråga om kravet på skriftlighet vid vissa avtals ingående framstår den föreslagna konstruktionen med omkastad bevisbörda som väl avvägd. Förslaget förefaller dock vara mindre väl övertänkt när det gäller kravet på att parterna till avtalet skall anges. En följd av den omkastade bevisbördan synes i denna del kunna bli att näringsidkare tvingas att visa att avtal *inte* ingåtts alternativt att han *inte* är avtalspart. Bevisregeln bör begränsas till att gälla uppdragets omfattning, priset och en plan för betalning samt när uppdraget skall vara avslutat.

Advokatsamfundet delar utredningens uppfattning att det ligger ett stort värde i att det sker en besiktning av resultatet av arbetena när ett uppdrag är slutfört. Frågan om besiktning lämpar sig dock bättre för parterna att reglera i avtal än i lag. Från rättsäkerhetssynpunkt är det



tveksamt att införa en bestämmelse om preklusion av visst förhållande, särskilt när det här kan leda till rättsförluster för konsumenten, som avses skyddas.

Samfundet ställer sig avvisande till förslaget att låta bestämmelserna i 4 kap. 1-3 §§ jordabalken reglera frågan om skriftligt avtal vid överlåtelse av byggnad på annans mark. Den däri föreskrivna påföljden vid underlåtenhet att iaktta skriftlighetskravet är ogiltighet. Till grund för skriftlighetskravet i jordabalken har skäl av särskild vikt anförts, vilka skäl inte föreligger i samma omfattning vid köp av byggnad på annans mark. Anses lagregleringen nödvändig bör annan sanktion övervägas.

Advokatsamfundet ifrågasätter det lämpliga i att dels tvinga den kvalitetsansvarige kontrollera annat än det han anlitas för och är kompetent till, dels utvidga det ansvar kommunens byggnadsnämnd har till att omfatta kontroll av avtalshandlingar och avtalets innebörd.

Med de justeringar och efter de vidare övervägande som föreslås nedan i fråga om lagstiftningens omfattning, skriftlighetskrav och besiktning, anser samfundet att det förslag som lämnas i betänkandet kan läggas till grund för lagstiftning. Advokatsamfundet anser dock att förslaget till lagstiftning i sin nuvarande form inte bör läggas till grund för lagstiftning.

#### *Lagstiftningsbehovet*

I fråga om behov av lagstiftning vid uppförande och om- och tillbyggnader av småhus har Advokatsamfundet alltjämt uppfattningen att lagstiftningen i möjligaste mån bör begränsas till minimibestämmelser, jfr samfundets yttrande den 30 mars 1987 rörande delbetänkandet "Förvärv av nya småhus" (SOU 1986:38). Parternas möjlighet att reglera sina inbördes förhållanden genom avtal skall inte onödigtvis begränsas. Genom en friare avtalsbildning kan parternas relation på ett bättre sätt anpassas till de för det specifika avtalet gällande omständigheterna. Den nu ofta tillämpade lösningen med användande av bl.a. standardavtal är att, så långt möjligt, föredra framför lagstiftning.

Under beaktande av det ovan anförda anser Advokatsamfundet att förslagen rörande besiktning, besiktningens rättsverkan och garantier kan undvaras i fråga om småhusentreprenader samt rörande garantier vid köp av byggnadsdelar.

#### **Sveriges Byggindustrier (BI)**

BI konstaterar med tillfredsställelse att betänkandet är mycket välskrivet. De olika förslagen är överlag väl genomtänkta och bör, med nedan angivna förändringar, kunna läggas till grund för lagstiftning.

#### **Sveriges Försäkringsförbund**

Sveriges Försäkringsförbund ansluter sig till de förslag som tas upp i betänkandet.

#### **Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR**

Enligt kommittédirektiven anges att en utgångspunkt för uppdraget skulle vara att konsumenternas skydd skulle förstärkas i de avseenden där det i dag finns brister. Vidare skulle övervägas hur konsumenten kunde tillförsäkras ett heltäckande avtalsskydd samt utredas hur det kunde garanteras att näringsidkarens skyldigheter alltid blev fullgjorda. Tilläggsdirektivet utökade uppdraget till översyn av konsumentskyddet vid om- och tillbyggnad samt om byggförsäkringen i ett visst avseende var avtalsenligt utformad.

Det fanns inget uppdrag att överväga om högre skyddsnivå än den i konsumentlagarna skulle kunna komma ifråga, t ex på grund av varans eller tjänstens i vissa fall förhållandevis stora värde och inte heller att utreda om differentiering skulle ske med hänsyn tagen till uppdragets större eller mindre ekonomiska värde.

Någon klarläggande analys av faktiskt förekommande brister i dagens småhusentreprenader finns inte i utredningen. Inte heller finns ett fastställande av vilken skyddsnivå som är önskvärd och saknas följaktligen överväganden om att högre skyddsnivå än nuvarande konsumentlagars kan komma ifråga. Inte heller finns överväganden om det har betydelse för skyddskravet om uppdraget är av större eller mindre storlek.

Då redovisning av faktiska brister i dagens regelsystem och fastställande av önskad skyddsnivå saknas måste utgångspunkten vara att i alla avseenden skall samma skyddsnivå eftersträvas som för befintliga paragrafer, men att specifika tillägg skall ske för anpassning även till avtal rörande småhusentreprenader.

Utredningens förslag att införa en garantitid på två år under vilken gäller omvänd bevisbörda, framstår mot denna bakgrund som märklig. Förslaget, som har sin bakgrund i ABS 95, är en delvis överföring av hela det reklamationssystem, som idag tillämpas för småhusentreprenader. Mer ingående belyses detta under kommentaren till förslag till paragraf 60.

Vad beträffar innebörden i vissa av paragraferna i ABS 95, synes utredningens uppfattning avvika från den som var avsikten vid tillkomsten. Så är t ex fallet när det gäller avbeställningsrätt enligt ABS 95, där Konsumenttjänstlagens avbeställningsregler är avsedda att användas utom i de fall som direkt anges i ABS 95, dvs när arbetet fortskridit så långt att konsumenten givit klartecken till tillverkning av husdelarna. Då gäller i stället de regler som anges i ABS 95, med den inskränkning som görs för sk personlig forte majeure. Avsikten vid paragrafens tillkomst och den betydelse som i praktiken använts av STRs medlemsföretag, är att ABS 95, först efter tillverknings- och leveransorder skall ersätta avbeställningsrätten enligt Konsumenttjänstlagen. Detta enligt regeln att Konsumenttjänstlagen används utfyllande, i de fall där ABS 95 inte reglerat ett förhållande. Hur ersättningen skall beräknas i dessa fall framgår också av Kap 8 § 8 i ABS 95. Vad gäller avbeställningsrättens praktiska tillämpning finns den beskriven bilagda PM som utgivits av STRs kansli och också har använts vid rättegångar.

I övriga fall saknar skillnaden i uppfattning om innebörden i de olika bestämmelserna reell betydelse.

Noteras kan att STR inte delar Utredningens överväganden under 4.1. Där anges att det under utredningens arbete framkommit att det, trots den tidigare kopplingen till det statliga bostadsstödet, inte är ovanligt att småhus uppförs utan att det finns avtal där ABS 95 är tillämpligt mellan parterna. Vidare att från STR kommit uppgifter om att det är osäkert om ens skriftliga avtal finns mellan parterna. Det nu beskrivna förhållandet tar Utredningen till intäkt för att det finns ett behov av ett grundskydd för konsumenten och att det därför inte längre är möjligt att bibehålla det nuvarande systemet.

### **Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR**

I huvudsak koncentreras STRs påpekanden till att belysa de problemställningar som blir följderna av de föreslagna ändringarna. Vissa justeringar i förslagen föreslås för att underlätta handeln och kontakten mellan parter å ena sidan, och mellan part och myndighet å andra

sidan. Vidare finns risk för att effekten av en reglering ibland medför en konkurrensnedvridning mellan större och mindre företag.

### **Villaägarnas Riksförbund**

Villaägarnas Riksförbund, VILLAÄGARNA, har beretts tillfälle att yttra sig över angivna betänkande och får med anledning härav anföra följande. VILLAÄGARNA har inget att erinra mot utredningens förslag, förutom i nedan anförda hänseenden.

### **AB Bostadsgaranti**

AB Bostadsgaranti tillstyrker utredningens förslag till förändringar i lagstiftningen rörande avtals- och fullgörandeskydd vid småhusbyggande. Vi anser dock att ett väsentlighetskriterium bör övervägas när det gäller näringsidkarens ansvar efter garantitiden.

### **Byggnadsgaranti AB**

Byggnadsgaranti instämmer i betänkandets förslag.

Genom de förslag om avtalsskydd respektive fullgörandeskydd som lämnas, anser vi att konsumentskyddet kommer att förstärkas vid småhusentreprenader. Vi har inte något att anföra mot de lösningar som valts.

### **GAR-BO Försäkring AB**

#### *Sammanfattning*

GAR-BO ansluter sig i stort till de förslag som tas upp i betänkandet.

GAR-BO kommunicerar årligen med cirka 2000 konsumenter som befinner sig någonstans i bygg- eller garantiprocesen. Vi vet att tydlighet och förståeliga regler är utomordentligt viktiga för att slutresultatet skall bli bra. Våra invändningar grundar vi på att ett konsumentskydd så långt möjligt bör vara tydligt och lätt för en konsument att förstå.

#### *Allmänt*

Vi ställer oss positiva till att konsumenten, genom de förslag som presenteras i betänkandet, tillförsäkras ett heltäckande avtalsskydd. Det är också bra att man får ett skydd för att de åtaganden som näringsidkaren har gentemot konsumenten fullgörs.

Ett obligatoriskt försäkringsrättsligt fullgörandeskydd är liksom den nuvarande obligatoriska byggförsäkringen bra för såväl konsument, näringsidkare som försäkringsbolag.

### 3. Avtalsskyddets omfattning

#### Kungl. Tekniska Högskolan

Utredningen har valt lösningen att föreslå en fullständig reglering av frågorna om avtalsskydd i anslutning till konsumentköplagen och av fullgörandeskyddet i anslutning till lagen om byggförsäkring. Vad beträffar *avtalsskyddet* föreslår utredningen en ändring av konsumenttjänstlagen så att ett antal nya bestämmelser avseende småhusentreprenader och arbete på småhus förs in i lagen. På motsvarande sätt föreslås ändringar i lagen om byggförsäkring vad avser *fullgörandeskyddet*.

I båda fallen sker en avgränsning av omfattningen av reglerna i anslutning till kravet på bygglovsanmälan i 9 kap. 2 § PBL. Enligt institutionens mening kan man ställa frågan om denna gränsdragning är den mest ändamålsenliga. Frågan måste ses i anslutning till de krav på skriftligt avtal och besiktning m.m. som utredningen föreslår. Det kan förmodligen ses som överdrivet att ställa krav på skriftligt avtal, besiktning och byggförsäkring när en konsument anlitar en snickare för att uppföra ett staket. Å andra sidan måste det te sig som gåtfullt varför man skall dra in gränsdragningen mellan bygglovspliktiga och inte bygglovspliktiga åtgärder enligt 8 kap 1, 2 och 4 §§ PBL i sammanhanget. Att det inte ställs krav på byggförsäkring när det gäller en friggebod kanske ter sig naturligt, men varför komplementbyggnader utanför detaljplanerat området (8:4 2 st p 2 PBL) skulle falla utanför ter sig mera gåtfullt, när samtidigt en swimmingpool täcks av ett sådant krav.

Listan på svårförståeliga gränsdragningar som blir följderna av den valda tekniken kan göras lång. Varför skall maskineriet dras igång om den enskilda t.ex.

- köper en braskamin och begär hjälp med att ansluta den till skorstensstocken
- bygger ett extra badrum och ber en rörmokare dra in vatten och avlopp
- får hjälp med att riva väggarna mellan kök, matrum och vardagsrum?

Å andra sidan kan man kanske tycka att det vore befogat att maskineriet drogs igång om en småhusägare låter reparera och lägga om taket eller isolera grunden för att motverka fortsatt vatteninträning.

Skälet till dessa gåtfulla gränsdragningar är naturligtvis att reglerna i PBL har helt andra syften än reglerna om konsumentskydd. Det är därför klart olämpligt att göra gränsdragningen på det sätt som utredningen föreslår. Samtidigt är det svårt att komma fram med någon klar och enkel gränsdragning, som näringsidkare och konsumenterna har lätt att förstå och tillämpa. Egentligen måste utredningsarbetet på denna punkt göras om från grunden. Det gäller att klarlägga vad som är syftet med konsumentskyddsreglerna och det extra skydd som utredningen haft att utreda och konstruera reglerna utifrån detta. Då är det heller inte självklart att man skall behandla frågor om avtalsskydd och färdigställandeskydd m.m. på ett enhetligt sätt.

#### Lunds universitet

En viktig fråga gäller de nya reglernas *tillämpningsområde*. Man kan diskutera om utvidgningen av skyddet till mindre fritidshus är befogad, särskilt som detta gäller även vid alla möjliga åtgärder på redan uppförda byggnader. Utredningen har motiverat detta mycket kortfattat, huvudsakligen med att även ett fritidshusförvärf ofta innebär ett stort ekonomiskt

åtagande och att entreprenadavtalets särdrag framträder här lika tydligt som när det gäller andra småhus (s. 209). Detta är väl i och för sig riktigt, men därmed är inte sagt att ett komplicerat skyddssystem behövs i alla de situationer som förslaget berör. Frågan är om inte den föreslagna regleringen, bl.a. med obligatorisk besiktning, ibland kan medföra kostnader och praktiska problem som inte står i rimlig proportion till vad som kan vinnas med konsumentskyddet. Fritidshus kan många gånger vara av så primitivt slag att ordningen framstår som överdimensionerad. Som småhusköpsutredningen framhöll (SOU 1986:38 s. 162) kan husen dessutom vara belägna i avlägsna trakter - skärgårdar, fjällområden - där en besiktning blir krånglig och kostsam att genomföra.

Vad angår utvidgningen till olika arbeten - även av mindre omfattning - på redan uppförda småhus, har småhusutredningen närmast av praktiska skäl valt att anknyta till reglerna om byggnämnan i 9 kap. plan- och bygglagen (PBL). Det sägs att dessa regler väl täcker in sådana för småhusentreprenader särpräglade situationer där behovet av ett särskilt skydd typiskt sett är stort (betänkandet s. 210). Man kan hålla med om att från rent lagteknisk synpunkt det kan verka tilltalande att anknyta till reglerna om byggnämnan, men många gånger kommer kravet på ett särskilt förfarande vid enklare om- och tillbyggnadsarbeten - bl.a. en särskild besiktning som konsumenten får betala - att framstå som ett utslag av onödigt krångel också från konsumentens synpunkt. Inte heller är det självklart att de särskilda entreprenadreglerna bör ha samma tillämpningsområde som fullgörandeskyddet, även om detta naturligtvis kan ha sitt pedagogiska värde (jfr betänkandet s. 208, 210). För övrigt kan också den närmare utformningen av fullgörandeskyddet behöva övervägas ytterligare. En byggförsäkring medför stora fördelar, men det är inte säkert att den i alla delar bör konstrueras på föreslaget sätt.

Av sådana skäl kan man ställa frågan, om inte i varje fall en ekonomisk avgränsning kan komplettera den gränsdragning för skyddet som utredningen föreslår: även om arbetet är av sådant slag som utredningen anger skulle det falla utanför de tvingande reglerna både i KtjL och i lagen om byggförsäkring, ifall priset för arbetet understiger ett visst belopp - Remissyttrandet återkommer till dessa frågor framför allt vid diskussionen av avgränsningsreglerna i 51 § KtjL och 1 § lagen om byggförsäkring.

Också annars kan man som framgår av fortsättningen tveka om en tvingande reglering är påkallad i alla de situationer den föreslås gälla. Det förordade *formkravet* för småhusentreprenader, eller i vart fall dess närmare utformning, kan sålunda sättas i fråga (se nedan om 52 § KtjL).

## 4. Avtalets form

### Kungl. Tekniska Högskolan

I förslaget uppställs ett krav på skriftlighet. Där anges (52 § förslaget till ändringar i konsumenttjänstlagen) att avtal som träffas mellan en näringsidkare och en konsument skall vara skriftligt. Det skall vara undertecknat av parterna och innehålla uppgift om 1. parterna, 2. uppdragets omfattning, 3. priset och en plan för betalning samt 4. när uppdraget skall vara avslutat. Kravet på skriftlighet är sanktionerat på två sätt. För det första gäller enligt den angivna bestämmelsen att till den del ett avtal inte uppfyller kravet i första stycket skall det anses ha det innehåll som konsumenten gör gällande, om inte näringsidkaren kan visa något annat. För det andra gäller enligt förslaget till ändringar av 9:12 PBL att byggnadsarbetena inte får påbörjas om bevis inte har företetts om att skriftlighetskravet är uppfyllt. Det senare ter sig emellertid som en märklig sanktion, eftersom den är totalt tandlös. Om något skriftligt avtal inte företes händer ingenting (s. 343). Möjligen kan den betecknas som en ordningsföreskrift. Det viktiga är alltså regeln i 52 § konsumenttjänstlagen.

Denna sanktion kan alltså uttryckas som en omvänd bevisbörda. Det som konsumenten påstår vara avtalsinnehåll skall alltså gälla om inte näringsidkaren kan visa att avtalsinnehållet är ett annat. Syftet med regeln bör alltså vara att näringsidkaren i eget intresse skall se till att ett skriftligt avtal upprättas. Man kan fråga sig hur realistiskt detta är när man ser på den mängd småjobb som förslaget täcker och som kommer att gälla en mycket stor mängd ensam-entreprenörer i byggsvängen: murare, rörmokare, grävmaskinister osv. Det är karakteristiskt för den nuvarande svenska byggarbetsmarknaden att där finns ett stort antal sådana entreprenörer (som ofta också är med i facket och a-kassan), delvis en följd av nedgången i nybyggandet, delvis på grund av de större företagens brist på intresse för sådana mindre jobb. Det är inte så stor mening att be Skanska bygga ett nytt staket kring villatomten. Har man tur får man en offert där priset anger att Skanska inte är intresserat...

I och för sig kan man kanske tycka att det är märkligt att regeln också skall gälla vilka som är parter - hur skall man se på saken om konsumenten påstår att beställaren är en anhängig till honom eller om han påstår att hans motpart är en annan näringsidkare?

Man får emellertid förutsätta att de flesta tvisterna kommer att gälla uppdragets omfattning, priset och slutdatum. Detta innebär även att den föreslagna regeln i princip uppställer ett fullständigt formkrav - hela avtalsinnehållet omfattas, något som är synnerligen ovanligt i svensk rätt. Traditionellt undviker man formkrav, inte minst med tanke på risken för rättsförluster, och ju mera omfattande formkravet är, desto större blir risken. Institutionen anser att regeln i många fall kan leda till obilliga resultat. Visst är konsumenten förtjänt av skydd för sitt avtal och det gäller särskilt nyuppförande och ombyggnad av småhus, men när det gäller mindre arbeten kan man mena att reglerna i konsumenttjänstlagen som de ser ut idag ger honom tillräckligt skydd. Institutionen anser att man bör väga in det faktum att konsumenten i många fall måste ses som den starkare parten, i varje fall i förhållande till enskilda entreprenörer. En försummelse att t.ex. klart ange slutdatum kan medföra att konsumenten kan göra gällande att slutdatum redan passerats, något som medför att konsumenttjänstlagens hela sanktionsapparat kan vändas mot en ensamentreprenör. (Det hela blir inte bättre av att vi har att räkna med ett stort antal s k svartjobb, ofta tillkomna på konsumentens initiativ. Här ges den mindre nogräknade konsumenten rejäla möjligheter att krypa ur avtalet, eftersom sådana avtal knappast regleras i skriftlig form.)

Formkravet kan vara tämligen lätt att uppfylla för parter som är vana att arbeta med ABS 95. Om förslaget antas bör det innebära att ett nytt standardavtal motsvarande AB 95 måste upprättas, som tillgodoser de krav som konsumenttjänstlagen ställer. Vidare måste andra modellavtal upprättas för andra typer av arbeten, främst med sikte på att uppnå en klar beskrivning av uppdragets omfattning. Vad behöver t.ex. anges när en konsument vill ha en öppen spis murad i vardagsrummet? Och är flera entreprenörer involverade kan det hela bli nog så komplicerat. Tidigare angavs som exempel inrättandet av ett nytt badrum i ett småhus. Då gäller det att anlita en snickare, en murare, en rörmokare, en elektriker, en målare, en plåtslagare (för ventilation) och kanske en mattläggare (för våtrumsmattor). Samordningen sköter sådana hantverkare naturligt av egen erfarenhet, men skall det hela sättas ned på papper kommer hela entreprenadjuridiken in i bilden. Det är som att skjuta gök med luftvärnskanon, för att tala med Olrog. Och enligt förslaget kan det dessutom inträffa att vi får en situation där endast något eller några av avtalen behöver vara skriftliga.

Institutionen avstyrker därför att ett formkrav införs utöver vad som tidigare i praktiken kan ha gällt enligt regleringen inom ramen för statliga bostadssubventioner.

### **Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas**

Utredningen föreslår att avtal om småhusentreprenader alltid skall upprättas i skriftlig form och med vissa krav på innehållet i ett sådant avtal. Om ett avtal inte uppfyller dessa krav blir följderna att näringsidkaren får bevisbördan för vad som avtalats i det avseende som avtalet är bristfälligt. Förslaget är väl motiverat mot bakgrund av att en betydande del av de tvister som uppstår mellan parterna avser vad som avtalats. Lagstiftningen bör följas av att t ex Konsumentverket, ges i uppdrag att utveckla lämpliga standardkontrakt. De kontrakt som nu används, vanligen näringsidkarnas egna, beaktar inte alltid konsumentintresset i tillräcklig utsträckning.

### **Mäklarsamfundet**

Krav på skriftligt avtal införs i allt filer avtalssituationer mellan näringsidkare och konsument. Den teknik beträffande ansvar för avtalsinnehållet liknar mycket den teknik som införts i fastighetsmäklarlagen och har där fungerat väl. Det är dock viktigt att det klart framgår att även ändringar och tillägg till avtalet ska ske skriftligen och därför bör detta klargöras genom ett uttryckligt stadgande i lagtexten.

### **Sveriges advokatsamfund**

#### *Skriftlighetskravet*

I betänkandet föreslås i fråga om krav på skriftliga avtal beträffande småhusentreprenader och köp av byggnadsdelar att bevisbördan kastas om till fördel för konsumenten i det fall skriftligt avtal saknas eller inte innehåller viss reglering. Lösningen framstår i huvudsak som väl avvägd.

En anmärkning mot den föreslagna regleringen är dock att det kunde komma åvila en näringsidkare att visa att avtal inte ingåtts eller att han inte är avtalspart, om så påstås från konsumentens sida. Bevissvårigheterna kunde bli oöverstigliga och risken för rättsförluster på näringsidkarnas sida stor, särskilt om konsumenten utan fog påstod muntlig överenskommelse om ett lågt fast pris. Detta torde emellertid inte vara avsikten med regleringen. Denna problematik har inte behandlats i betänkandet. Frågan om vilka subjekt som enligt förslaget till 52 § första stycket är "parterna" torde därför behöva lösas i enlighet med sedvanliga prin-

ciper. Eftersom det saknas bärande skäl för att låta kravet på uppgift om parterna omfattas av bevisregeln, bör i första stycket av 52 § punkt 1 utgå.

I fråga om skriftlighetskravet rörande det avtalade priset kan slutligen anmärkas att Högsta domstolen i dom den 27 mars 2001 funnit att huvudregeln vid köp och arbetsbeting som direkt eller analogvis omfattas av 1990 års köplag är att den part som hävdar att avtal har träffats om priset eller beräkningsgrunden för priset har bevisbördan för sitt påstående. Den i betänkandet förordade lösning i fråga om avtalat pris innebär således ett avsteg från den av Högsta domstolen fastslagna huvudregeln, något som torde kunna motiveras av hänsynen till konsumentskydd.

### **Sveriges Byggindustrier (BI)**

Den viktigaste invändningen gäller den bevisverkan som föreslås av skriftlighetskravet. Utredningen vill att avtal om småhusentreprenader alltid skall upprättas i skriftlig form. Vissa uppgifter skall vara obligatoriska i dessa avtal. Det gäller vilka parterna är, vilken omfattning som uppdraget har, en plan för betalning och besked om när uppdraget skall vara avslutat. Om ett avtal inte uppfyller dessa krav blir följden att näringsidkaren får bevisbördan för vad som avtalats i det avseende som avtalet är bristfälligt. När det gäller uppdragets omfattning innebär bevisbörderegeln att konsumenten måste visa att avtalet är så bristfälligt att det inte på ett godtagbart sätt beskriver uppdragets omfattning och att formkravet därmed inte är uppfyllt i den delen. Om avtalet är formellt riktigt men parterna är oense om avtalsinnehållet gäller däremot vanliga bevisregler. Det sistnämnda anges i författningskommentaren men framgår inte av förslaget till lagtext.

Enligt BI bör lagtexten förtydligas på denna punkt, dels för att flertalet tvisterjust gäller omfattningen av uppdraget, dels för att motivuttalanden inte säkert gäller vid domstolsprövning.

När det gäller bevisbördan för priset tar betänkandet sin utgångspunkt i den femtioåriga rättspraxis som säger att det åligger näringsidkaren att visa att ett avtal om fast pris inte har träffats. Denna praxis har helt nyligen av Högsta domstolen ersatts med den motsatta ordningen att köparen skall styrka att fastprisavtal föreligger. Osäkerhet råder om det även avser konsumentförhållanden. Om så är fallet är HDa nya praxis oförenlig med den bevisverkan som föreslås i betänkandet.

Enligt BI skapar den omvända bevisbördan tillämpningsproblem vad gäller två av de fyra obligatoriska uppgifterna. Det finns därför anledning att se över förslaget i den delen.

### **Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR**

STR anser också att det faktum att ABS 95 inte har krav på skriftlighet är ett problem och möjliggör muntliga avtal. Vi välkomnar ett lagstadgat skriftlighetskrav. Man får dock inte förledas tro att det redan genom att ersätta skrivningen i ABS 95 att avtal bör vara skriftligt med ett lagstadgat skriftlighetskrav kommer att medföra att alla avtal i framtiden blir skriftliga. En av anledningarna är att det dessvärre alltid kommer att förekomma muntliga avtal i samband med husbyggande så länge som lagstiftningen inte är känd för den konsument den är avsedd att skydda. STR tror inte att en lagskärpning i sig ger effekt om inte denna lagskärpning är känd av skyddsobjektet, konsumenten.

Inte heller kommer beteendet hos oseriösa näringsidkare, som hitintills inte använder skriftliga avtal, att förändras därför att skriftlighetskrav blir lagstadgat. Det är känt att företag, som



inte använder skriftliga avtal oftast saknar den seriositet, som t ex krävs av medlemsföretagen inom STR. Detta faktum i kombination med att de ofta har en svag ekonomi och en svag struktur, gör att den dag konsumenten skall använda sig av den möjlighet till tolkningsföreträde som finns i skriftlighetskravets förlängning, finns säkerligen inte företagen kvar på marknaden. Sammanfattningsvis tror inte förbundet att oseriösa företag blir mer seriösa för att det införs ett lagstadgat skriftlighetskrav, om inte detta förenas med en spärr eller kontroll av något slag. Kontrollen av bl a skriftlighet kommenteras nedan under § 51 .

Med föreliggande förslag till skriftlighetskrav kan vissa mindre arbeten av betydelse för byggnadens bestånd, t ex insättning av öppens spis, falla in under de föreslagna nya paragraferna under det att större kostsamma uppdrag som inte kräver bygganmälan, falla utanför.

## 5. Näringsidkarens avrådandeplikt

### **Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas**

Utredningen föreslår dessutom en särskild avrådandeplikt för småhusentreprenörer. Den innebär att om näringsidkaren inser eller borde ha insett att ett uppdrag som konsumenten vill få utfört inte kommer att bli till rimlig nytta för konsumenten skall näringsidkaren avråda denne från att låta utföra det. De flesta småhusägare har endast begränsade byggteknisk kompetens och kan därför inte alltid bedöma konsekvenserna av sina beställningar. Avrådandeplikten liksom förslaget om obligatorisk besiktning kan något bidra till att utjämna skillnaderna mellan parterna.

### **GAR-BO Försäkring AB**

I betänkandet föreslås införandet av en regel om avrådandeplikt vid småhusentreprenader, vilket innebär att om näringsidkaren inser eller bort inse att ett uppdrag inte kommer att bli till rimlig nytta för konsumenten så ska näringsidkaren avråda.

Utformningen av och materialvalet för ett småhus är idag mycket personligt. Värderingen av nyttan är också mycket subjektiv, som vid alla köp av dyra kapitalvaror. Rimligen bör såväl entreprenören som konsumenten vara bundna av sina skriftliga avtal.

Kravet på skriftlighet i alla delar av avtalet med tillhörande obligatorisk prisuppgift bedömer vi som mera verkningsfullt och objektivt än ett standardiserat krav på avrådande.

## 6. Besiktning

### Kungl. Tekniska Högskolan

Enligt förslaget till ny 54 § i konsumenttjänstlagen skall besiktning ske, dock tidigast när uppdraget skall vara avslutat. Om flera entreprenörer är inblandade och parterna är ense kan en slutlig besiktning ske när hela projektet är avslutat.

Tidigare har antytts att besiktning i en del fall ter sig som skäligen överflödigt, t.ex. vid staketbyggen. De vanliga reglerna i konsumenttjänstlagen ter sig som fullt tillräckliga. Vidare ter sig regeln om en enda slutlig besiktning som något äventyrlig från konsumentsynpunkt. Besiktningar är dyra, men att underlåta att besiktiga det väsentliga, som oftast är dolt för ögat (t.ex. fuktspärrar, diffusionsspärrar, isolering i bjälklag), kan vara nog så äventyrligt. Det naturliga är kanske att låta en sådan fråga regleras i byggförsäkringen.

### Kammarrätten i Göteborg

Utredningen förslår endast en obligatorisk besiktning. Denna skall, enligt förslaget, göras tidigast vid den tidpunkt som angetts som slutdag för uppdragets slutförande. Vid delade entreprenader får, om parterna är ense om det, besiktning ske när samtliga uppdrag har utförts. Av betänkandet framgår att kritik riktats mot gällande besiktningens ordning genom att besiktningar görs för sent och att vitala delar av entreprenadarbetena därmed inte är åtkomliga för besiktning. Eftersom det pågår en översyn inom ramen för Byggandets kontraktskommitté, där tankar på löpande besiktningar diskuteras, lämnar utredningen denna fråga. Besiktning är emellertid av stor betydelse för att ett bra arbete utförs och att framtida tvister mellan parterna i ökad utsträckning undviks. Kammarrätten vill därför förordna att bestämmelser meddelas om löpande besiktning eller besiktning vid ett eller flera tillfällen före den tidpunkt uppdraget skall ha avslutats. Detta skulle på ett påtagligt sätt stärka konsumentens ställning.

Kammarrätten ifrågasätter utredningens ställningstagande (s. 171) att frånfalla kravet på att i lagen ange att besiktningsförrättare skall ha erfarenhet av byggnadstekniska frågor.

### Konsumentverket

I den av utredningen föreslagna regeln om besiktningens rättsverkan (58 § i förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen) anges i punkten tre att konsumenten - efter det att besiktning har skett - inte får åberopa andra fel än sådana som har påtalats för näringsidkaren inom sex månader från det att uppdraget godkändes. Verket anser att tiden för att påtala fel bör utsträckas till tolv månader. Ett skäl för att konsumenten bör ha en längre tid för att påtala fel är att ett hus bör utsättas för de olika väderleks förhållanden som råder under samtliga årstider.

### Boverket

Avslutningsvis finns det anledning att peka på de förslag som läggs fram i en promemoria som utarbetats inom försvarsdepartementet av "Arbetsgruppen för en reformering av sotningsväsendet". I promemorian föreslås att krav på obligatorisk installationsbesiktning bör införas vid ny eller ombyggnad av eldningsanläggning. Besiktningen föreslås regleras i bygglagstiftningen. Vid behandlingen av småhusutredningens förslag bör därför en samordning med förslagen i denna promemoria ske. I annat fall kan kostnaderna för besiktning av eldningsanläggningar komma att bli orimligt betungande för byggherren.

## Länsstyrelsen i Stockholms län

### *Opartisk besiktningsman*

Utredningen för ett resonemang kring frågan om att besiktningsmannen vid slutbesiktningen av entreprenaden skall vara opartisk. Enligt utredningens uppfattning är det viktigt att det inte finns misstankar om att besiktningsmannen står i beroendeställning, i första hand, till näringsidkaren. Trots denna uppfattning saknas förslag i lagen om krav på besiktningsmannens opartiskhet.

I samband med utbetalning av statliga räntesubventioner har Länsstyrelsen inte sällan träffat på fall där slutbesiktningen utfördes av en besiktningsman som var anställd hos eller regelmässigt anlitas av entreprenören. Risken finns att sådana besiktningsmän företräder entreprenörens intresse snarare än konsumentens, vilket är olämpligt. För att garantera konsumenterna en opartiskt bedömning av entreprenaden bör enligt Länsstyrelsens mening kravet på besiktningsmannens opartiskhet lagfästas.

### **Lunds universitet**

Utredningens förslag innebär dels en civilrättslig reglering rörande avtalskyddet, dels en offentlighetsreglering i fråga om fullgörandeskyddet. Som framhålls i betänkandet (s. 163) är det viktigt att skilja mellan de civilrättsliga och det offentlighetsreglerade kontrollsystemen. När det gäller *besiktning* är dock förslaget utformning inte riktigt klar. Enligt lagförslaget skall besiktning alltid ske när uppdraget avslutas (54 §), och motiven talar om en obligatorisk besiktning. Parterna åläggs vissa skyldigheter att ta initiativ till besiktningen - näringsidkaren genom ett meddelande till konsumenten, denne genom att avtala med en besiktningsförrättare (54 § 3 st. KtjL) - men det anges inte vad som händer ifall ingen sådan förrättning kommer till stånd. Några offentlighetsregler skall inte garantera att besiktning äger rum, i motsats till vad som gäller vid underlåten byggfelsförsäkring och säkerhet (se 9 kap. 13 § och 10 kap. 3 § PBL i förslaget). Meningen måste vara att endast civilrättsliga rättsföljder här blir aktuella: vid underlåtenhet att följa reglerna i bl.a. 54 § kan skadeståndsansvar inträda mot motparten, konsumenten har inte samma möjlighet att göra gällande fel i arbetet och näringsidkaren befrias inte från sitt felansvar i enlighet med det föreslagna regelsystemet.

Lagförslaget synes emellertid utgå från att besiktning alltid kommer att ske, även när parterna tycker det är onödigt. Det sägs inte som beträffande syn vid jordbruksarrende, att avräkning skall ske vid syn "om ej annat avtalats" (9 kap. 23 § 3 st. JB).. Förslaget talar om godkännande "vid besiktning" (59 § 1 st., jfr 60 § 2 st.), medan varken lagtext eller motiv berör möjligheten att konsumenten-byggherren för sin del godkänner arbetet i annat sammanhang. Konsumenten är visserligen förhindrad att på förhand avstå från att begära besiktning, men förslaget kan inte gärna uppfattas så att han inte skulle kunna godta arbetet utan besiktning när det väl är avslutat - något som ibland kan ligga nära till hands, med tanke på att besiktningen ju normalt medför både kostnader och en del besvär för honom. Det verkar angeläget att klargöra rättsläget i sådana fall, liksom också när näringsidkaren underlåter att för sin del medverka till förrättningen. - Remissyttrandet återkommer till dessa frågor på tal om 54 och 60 §§ KtjL.

Lagförslaget går såtillvida utanför konsumenttjänsternas område som det ger vissa regler om *avtalsförhållandet mellan besiktningsmannen och uppdragsgivaren* - alltså konsumenten. Detta framstår som ett något främmande inslag i lagstiftningen. Utredningen hänvisar här till skadeståndsregeln i 33 § KtjL (jfr betänkandet s. 173), men denna rör personer som på ett annat sätt kan likställas med näringsidkaren (jfr 10 § 1 st. 1 och 2 KtjL); besiktningsförrätt-

aren utgör en utomstående och opartisk person. Vad som här har intresse är att även bestämmelserna om besiktningsavtalet på detta vis blir tvingande till konsumentens fördel enligt 3 § KtjL. Som framgår av det följande kan man diskutera vilken betydelse detta får (se nedan om 3 och 56 §§).

### **Byggandets Besiktningsmannaförening**

I lagförslagen har benämningen Besiktningsförrättare använts. Vid uppdatering av branschreglerna Allmänna Bestämmelser till AB 92, och senare även ABT 94 och ABS 95, ändrades benämningen till besiktningsman. Begreppen bör samordnas med utgivarna av standardreglerna (Föreningen Byggandets Kontraktskommitte) i samband med en planerad ny utgåva av dessa.

### **Konsumentvägledarnas förening**

Vi har den erfarenheten att kompetensen hos besiktningsmän kan vara mycket varierande och det är svårt för en konsument att veta vem han ska vända sig till. Vi konsumentvägledare kan inte ge råd om vilka besiktningsmän som har tillräcklig kompetens. Få besiktningsmän är ännu certifierade (åtminstone på mindre orter). Vi ifrågasätter även om det inte ska finnas krav på försäkring hos besiktningsmannen. Eftersom besiktningen är ytterst viktig i detta sammanhang och konsumenterna i regel oerfarna anser vi att det ska ställas krav på vilka kvalifikationer en besiktningsman ska uppfylla.

### **Svenska Byggingenjörers Riksförbund, SBR**

SBR har särskilt detaljstuderat förslaget om obligatorisk besiktning och anför följande synpunkter.

SBR delar betänkandets förslag om obligatorisk besiktning. Emellertid bör, innan förslaget föreslås som lag, ett antal omständigheter beaktas.

Nya småhus tenderar att innehålla kvalificerade och tekniskt komplicerade installationer som t ex en mekanisk energibesparande ventilationsanläggning. Flertalet besiktningsmän som idag besiktigar småhus är byggnadsingenjörer och saknar i allmänhet utbildning för och vana av att besiktiga installationer. I många fall blir besiktningen därför endast en besiktning av själva byggnadsarbetet och inte installationerna. I många fall förblir installationerna således obesiktigade. För att konsumenten skall erhålla en fullgod och komplett besiktning borde varje småhus därför besiktigas av en eller flera besiktningsmän precis som sker vid besiktning av andra entreprenader. Bland besiktningsförrätterna skulle då finnas både byggnadsteknisk – och installationsteknisk kompetens.

SBR är medvetet om att en sådan komplett och fullgod besiktning blir betydligt dyrare än vad som är fallet idag eller. SBR är också medvetet om intresset av ,att inte öka kostnaderna för produktion av småhus.

Därför avger SBR följande förslag. Vid tillträdet sker en tillträdesbesiktning av en byggnadstekniskt sakkunnig besiktningsförrättare. Besiktningen syftar till fatt fastställa att småhuset uppfyller kontraktsevenliga fordringar bortsett från avtalade funktionskrav. Inom två år sker sedan en tvåårsbesiktning (garantibesiktning) av en installationstekniskt sakkunnig. I första hand skall besiktningen avse installationerna och dess funktion men även omfatta andra fel som framträtt under perioden från tillträdet. Är de byggnadstekniska felen allvarliga kan byggnadsteknisk besiktningsman inkallas. När båda besiktningarna genomförts med godkännande är entreprenaden slutligt avlämnad och småhuset leveransgillt.

Kostnaderna för besiktningarna och för den kontroll under byggtiden som behövs skall alltid ingå i kontraktssumman för att inte locka konsument att av kostnadsskäl avstå från att genomföra besiktningarna. Besiktningsförrättare skall utses av konsumenten som skall informeras om vart konsumenten kan vända sig för att finna tillgängliga besiktningsförrättare. I övrigt gillar SBR betänkandets förslag.

Vid genomgång av rubricerad handling har följande felaktigheter uppmärksammats:

- Författarna använder begreppen "besiktningsförrättare" och "besiktningsman" sammanblandat och på fel ställen.
- Författarna använder begreppet "opartiska besiktningsmän" felaktigt
- Författarna använder även andra begrepp felaktigt

#### *Förklaring nr 1*

Enligt AB 92 kap.7, enligt ABT 94 kap.7 och enligt ABS 95 kap.7 så skall begreppet "besiktningsman" användas på den person som besiktigar entreprenader. Begreppet "besiktningsförrättare" skall bara användas på den person som besiktigar en fastighet eller liknande för försäljning /köp enligt jordabalken.

#### *Utdrag ur handlingen*

Sid 13 på 2 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 14 på 8 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 26 på 3 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 27 på 1 ställe	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 62 på 1 ställe	"besiktningsman" det är rätt
Sid 107 på 4 ställen	"besiktningsman" det är rätt
Sid 108 på 1 ställe	"besiktningsman" det är rätt
Sid 167 på 1 ställe	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 170 på 4 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 170 på 2 ställen	"besiktningsman" det är rätt
Sid 171 på 10 ställen	"besiktningsman" det är rätt
Sid 171 på 1 ställe	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 172 på 4 ställen	"besiktningsman" det är rätt
Sid 172 på 3 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 173 på 5 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 174 på 7 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 174 på 2 ställen	"besiktningsman" det är rätt
Sid 175 på 1 ställe	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 175 på 2 ställen	"besiktningsman" det är rätt
Sid 176 på 1 ställe	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 176 på 1 ställe	"besiktningsman" det är rätt
Sid 327 på 7 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 328 på 9 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 329 på 1 ställe	"besiktningsman" det är rätt
Sid 329 på 7 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 330 på 9 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 331 på 2 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 332 på 5 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"
Sid 333 på 2 ställen	"besiktningsförrättare" skall vara "besiktningsman"

*Förklaring nr 2*

Sid 212 "låtit en opartisk sakkunnig utföra en besiktning" det finns inga opartiska besiktningsmän eftersom de erhåller ersättning från någon av parterna. Däremot använder vi inom SBR Svenska Byggingenjörers Riksförbund begreppet objektiv besiktningsman.

*Förklaring nr 3*

Sid 169 "efter att godkänd besiktning skett" Det är inte besiktningsutförandet som skall vara godkänt utan "entreprenaden skall ha blivit godkänd vid besiktning".

*Besiktningsman / Besiktningsförrättare*

I förslaget har man inte varit konsekvent när det gäller benämningen av person som utför besiktning. Ibland står det besiktningsman och ibland besiktningsförrättare. Enligt de gällande standardavtalen AB 92, ABT 94 och ABS 95 är benämningen besiktningsman, varför föreslås att samma benämning tillämpas även i lagtexten.

**Sveriges advokatsamfund***Besiktning*

Advokatsamfundet avstyrker att det som föreslås i betänkandet i fråga om besiktning läggs till grund för lagstiftning.

Genom det lämnade förslaget i fråga om besiktning skulle besiktningsutlåtandet bli ett exklusivt bevismedel i fråga om de fel som förelegat vid besiktningstillfället, med undantag för fel som inte märkts eller bort märkas och som konsumenten inte kände till. Exklusiviteten i institutet understryks av att förslaget saknar den reglering i fråga om överprövning av utlåtandet som i dag följer av bl.a. 7 kap. 6 och 19 §§ ABS 95. I författningskommentaren till den föreslagna 56 § konsumenttjänstlagen anges att en dylik reglering inte krävs, utan att det kan stå parterna fritt att förfoga över möjligheten till ytterligare besiktning eller prövning i domstol av besiktningsutlåtandet. Exempelvis skulle således en näringsidkare, i avsaknad av reglering mellan parterna, inte äga rätt att få ett besiktningsutlåtande, enligt vilket entreprenaden inte godkänns, överprövat av vare sig domstol eller genom överbesiktning. Det är inte godtagbart.

I betänkandet föreslås vidare inte att några särskilda krav skall ställas på besiktningsförrättaren, annat än att han skall ha för uppdraget nödvändig erfarenhet och kunskap. I lagtexten anges inte något krav på att besiktningsmannen skall vara opartisk, men det skulle enligt utredningen ligga i uppdragets "natur". I betänkandet anges att besiktningsmannen skall utses av beställaren.

Enligt det synsätt som råder i standardavtal är besiktningsmannen beställarens representant och han skall i första hand beakta beställarens intressen, under beaktande av kontraktshandlingarna. Såsom noteras i betänkandet (s. 171y) anges varken i AB 92 eller ABS 95 att besiktningsmannen skall vara opartisk. Det ligger vidare i beställarens intresse att besiktningsmannen genomför en noggrann besiktning, eftersom enligt de avtalen beställaren annars riskerar att förlora rätten att göra vissa fel gällande.

Advokatsamfundet finner den föreslagna ordningen, som skulle bli lag, vara i högsta grad tveksam ur ett rättsäkerhetsperspektiv. Det skulle överlämnas till en av beställaren utsedd och avlönad person att, om inte annat avtalas mellan parterna, exklusivt avgöra de för parterna ytterligt centrala frågorna om förekomsten av fel och entreprenadens godkännande. Besikt-

ningsmannen torde därvid bli att likställa med en skiljeman. I författningskommentaren till 56 § konsumenttjänstlagen sägs om överbesiktning och domstolsprövning endast att "[v]i har ansett att det inte krävs någon särskild reglering". Samfundet godtar inte förslaget, som är otillfredsställande för avtalsparterna. Det är inte lämpligt att i lag tillerkänna en sålunda utsedd förrättningsmans mening en så långt gående verkan (jfr NJA 1989 s. 773).

Advokatsamfundet delar den i betänkandet framförda synpunkten att det oftast är önskvärt att en slutbesiktning kommer till stånd men finner att denna fråga kan och bör lösas genom avtal och i försäkringsvillkor.

Sammantaget finner samfundet att föreslagen reglering i fråga om besiktning inte skall läggas till grund för lagstiftning. Frågan bör regleras i avtal mellan parterna, t.ex. genom att de hänvisar till ABS 95. Saknas avtal när det gäller att utreda förekomsten av fel eller i fråga om entreprenadens avslutande får en tvist bedömas enligt konsumenttjänstlagens nuvarande regler, d.v.s. i första hand med utgångspunkt i 12-14 §§ konsumenttjänstlagen.

### **AB Bostadsgaranti**

Vad gäller avtalsskyddet föreslår utredningen att Konsumenttjänstlagen (KtjL), kompletterad med vissa specialbestämmelser, ska bli generellt tillämplig vid avtal avseende ny-, till- och ombyggnad av småhus. Sedan ett flertal år tillämpas ABS 95, de av byggbranschens företrädare, Konsumentverket m fl parter framtagna allmänna kontraktsbestämmelserna för småhusentreprenader, i de allra flesta entreprenadavtal mellan enskild konsument och entreprenör. ABS 95 anses utgöra ett gott konsumentskydd, vilket även konstateras i utredningen. Parternas ställning enligt KtjL respektive ABS 95 överensstämmer redan i dag i väsentliga delar. En förändring som föreslås i KtjL är införandet av en obligatorisk slutbesiktning enligt modell från ABS 95. Slutbesiktningen har central betydelse för att reglera rättsförhållandet mellan parterna när det gäller såväl beställarens reklamationsrätt som fastläggandet av entreprenadtidens slut. Att en slutbesiktning genomförs är i praktiken även en förutsättning för att det av utredningen förslagna försäkringsskyddet skall kunna lämnas. Det är därvid en fördel om besiktningen baseras på enhetliga regler så som föreslås av utredningen och som även hittills gällt genom ABS 95.



## 7. Fel och dröjsmål

### Kammarrätten i Göteborg

Kammarrätten anser att det bör övervägas om det inte i lagtexten bör anges att vite skall fastställas för att utgöra sanktion vid dröjsmål från näringsidkarens sida. Vitet är ett viktigt påtryckningsmedel för att avtalat arbete skall bli klart i tid.

### Kungl. Tekniska Högskolan

Enligt förslaget till 58 § får efter det att besiktning skett konsumenten inte åberopa andra fel än sådana som 1. angetts i besiktningens utlåtandet, 2. förelegat vid besiktningen men som då varken märkts eller borde ha märkts och som konsumenten inte kände till eller 3. påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från det att uppdraget godkändes. Den tredje punkten kan förefalla egendomlig. Det anges i betänkandet (s. 333) att den syftar till att förenkla handläggningen av många fel och brister som kan ha varit svåra att upptäcka vid en besiktning, men visar sig tydligt en tid efter det att huset tagits i bruk. Det kan även vara fråga om fel som inte varit dolda, heter det vidare. Bestämmelsen anknyter till en regel i ABS 95, där dock en tremånadersregel gäller.

Den nu diskuterade regeln måste te sig som svårbegriplig för de flesta konsumenter. Dessa ges en rätt att åberopa ett fel som visar sig inom ett halvår efter slutbesiktningen, men det är samtidigt tydligt att den endast gäller fel som förelåg vid slutbesiktningen, oavsett om de varit dolda eller öppna. Men hur förhåller sig detta till garantiregeln i förslaget till ny 60 §? Enligt denna bestämmelse svarar näringsidkaren för fel som förelåg vid tidpunkten för uppdragets fullgörande. Men *dessutom* svarar näringsidkaren för fel som förelåg vid tidpunkten för godkänd besiktning och som *framträder* inom två år därefter. Men om en sådan garanti gäller förefaller väl den nu diskuterade regeln i 58 § skäligen överflödiga. För med en sådan regel måste väl konsumenten få åberopa dem så snart de syns, alldeles oavsett sexmånadersregeln i den föreslagna 58 §.

Det är möjligt att den föreslagna 58 § skall förstås så att alla fel och brister som påtalas av konsumenten inom sex månader efter slutbesiktningen skall anses innebära att fel förelåg vid tillfället för besiktningen, en nog så sympatisk regel (närmast att jämföra med begagnade bilbranschens berämda sex Runt Hörnet garanti - RH-garantin). Men om det är meningen bör det nog anges mera klart.

### Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas

Näringsidkaren föreslås få ett lagstadgat tvåårigt garantiansvar för fel och brister. Det finns mot bakgrund av småhusens långa livslängd och att många fel erfarenhetsmässigt inte visar sig inom två år anledning att överväga ett förlängt garantiansvar.

### Sveriges advokatsamfund

#### Garantier

Advokatsamfundet anser att frågan om näringsidkarens garantiansvar bör överlåtas till parterna i avtal om småhusentreprenader och köp av byggnadsdelar. Något skäl till att i dessa sammanhang stärka konsumentens skydd jämfört med de övriga sammanhang som regleras av konsumenttjänstlag och konsumentköplag har inte anförts i betänkandet, som till stöd för sin mening endast omtalar att garanti lämnas enligt ABS 95. Samfundet anser inte att det förhållandet motiverar den begränsning av avtalsfriheten som införs genom föreslagna bestämmelser.

Den reglering som i dag gäller enligt dessa lagar innebär att konsumenten har bevisbördan för att uppkommet fel förelegat redan vid tiden för färdigställandet eller vid varans avlämnande, vilken bevisbörda inte torde vara svår att bära i fråga om fel i småhusentreprenader eller köp av byggnadsdelar. Vidare finns i gällande lagstiftning en klar reglering i fråga om avtalade garantier.

### **Sveriges Byggindustrier (BI)**

BI är även kritiskt mot utredningens förslag rörande näringsidkarens ansvar efter garantitidens utgång. Kritiken gäller avsaknaden av väsentlighetsrekvisit. Enligt BI bör ansvaret efter garantitiden endast gälla fel av viss betydelse. Risk finns annars att entreprenörerna under en lång följd av år tvingas hantera och administrera en mängd bagatellfel. Den kostnad det innebär för entreprenören står inte i rimlig proportion till det skydd som konsumenten behöver. Enligt BI bör därför lagförslaget kompletteras med en beloppsgräns. Ansvaret efter garantitiden bör enligt BI begränsas till att gälla fel som kostar mer än ett halvt basbelopp att avhjälpa.

### **AB Bostadsgaranti**

I ABS 95 är entreprenörens ansvar för fel som framträder efter garantitidens utgång begränsat till väsentligt fel som visas ha sin grund i vårdslöshet fi-ån entreprenörens sida. Någon liknande begränsningsregel finns inte i KtjL. Entreprenörens ansvar kommer därmed att omfatta även småfel under tio år efter färdigställandet av småhuset. Det kan ifrågasättas om den kostnadsökning detta kan förväntas medföra för reklamationshantering m m uppvägs av den ökade nyttan för konsumenten. Dessa kostnader kommer att belasta småhusproduktionen och därmed slutligen småhuskonsumenterna. Som en jämförelse kan nämnas att om byggfelsförsäkringen, som föreslås bli obligatorisk även vid småhusbyggande, inte förenades med en självrisk, skulle premienivån vara så hög att försäkringen sannolikt vore helt ointressant för försäkringstagarna. Vi anser att någon form av väsentlighetskriterium bör övervägas vad gäller näringsidkarens ansvar efter garantitiden.

### **GAR-BO Försäkring AB**

Enligt ABS 95 så får som huvudregel fel som inte antecknats i besiktningsutlåtandet inte göras gällande, med undantag för dolda fel och fel som konsumenten påtalat vid besiktningen, men som besiktningsmannen inte ansett utgöra fel. Konsumenten kan även göra gällande fel som denne påtalat för näringsidkaren inom tre månader från entreprenadtidens utgång.

Av förslaget framgår att denna tredje möjlighet, den s.k. tremånadersregeln, bör utökas till att istället gälla sex månader. Som konstateras i utredningen avtar bevisvärdet med tiden från slutbesiktningen. Det är alltså olyckligt att förlänga tiden inom vilken det finns oklarheter om förekomsten av och ansvaret för fel. Om konsumenten kan påpeka fel inom sex månader kommer det av entreprenören bedömas som skäligt att ha dessa sex månader plus två månader som åtgärdstid för fel.

Redan med nuvarande frist är beställarens (konsumentens) största problem att få besiktningsanmärkningarna åtgärdade inom rimlig tid.

Fel som framträder senare kan och skall reklameras inom den tvååriga garantitiden.

Utredningen har konstaterat att man vill behålla entreprenörens tvååriga garantiansvar i det skick som finns i ABS 95. Lydelsen i §60 måste väl då vara ett redaktionellt förbiseende.

Andra styckets första mening borde vara "Dessutom svarar näringsidkaren för fel som framträder inom två år från godkänd besiktning."

## 8. Utvecklingsfel

### Konsumentverket

Enligt verkets mening är det rent generellt otillfredsställande att lägga risken för utvecklings-skador på konsumenten i stället för på näringsidkaren. Med hänsyn till produktansvarslagens nuvarande utformning instämmer verket dock med utredningens ställningstagande att inte föreslå ett ansvar för näringsidkaren för utvecklingsfel vid småhusbyggande. Enligt verkets mening finns det emellertid skäl att i ett större sammanhang åter överväga frågan om ansvaret för utvecklingsfel rent allmänt.

### Boverket

Boverket vill vidare i mångt och mycket instämma i vad experten Kenneth Kanckos anför i sitt särskilda yttrande. Hanteringen av s k utvecklingsfel är en fråga som snarast bör få en lösning. Enligt Boverkets mening framstår försäkringsbehovet nästan som störst vid denna typ av fel. Det borde vara möjligt att lösa denna fråga; framförallt om en försäkringslösning förenas med ett maximalt ersättningsbelopp.

### Kungl. Tekniska Högskolan

Avslutningsvis vill institutionen anmäla att den har starka sympatier för Kenneth Kanckos synpunkter avseende ansvaret för s k utvecklingsfel.

### Lunds universitet

För utredningen har det framstått som ett betydande problem hur *utvecklingsfel* skall hanteras i sammanhanget. Allmänt kan framhållas, att diskussionen i betänkandet synes röra sig med ett mycket vidsträckt tolkning av detta begrepp. Man får uppfattningen att alla fel som inte kan betraktas som avsteg från fackmässigt godtagbar standard vid avtalet skulle utgöra utvecklingsfel (se bl.a. s. 182, 245, 285 f). Detta stämmer knappast med terminologin i det sammanhang där feltypen framför allt uppmärksammas, nämligen när det gäller produkt-skador. I 8 § 4 p. produktansvarslagen, där utvecklingsfel undantas från ansvaret för tillverk-are m.fl., beskrivs feltypen så att "det på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet vid den tidpunkt då han satte produkten i omlopp inte var möjligt att upptäcka säkerhetsbristen". Detta är en mycket ovanlig situation, som skiljer sig klart från de mera normala fall man diskuterat när det gäller entreprenader - alltså när man "använder sig av godkända material och metoder som senare visar sig vara olämpliga och skadebringande" (s. 284). I de allra flesta fall lär det samlade vetenskapliga och tekniska vetandet göra det möjligt att konstatera en skaderisk, även om den inte är känd för entreprenörer i allmänhet eller en godkännande myndighet. Det rättsfall som åberopas i sammanhanget (NJA 1997 s. 290) bestyrker att det finns en ganska betydande marginal mellan brister i fackmässig standard och utvecklingsfel. Det kan därför knappast betecknas som någon allvarlig brist i skyddet att detta inte sträcker sig till utvecklingsfelen; däremot har det betydelse om skyddet endast inträder vid avvikelse från fackmässig standard (jfr bl.a. nedan om 2 § lagen om byggförsäkring).

### Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas

Näringsidkarens ansvar föreslås inte omfatta utvecklingsfel. Med utvecklingsfel avses fel som vid tidpunkten för byggarbetenas utförande uppfyllde kraven på fackmässighet men där senare forskning visat att materialet eller åtgärden redan från början var olämplig. Det är inte rimligt att denna typ av risk helt vilar på konsumenten. I de flesta andra fall har producenten ett strikt ansvar för sin produkt, vilket borde vara tillämpligt även för småhus. Alternativt kan denna risk täckas av den obligatoriska byggförsäkringen.

### **Småhusskadenämnden**

Som utredningen konstaterar tillkom Småhusskadenämnden bl.a. för att stödja småhusägare som drabbats av de fukt- och mögelskador som kom att utvecklas i stora delar av 70-talets småhusproduktion. Mot bakgrund av de erfarenheter som samlats under den tid Småhusskadenämnden har funnits anser nämnden det mycket otillfredsställande att utredningen inte föreslår ett skydd som omfattar även utvecklingsfel.

Utredningen anför tveksamhet till möjligheterna att återförsäkra utvecklingsfel, men den frågan är inte närmare utredd i betänkandet. Frågan anges vara svårlöst. Av de försäkringsgivare som i dag är verksamma har åtminstone en, AB Bostadsgaranti, inte undantagit utvecklingsfel.

Utredningen definierar utvecklingsfel som fel som vid tidpunkten för arbetenas utförande eller leveransen av materialet uppfyllde kravet på fackmässighet men där senare vetenskapliga rön visat att åtgärderna eller materialen redan från början varit olämpliga för sitt syfte.

Enligt nämndens uppfattning finns det dock en "gråzon". De typiska fel som föranlett den statliga fondens tillkomst har möjligen inledningsvis kunnat betecknas som utvecklingsfel. Allt eftersom fel och brister i material visar sig eller det olämpliga i vissa tekniska lösningar blir kända, kommer utvecklingsfelet att ändra karaktär och bli ett vanligt fel för att slutligen bli ett fel tillkommet av grov vårdslöshet.

Så hade Småhusskadenämnden tidigt att ta ställning t.ex. till från vilken datum användandet av tryckimpregnerat trä, i direkt kontakt med husets bottenplatta, skulle betraktas som enkel vårdslöshet när frågan om entreprenörens ansvar skulle avgöras. I utredningen nämns som en variant s.k. EW-element. Dessa har använts även efter det att det i branschen varit väl känt att de ofta drabbas av fukt- och mögelskador som är svårbemästrade och dyra att åtgärda.

I dag är det tillåtet att bygga hus med uteluftventilerade krypgrunder. Det är känt att dessa ofta drabbas av fukt- och mögelskador. Tanken att fukt och mögelskador i en krypgrund skulle vara ett utvecklingsfel är helt främmande, i vart fall för Småhusskadenämnden. Trots detta är skador i en krypgrund så vitt är bekant för Småhusskadenämnden att anse som utvecklingsfel enligt t.ex. GARBO.

Enligt nämndens uppfattning torde i dag uppförande av ett småhus på en uteluftventilerad krypgrund vara något som faller inom ramen för entreprenörens avrådandeplikt, alltså så långt från ett utvecklingsfel man kan komma.

I utredningen påpekas att den definition av utvecklingsfel som görs i produktansvarslagen innebär en snäv gränsdragning och att det är i en ytterligt begränsad omfattning som utvecklingsfel i lagens mening kommer att föreligga (sid. 187). Skulle utredningens resonemang stämma borde också kostnaderna för att låta utvecklingsfelen ingå i byggförsäkringen gå att bemästra.

Som framgår av det ovan framförda anser Småhusskadenämnden att det i praktiken är mycket svårt att definiera vad som skall anses vara utvecklingsfel. Detta är i hög grad en fråga om kunskapsutveckling över tiden och informationsspridning och kompetensutveckling inom byggbranschen och som näringsidkaren bör ha ansvaret för. Dagens system uppmuntrar inte till kunskapsinhämtande. Därför kan olämpliga byggmetoder fortsätta att tillämpas långt efter att vetenskapen utdömt dem.

Behovet av incitament för kompetenshöjning är mycket stort - och "kryphål" i ansvarsfrågan kan ha motsatt effekt.

Försäkringslösningen är ett svagt men ändå ett påtryckningsmedel. Den betalas visserligen av konsumenten men fördyrar byggandet och i en bättre konkurrenssituation kan kunskap bli ett konkurrensmedel.

Utredningen konstaterar att det faktum att utvecklingsfel ofta upptäcks efter utgången av den tioåriga preskriptionstiden får som konsekvens att felet varken omfattas av näringsidkarens ansvar eller av en byggförsäkring. Detta är illa nog men får inte tas som intäkt för att helt utesluta möjligheten skapa ett försäkringsskydd. Enligt nämndens uppfattning är det därför angeläget att frågan om ett utvecklat försäkringsskydd utreds.

Utöver det nu anförda ansluter sig Småhusskadenämnden till vad som redovisats som reservation och särskilt yttrande av Kenneth Kanckos, sid. 357 i betänkandet.

### **Konsumentvägledarnas förening**

Vi ansluter oss till Kenneth Kanckos reservation beträffande utvecklingsfel. Det är inte rimligt att konsumenten ska vara den part som drabbas vid utvecklingsfel. Konsumenten har inte någon möjlighet att gardera sig mot dessa fel.

### **Mäklarsamfundet**

Det förhållande att utvecklingsfel undantagits från konsumentskyddet anser Mäklarsamfundet vara otillfredsställande. Mäklarsamfundet är därför av den uppfattningen att även utvecklingsfel bör täckas av den tioåriga byggförsäkringen. Det finns naturligtvis flera anledningar för detta synsätt och en tungt vägande skäl bör vara att det är fullständigt obegripligt för en konsument att skilja mellan vad som är utvecklingsfel och andra byggfel. En konkret information om förhållandet att utvecklingsfel inte skulle ingå i försäkringsåtagandet kan och måste i sådana fall lämnas till den konsument som är köpare eller beställare. Situationen blir dock ännu mer besvärande om den förste ägaren efter ett antal år säljer fastigheten till en ny konsument, men inom tiden för byggförsäkringen. Eftersom byggförsäkringen ska gälla för fastigheten utgör den också ett skydd för en senare förvärvare inom försäkringstiden och denne kan naturligtvis ha anledning att räkna med att alla former av väsentliga fel kommer att täckas av försäkringen. Ett utvecklingsfel kommer i relationen mellan en säljare och en köpare att betraktas som ett dolt fel och därmed blir den ursprunglige förvärvaren och ägaren ekonomiskt ansvarig mot en senare förvärvare. Detta är inte tillfredsställande enligt Mäklarsamfundets uppfattning. Mäklarsamfundet uppfattar dock att ansvar för utvecklingsfel finns inom den tvååriga garantitiden och att den därefter upphör. Det kan också anföras att risken för utvecklingsfel borde vara relativt liten när det handlar om typhus. Anledningen härtill är att fabrikanter redan från början kan konstruera huset på ett lämpligt sätt för att undvika tveksamheter eller oprövade material. Situationen är annorlunda när det gäller uppförande av lösvirkeshus eller när det gäller om- och tillbyggnad. Den nyproduktion som sker idag är till helt övervägande delen att betecknas som typhus och vad gäller dessa är det i vart fall rimligt att producenten har ett större ansvar, eftersom huset av många köparkonsumenter då uppfattas som en helhet. Det är föreslaget i utredningen att självriskerna ska begränsas till ett halvt basbelopp. Mäklarsamfundet anser att angelägenheten att utvecklingsfel också omfattas av försäkringen kan medföra att man bör överväga att öka självriskerna, kanske till ett basbelopp, för att också byggförsäkringen ska omfatta utvecklingsfel. Som utredningen själv påpekar i betänkandet är försäkringslösningar till för att sprida risker. Det undandrar sig dock Mäklar-

samfundets möjligheter att bedöma hur stor risken för utvecklingsfel är. Det är dock typiskt en sådan risk som bör bäras kollektivt och inte av enskilda konsumenter.

### **Svenska Kommunförbundet**

Avslutningsvis får förbundet framhålla att nyttan med det föreslagna konsumentskyddet vid småhusbyggande förfelas om utvecklingsfel undantas från skyddet. De skäl utredningen åberopat för att undanta utvecklingsfelen från ett konsumentskydd är inte övertygande. Förslaget innebär att den part i byggprocessen, nämligen konsumenten, som har den allra sämsta möjligheten att bedöma och därmed också prissätta risken för utvecklingsfel helt får bära denna risk. Den föreslagna riskfördelningen strider helt mot de principer för riskfördelning som är vedertagen inom den kommersiella entreprenadrätten och blir helt orimlig i ett konsumentförhållande.

En förutsättning för att kommunerna skall vara engagerade i ett förfarande för att åstadkomma ett tillfredsställande system för konsumentskydd vid småhusbyggande är att systemet som helhet inte innehåller allvarliga luckor. Skyddet mot utvecklingsfel måste därför förbättras om förslaget skall genomföras.

### **Villaägarnas Riksförbund**

En särskild typ av fel som kan förekomma vid byggnationer är utvecklingsfel, varmed avses förhållanden som vid en viss tidpunkt, t. ex. när uppdraget avslutades, uppfyllde då gällande krav på fackmässighet, men där senare vetenskapliga rön har visat att den använda arbetsmetoden eller materialet redan från början var olämpligt för sitt syfte. Det är således fråga om fel som vid byggarbetenas utförande eller leveransen av materialet uppfyllde kravet på fackmässighet, men där senare vetenskapliga rön visat att åtgärderna eller materialet redan från början varit olämpligt för sitt syfte.

Konsumenter kan inte göra utvecklingsfel gällande mot näringsidkare enligt konsumenttjänstlagen. Det går inte heller att begära ersättning för utvecklingskador enligt produktansvarslagen.

Ett förslag som skulle innebära att näringsidkaren/entreprenören vore ansvarig för utvecklingsfel i de arbeten som görs inom ramen för entreprenaden, men inte för sådana fel i de material som byggs in genom arbetena, blir i praktiken ohanterligt. VILLAÄGARNA delar därför utredningens bedömning att det med nuvarande avfattning av produktansvarslagen inte är praktiskt möjligt att föreslå att näringsidkaren/entreprenören skall göras ansvarig för utvecklingsfel.

Utredningen har även föreslagit att det skall vara obligatoriskt med byggförsäkring. Försäkringsgivarna till byggförsäkringarna skall dock inte behöva svara för utvecklingsfel. De skäl som har framförts är att det bör föreligga kongruens mellan näringsidkarnas och försäkringsgivarnas ansvar samt att det skulle vara svårt att återförsäkra utvecklingsfel.

#### *Vilka konsekvenser får det att byggförsäkringen inte omfattar utvecklingsfel?*

Utredningen konstaterar själv på sidan 285 att "utvecklingsfel erfarenhetsmässigt ofta gett upphov till stora och kostsamma skador. Det visar inte minst de problem med fukt och mögel i framförallt småhus byggda 1970-talet som blev kända under 1980-talet."

Ett exempel på utvecklingsfel, som har förekommit är att vissa näringsidkare vid byggandet av tvåplans småhus använde sig av limmade trähalkar i vindsbjälklaget, allt i enlighet med ett typgodkännande. Tre till fyra år efter det att beställarnakonsumenterna flyttat in visade det

sig att limmet som använts i träbalkarna inte var åldersbeständigt, med den följd att hela vindbjälklaget började ge efter och rasa in. Husen belades användningsförbud, vilket medförde att konsumenterna inte fick bo i husen innan felet åtgärdats. Åtgärdskostnaden kan i dagens penningvärde uppskattas till 250 000 kr per hus. Eftersom det är fråga om ett utvecklingsfel omfattas det inte av byggfelsförsäkringen, utan konsumenterna får stå hela kostnaden själva. En familj som har tagit stora lån för att bygga ett hus som sedermera visar sig vara behäftat med utvecklingsfel, måste således stå för hela kostnaden själv. För dem som bygger nytt hus är belåningsgraden ofta mycket hög. De saknar därför ofta medel för att bekosta reparationer av utvecklingsfel för 100 000-tals kr. Vad som återstår är därför att försöka låna medel av banken, men det är långt ifrån en självklarhet att en bank vill bevilja en redan högt skuldsatt familj ytterligare lån. Ifall banken inte vill låna ut mer, kan konsumenten komma att försättas i konkurs eller bli tvungen att ansöka om skuldsanering.

Om ett fel konstateras i ett småhus, kan försäkringsgivarna liksom näringsidkarna så som hittills ofta varit fallet hänvisa till att de inte skall stå för felet, då det är ett utvecklingsfel. Ifall försäkringsgivaren eller näringsidkaren vägrar stå för felet, måste konsumenten stämma dem för att få saken prövad. Mot bakgrund av att felet i sig kostar 250 000 kr att åtgärda, är det endast ett fåtal konsumenter som har råd att stämma försäkringsgivaren eller näringsidkaren och därmed riskera ytterligare 250 000 kr i rättegångskostnader. För näringsidkaren eller försäkringsgivaren som är betydligt starkare parter än konsumenten, är sådana processkostnader inte särskilt avskräckande. Näringsidkaren och försäkringsgivaren har dessutom ett gemensamt intresse av att hävda att det är fråga om utvecklingsfel. I praktiken kommer därför undantaget i byggfelsförsäkringen att få en betydligt större betydelse än vad som tycks vara fallet vid en första anblick. Om utvecklingsfelen omfattades av byggfelsförsäkringen, skulle den angivna situationen inte ens kunna uppkomma.

Småhusskadenämnden (Fonden för fukt och mögelskador) är en statlig myndighet som lämnar bidrag till kostnaderna för att åtgärda fukt- och mögelskador i småhus. För att man skall kunna få bidrag skall huset vara byggt före 1989 och yngre än 25 år. Undantag görs i vissa fall för äldre hus som är kraftigt om- eller tillbyggda. Bidrag kan således inte erhållas för åtgärdande av utvecklingsfel på hus byggda fr. o. m. 1989.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts, framstår det som mycket otillfredsställande att konsumenter skall behöva försättas i ekonomiska svårigheter, när näringsidkare uppför småhus med utvecklingsfel, i synnerhet när vi har de grundkonstruktioner som medfört fukt- och mögelproblem i färskt minne.

Frågan är då om det är förnuftigt att byggfelsförsäkringen inte skall omfatta utvecklingsfel. På sidan 285 i utredningen sägs att "Bostadsgaranti är - såvitt känt - den ende försäkringsgivare som tillämpar ett vidare felbegrepp. Bolagets ansvarsutfästelse inkluderar nämligen även ansvar för utvecklingsfel." Det kan således konstateras att AB Bostadsgarantis byggfelsförsäkring redan idag omfattar utvecklingsfel. Vidare har AB Bostadsgaranti gjort gällande att utvecklingsfelen omfattas av dess återförsäkringar. Hur det i själva verket förhåller sig med möjligheten att återförsäkra utvecklingsfel har inte kommit att utredas närmare inom ramen för utredningen.

VILLAÄGARNA ifrågasätter starkt varför utredningen har beslutat sig för att utvecklingsfelen inte skall omfattas av byggfelsförsäkringen, när AB Bostadsgaranti säljer försäkringar som även täcker utvecklingsfel. Om AB Bostadsgaranti redan säljer försäkringar som täcker utvecklingsfel, frågar man sig varför detta inte skulle vara möjligt även för övriga aktörer på



marknaden. Utredningen lämnar inget svar härvidlag, vilket är häpnadsväckande när utredningens slutsats är att utvecklingsfelen skall undantas från försäkringen. Utredningens slutsats verkar i frågan om att exkludera utvecklingsfelen i byggförsäkringen inte ha någon starkare koppling till bakomliggande fakta. Det är snarare så att fakta talar för att byggförsäkringen skall omfatta utvecklingsfelen.

Ifall byggförsäkringen inte skulle täcka utvecklingsfel, får konsumenterna ett mycket ihåligt skydd. Frågan är om en sådan halvmesyr till obligatorisk försäkring är värd sitt pris. Den bidrar snarast till att invagga konsumenterna i en falsk trygghet. VILLAÄGARNÄ föreslår därför att byggförsäkringen även skall omfatta utvecklingsfel.

## 9. Rätten till avbeställning

### Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR

#### *Avbeställning och avbeställningsersättning*

Nedan följer det som utvecklats till branschkutym vad gäller hur avbeställningsersättning kan beräknas.

Enligt AA 94 skall köparen betala "full" avbeställningsersättning utom i tre fall nämligen vid:

- avslag på ansökan om bygglov
- avslag på ansökan om statligt stöd eller motsvarande
- samt långvarig och allvarlig sjukdom, dödsfall inom köparens familj eller upplösning av äktenskap, som väsentligen förändrat förutsättningarna för avtalets ingående och i samtliga fall innan tillverknings- och leveransorder avgivits. Då behöver endast avtalad handpenning erläggas. Efter det att tillverknings- och leveransorder har avgivits skall alltid full avbeställningsersättning erläggas.

Vad statligt stöd "eller motsvarande" egentligen innebär finns inte fastslaget. När punkten skrevs stod det klart att finansieringssystemet skulle förändras. "eller motsvarande" kan läsas som "eller annan utomstående finansiering". Av statligt stöd finns endast kreditgarantin kvar.

Får köparen inget lån d v s ingen finansiering, så kan han inte fullfölja avtalet. Det är svårare för en köpare att bevisa att han inte får lån än det var att visa avslag på statligt stöd. Skall han få avslag i en bank eller flera innan det skall anses att han inte får lån?

Med största sannolikhet skulle en domstol anse det oskäligt att begära någon större avbeställningsersättning om köparen inte alls får lån. Ersättningen skulle då troligtvis jämkas, kanske ända ner till handpenningens storlek. Därför får köparen automatiskt rätt till nedsättning av avbeställningsersättningen.

Fråga uppstår genast vad som händer om en köpare faktiskt inte får lån trots flera försök, men sedan ganska snart efter avbeställningen (eller av den orsaken) köper från ett annat husföretag som kan ordna finansieringen. Generella svar på detta kan inte ges. Allt får bedömas från fall till fall.

Efter tillverknings- och leveransorder kan köparen emellertid inte någon gång avbeställa mot endast handpenningen enligt AA 94 utan får betala enligt beräkningsmetoden nedan.

Säljaren har rätt till ersättning för:

1. "Särskilda kostnader som han haft för att ingå och fullgöra avtalet till den del han inte kan tillgodogöra sig dessa på annat sätt" såsom försäljarens tid och utlägg för förhandsbesked av olika slag såsom bygglov, lån mm och alla slags kontakter med myndigheter, bilkostnader för resor i anledning av dessa förhandsbesked, ev provision, ritningsändringar mm (här har säljaren rätt till ersättning för arbete innan avtalets tillkomst bl a det som räknas som vanligt försäljningsarbete, men finns inget avtal, har säljaren aldrig rätt till sådana kostnader), kostnader för material i fabrik och på kontor som är relaterade till det avbeställda avtalet, arbetslöner inkl sociala avgifter mm.

2. "Särskilda kostnader till följd av avbeställningen" såsom

ev kostnader för att dra tillbaka ansökningshandlingar från myndigheter, kontakt med banker mm i anledning av avbeställningen, kostnader för att avbeställa ev specialbeställda delar till huset, ev ersättning till underleverantörer mm.

3. "Förlust i övrigt med ett belopp som är skäligt med hänsyn till priset på varan, tidpunkten för avbeställningen, omfattningen av nedlagt arbete och omständigheterna i övrigt".

Viss ersättning för att affären gått om intet skall säljaren ha. Grundtanken är att säljaren tjänar in sin vinst och sitt bidrag till sina allmänna kostnader succesivt. Ju längre tid som gått från avtalsdatum och ju närmare avlämnandet man kommer desto högre ersättning enligt denna punkt krävs. Då småhus tillverkning i många avseenden skiljer sig från tillverkning av andra varor har en branschutym utvecklats som tar hänsyn till att kostnaderna uppkommer "ryckvis".

*Ett annat sätt att räkna som ev skulle ge vettigt resultat vid försäljning enligt AA 94 är:*

kostnader enligt ovan pkt 1 och 2 x den tilltänkta vinsten  
köpesumman för avtalet

Då får man fram ett belopp för "förlust i övrigt". Summera sedan beloppen under punkterna 1, 2, 3 vilket är totala avbeställningsersättningen.

Därefter får man se om resultatet är skäligt. En avbeställning skall i regel inte kosta köparen lika mycket som om han står kvar vid avtalet.

Enligt ABS 95 finns inte någon generell avbeställningsrätt utan vägledning får sökas i konsumenttjänstlagen 42 §. Om köparen avbeställer tjänsten innan den har slutförts har näringsidkaren rätt till ersättning för den del av tjänsten som redan har utförts samt för arbete som måste utföras trots avbeställningen. Ersättningen skall motsvara det pris som skulle ha gällt, om avtalet endast hade avsett vad som har utförts.

Näringsidkaren har vidare rätt till ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av tjänsten samt ersättning för förluster i övrigt på grund av att han har underlåtit att ta på sig annat arbete eller på grund av att han på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget. Näringsidkaren har dock inte rätt till sådan ersättning, om konsumentens syfte med tjänsten har blivit förfelat p g a:

- föremålet för tjänsten har skadats eller gått förlorat utan att detta har berott på försummelse på konsumentens sida eller
- konsumenten har hindrats att dra nytta av tjänsten till följd av författningsföreskrifter, myndighetsbeslut eller andra liknande omständigheter utanför hans kontroll.

I både AA 94- och ABS 95-fallen kan man tänka sig en i förväg bestämd "schabloniserad" avbeställningsersättning, men det går bara om avbeställningen sker mycket tidigt. Huvudregeln är att säljaren måste precisera sina ersättningskrav under punkterna.

## 10. Köp av fast egendom, byggnadsdelar och byggnad på annans mark

### Hovrätten över Skåne och Blekinge

Frågan om att vid konsumenters köp av byggnad på annans mark införa ett krav på skriftligt avtal har tidigare varit föremål för överväganden (se s. 222). Hovrätten anser att de skäl som då anfördes mot ett sådant krav alltjämt förefaller bärkraftiga. Hovrätten avstyrker förslaget.

### Lunds universitet

En särskild fråga som förslaget aktualiserar är om man i den utsträckning utredningen föreslår bör likställa *konsumenköp av byggsatser* med småhusentreprenader. Det står klart att från konsumentsynpunkt liknande överväganden gör sig gällande, men man kan inte komma ifrån att parternas kontakter och näringsidkarens förpliktelser är av olika slag i de båda fallen. Bl.a. blir detta aktuellt beträffande formkravet, som förefaller diskutabelt också vid dessa köp. (Se nedan om 48 § KKL.)

### Sveriges advokatsamfund

#### *Skriftlighetskrav vid köp av byggnad på annans mark*

Advokatsamfundet anser att de skäl som föranlett skriftlighetskravet enligt i 4 kap. jordabalken inte gör sig gällande i fråga om köp av byggnad på annans mark. Av förarbeten till jordabalken framgår att skriftlighetskravet delvis har historisk förklaring men framförallt är betingat av betydelsen av att klarhet råder kring ägandeförhållanden avseende fast egendom. Lagfartsinstitutet har en framträdande roll och enligt lagmotiven "blir det av särskild vikt att de avtal, som skall ligga till grund för inskrivningen, inte är behäftade med materiella brister", (prop. 1970:20, B 1 s. 124x). Som ett utslag av den stora vikt som fästs vid skälen för skriftlighetskravet innebär ett avsteg från detta krav att avtalet blir ogiltigt. Den påföljden kan därvid jämföras med den konstruktion med omkastad bevisbörda som föreslagits i övriga delar av betänkandet i fråga om avvikelse från skriftlighetskrav, något som är avsevärt mycket mindre ingripande.

Det enda skäl som i betänkandet anförs för ogiltighetsverkan vid köp av byggnad på annans mark är enhetlighetsskäl (betänkandet s. 223m). Detta skäl motiverar enligt samfundets uppfattning inte denna drastiska påföljd som ingen av parterna lär vara betjänt av. Vidare existerar inte något inskrivningsregister i fråga om lös egendom.

Sammantaget anser Advokatsamfundet skäl föreligga för införande av krav på skriftlighet vid köp av byggnad på annans mark men att påföljden vid avvikelse övervägs vidare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

## 11. Fullgörandeskyddet

### Boverket

#### *Regleringen och utformningen av fullgörande skyddet*

Boverket har inte något att invända mot utredningens förslag om att fullgörandeskyddet ska säkerställas genom regler om obligatorisk byggförsäkring och säkerhet för uppförande eller tillbyggnad av en byggnad.

Däremot är Boverket ytterst tveksam till den föreslagna avgränsningen av kravet på byggförsäkring och säkerhet till åtgärder som är bygganmälanpliktiga enligt 9 kap 2 § 3-5 p PBL. En sådan avgränsning medför en förändring beträffande ett stort antal nyinvesteringar och ändringsåtgärder i en- och tvåbostadshus. Dessa åtgärder berättigade tidigare inte till statliga bostadssubventioner (jfr 1 § förordningen [1992:986] om statlig bostadsbyggnadssubvention) och fångades därför inte upp av subventionsreglernas krav på produktionsgaranti, ansvarsutfästelse och avtalskydd. Det rör sig om nyinvesteringar och ändringsåtgärder som är bygganmälanpliktiga men som inte avsevärt förlänger byggnadens brukstid och som enligt den nuvarande lydelsen i lagen om byggförsäkring därför inte heller omfattas av krav på byggförsäkring. De kommer med utredningens föreslagna avgränsning att omfattas av krav på byggförsäkring och säkerhet.

I utredning förs visserligen ett resonemang som går ut på att förslaget inte innebär någon skärpning jämfört med vad som gäller idag eftersom utredningen utgår från att de nyinvesteringar och ändringsåtgärder som avses i punkt 3-5 ovan i princip alltid avsevärt förlänger byggnadens brukstid (sid 280). Detta resonemang ifrågasätter dock Boverket. En nyinstallation av braskamin, som exempel, är bygganmälanpliktig enligt punkt 4 ovan. Någon avsevärd förlängning av byggnadens brukstid medför dock knappast en sådan installation.

Enligt Boverkets uppfattning talar därmed det mesta för att förslaget i praktiken kommer att medföra att ett stort antal åtgärder som idag inte omfattas av krav på fullgörandeskydd i framtiden kommer att göra det.

Dessutom kan det bli så att också de nyinvesteringar och ändringsåtgärder enligt ovan som medför en avsevärd förlängning av byggnadens brukstid kommer att påverkas av utredningens förslag. När det gäller kravet på säkerhet är så uppenbart fallet eftersom något motsvarande krav inte finns idag för den här typen av åtgärder. Men även beträffande kravet på byggförsäkring kan så bli fallet. Som anges i betänkandet (sid 277) uttalar ju i förarbetena till lagen om byggförsäkring att småhus överhuvudtaget inte omfattas av denna lag. Detta uttalande kan, trots att lagens ordalydelse klart anger att småhus omfattas av lagen, ha medfört att många underlåtit att teckna byggförsäkring för den här typen av åtgärder. Därmed kan utredningens förslag i praktiken komma att innebära en skärpning.

Eftersom de nyinvesteringar och ändringsåtgärder som avses i punkt 3-5 ovan många gånger är av kostnadsmissigt sett begränsad omfattning kommer extrakostnaden för ett obligatoriskt fullgörandeskydd att utgöra en förhållandevis stor andel av den totala kostnaden. I och med att utredningen dessutom föreslår att byggförsäkringen ska kunna förenas med en självrisk på upp till ett halvt basbelopp så kan försäkringsskyddet för mindre åtgärder i praktiken bli obefintligt. Om det obligatoriska fullgörandeskyddet ska utvidgas på detta sätt anser Boverket att det ska föreligga starka skäl för det. Boverket är mycket tveksam till om det gör det och utredningen har som sagt inte analyserat detta.

Boverket anser istället att det finns starka skäl som talar för att begränsa det obligatoriska fullgörandeskyddet till att avse uppförande och tillbyggnad av byggnad, vilket är bygganmälanpliktigt enligt 9 kap 2 § p 1 PBL. Det ena skälet är kostnadsmässigt. Som framgår ovan kommer många mindre åtgärder som tidigare inte omfattades av något obligatoriskt fullgörandeskydd att påtvingas detta. Det framstår som orimligt att belasta små projekt med höga kostnader för fullgörandeskydd som kanske inte ens efterfrågas eller fyller någon funktion på grund av reglerna om självrisk. Det andra skälet är att utredningens övriga förslag om förbättrat avtalsskydd med krav på bland annat skriftlighet och besiktning medför att små projekt fångas upp av konsumentskydd på ett tillfredsställande sätt. För dessa projekt anser Boverket således att mycket talar för att fullgörandeskyddet ska vara frivilligt.

Ett problem med avgränsningen till bygganmälanpliktiga åtgärder, som utredningen också tar upp (sid 278-279) men inte anser sig kunna föreslå någon lösning på, är att en och samma mindre tillbyggnad kommer att omfattas av krav på fullgörandeskydd om den utförs inom detaljpanelagt område men inte om den utförs utom detaljpanelagt område. Från konsumentskyddssynpunkt är detta naturligtvis helt ologiskt.

### **Kungl. Tekniska Högskolan**

Vad beträffar färdigställandeskyddet och den föreslagna obligatoriska byggfelsförsäkringen vill institutionen kort ange att det finns anledning att tänka om i frågan om byggnadsnämnden skall vara kontrollorgan. Vidare bör man, men tanke på att det finns en avsevärd risk för att konsumenterna av kostnadsskäl kommer att försöka att klara sig ifrån kostnaderna, överväga en ordning där näringsidkarna görs ansvariga för att försäkring tecknas. Det kan också övervägas att införa ett system för att skydda de oförsäkrade, motsvarande vad som gäller för trafikförsäkringen. En huvudsynpunkt är emellertid, som antytts här ovan, att mera omfattande skydd knappast behövs annat än ifråga om särskilt betydelsefulla nybyggnads- och reparationsarbeten.

### **Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas**

Det försäkringsrättsliga konsumentskyddet vid småhusbyggande omfattar ett fullgörandeskydd, ett färdigställandeskydd och ett tioårigt skydd mot fel och skador. Utredningen föreslår att fullgörandeskyddet görs obligatoriskt, att de nuvarande möjligheterna till undantag från det tioåriga skyddet mot fel och skador tas bort. Det färdigställandeskydd som föreslås innebär att det skall finnas en ekonomisk säkerhet för att näringsidkarens åtaganden slutförs. Alla tre förslagen förefaller väl underbyggda mot bakgrund av erfarenheterna av det nuvarande försäkringsskyddet.

### **Sveriges advokatsamfund**

Advokatsamfundet delar den i betänkandet anförda ståndpunkten att en försäkringslösning är att föredra vid utformningen av ett fullgörandeskydd, eftersom den underlättar en anpassning till de olika avtalstyper som kan förekomma och är lättare att "skraddarsy". Detta rimmar väl med samfundets uppfattning i fråga om omfattningen av lagregleringen av parternas inbördes relation.

### **AB Bostadsgaranti**

Det föreslagna försäkringsskyddet, av utredningen kallat "fullgörandeskyddet", vid småhusbyggande ger enligt vår uppfattning en god täckning av konsumentens risk vid näringsidkarens obestånd samt vid skada till följd av byggfel. Genom byggfelsförsäkringen får konsumenten ett skydd som i stort sett motsvarar ansvarsutfästelsen i den 10-ånga småhusgaranti som tidigare utgjorde villkor för bostadssubventioner. I småhusgarantin ingick även en

produktionsgaranti som skyddade vid entreprenörens obestånd under byggtiden eller den två-åriga garantitiden. Produktionsgarantin ersätts enligt utredningsförslaget med ett färdigställandeskydd som skall gälla under byggtiden. Färdigställandeskyddet skall utgöras av en säkerhet som inte får understiga 20 % av det avtalade priset. Denna miniminivå anser vi vara betryggande med god marginal, särskilt med beaktande av att konsumenten enligt förslaget till avtalsskydd har rätt att innehålla 10 % av det avtalade priset till dess uppdraget godkänts vid besiktning. Det kan tilläggas att sedvanlig säkerhet från entreprenören enligt standardavtal är 10 % av kontraktssumman.

### **GAR-BO Försäkring AB**

Som vi inledningsvis konstaterade är fullgörandeskyddet bra för alla parter.

Vi tycker dock att utformningen av lagen om byggförsäkring §3a gör att tidpunkten för ianspråktagande av säkerheten är mycket oklar. Det blir inte ovanligt att frågan om rätten att häva avtal kommer att prövas rättsligt. Dagens praxis att säkerheter tas i anspråk när entreprenören försatts i konkurs är den enda entydiga gräns som kan bestämmas för fullföljandeskyddets ikraftträdande.

## 12. Kontrollen av konsumentskyddet

### Länsrätten i Stockholms län

Länsrätten håller för sannolikt att byggnadsnämnd också i andra fall med anknytning till konsumentskyddet kan komma att rikta förelägganden med eller utan vite mot den kvalitetsansvarige eller byggherren/konsumenten som kan leda till mål i länsrätt, t.ex. förelägganden mot den kvalitetsansvarige med utgångspunkt i 9 kap. 13 § PBL.

Åtminstone i teorin kan tänkas uppkomma något mål om användningsförbud (9 kap. 10 § PBL), knappast dock till följd av brister i fråga om säkerhet enligt 3a § lagen om ändring i lagen (1993:320) om byggnadsförsäkring.

Överklagningsreglerna enligt 9 och 10 kap. PBL är mycket omfattande och snåriga. Länsrätten ser det som en brist att betänkandet inte innehåller en närmare analys av uppkommande problem.

I mål om förbud mot fortsatt byggande uppkommer frågor om bl.a. talerätt, krav på byggfelsförsäkring och säkerhet samt frågor huruvida en föreliggande skyldighet därutinnan är fullgjord.

Länsrätten föreställer sig att uppkommande talerätsfrågor kan lösas främst med hjälp av allmänna rättsgrundsatsar och föreliggande rättspraxis på området. Länsrätten föreställer sig också att frågor huruvida 9 kap. 12 § PBL är tillämplig, dvs. huruvida sådan anmälningskyldighet som avses i 9 kap. 2 § PBL föreligger, kommer att kunna lösas.

En stor osäkerhet lär emellertid uppkomma, vid uppstående tvister hos byggnadsnämnd eller överklagningsinstanser när det gäller fråga huruvida en skyldighet att förete bevis om "försäkringen och säkerheten" har fullgjorts. Vad duger som bevis? Vad skall bevisen omfatta? Hur långt skall prövningen (överprövningen) sträcka sig?

Det som ligger närmast till hands är att påbjuden kontroll omfattar en prövning bl.a. att en försäkring omfattar "skälig kostnad" i 2 § lagen om ändring i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring och "betryggande säkerhet" i 3 a § samma lag. Kontrollen bör rimligen anses omfatta också att försäkringen eller säkerheten är god nog för sitt ändamål. Orden försäkringen och säkerheten i bestämd form i den föreslagna 9 kap. 12 § PBL leder tanken till sådan försäkring eller sådan säkerhet som avses i lagen (1993:320) om byggnadsförsäkring.

Det framstår i och för sig som en naturlig lösning att en kontrolluppgift läggs på den kvalitetsansvarige och en rätt att förbjuda fortsatt byggande läggs på byggnadsnämnden med överklagningsrätt såvitt avser nämndens beslut.

Det kan emellertid inte vara en lämplig uppgift vare sig för den kvalitetsansvarige, för nämnden eller för överklagningsinstanserna att göra egna försäkringsmässiga bedömningar. Genom lag, tillämpningsförfordning eller ev. av konsumentverket - efter delegation - måste ges tydliga och i sammanhanget lätt tillämpbara föreskrifter om vilka krav som ställs.

### Konsumentverket

Utredningen föreslår att kontrollen av att erforderligt konsumentskydd finns skall skötas av den kvalitetsansvarige. Den kvalitetsansvarige skall utses vid sådana byggnadsåtgärder som kräver bygganmälan enligt plan- och bygglagen. Uppgifterna idag för den kvalitetsansvarige



är framför allt att utöva tillsyn över byggprojektet ur kvalitetssynpunkt. Det framgår inte av utredningens betänkande hur systemet med kvalitetsansvariga har fungerat hittills. Med anledning av det nu lämnade förslaget som innebär utökade uppgifter för de kvalitetsansvariga anser verket att det är av stor vikt att följa och utvärdera denna verksamhet.

## **Boverket**

### *Kontrollen av fullgörandeskyddet*

Vidare har Boverket vissa invändningar mot utredningens förslag om hur kontrollen av konsumentskyddet (byggförsäkring, säkerhet och avtal) ska utövas. Boverket är kritisk till att en sådan kontrollerande och i viss mån myndighetsutövande uppgift läggs på den kvalitetsansvarige enligt PBL (KA). Denne ska ju vara byggherrens redskap för att se till att samhällskraven på byggnader uppfylls. Att då ge denne i uppgift att kontrollera att byggherren uppfyller vissa skyldigheter, vore att göra KA-rollen ännu mer otydlig än den redan är.

Boverket har under alla förhållanden svårt att se att skälen för att lägga ansvaret för denna kontroll på KA väger tyngre än skälen för att lägga det på byggnadsnämnden. Inte minst mot bakgrund av att utredningen föreslår att byggnadsnämnden ska ha ett ansvar att senast vid byggsamrådet se till att KA kontrollerat att konsumentskydd finns och att byggnadsarbetena inte får påbörjas innan bevis om försäkring och säkerhet företetts för byggnadsnämnden.

För närvarande håller Boverket på att sammanställa en rapport som kommer att innehålla dels en redogörelse för de erfarenheter som verket på olika sätt har inhämtat om hur det nya systemet för kontroll- och tillsyn i byggprocessen fungerar, dels förslag till ändringar i systemet. Det står dock redan nu klart att en erfarenhet är att KA:s roll är alltför otydlig och att bestämmelserna om KA i PBL inte helt överensstämmer med intentionerna i förarbetena till lagen. Boverket kommer därför sannolikt föreslå regeringen att KA:s roll behöver ses över och förtydligas. Av det skälet anser Boverket att frågan om den nu aktuella kontrollen ska ligga på KA bör övervägas i ett större sammanhang. Om en sådan översyn inte kommer till stånd så förordar Boverket att ansvaret för kontrollen av konsumentskyddet läggs direkt på byggnadsnämnderna. I konsekvens med detta bör inte KA utan byggnadsnämnden beredas tillfälle att delta vid den besiktning som föreslås i konsumenttjänstlagen (55 §). Det skulle för övrigt vara ett utmärkt tillfälle för byggnadsnämnden att utöva sin tillsyn över byggandet och bedöma om det finns skäl att ingripa med stöd av 10 kap PBL.

För det fall ansvaret för kontrollen läggs på KA måste i vart fall någon form av reglering ske beträffande de fall där byggnadsnämnden förklarat att byggsamråd är uppenbart obehövligt (9 kap 7 § PBL). I sådana fall bör enligt Boverkets uppfattning KA åläggas en tydlig skyldighet att innan byggnadsarbetena påbörjas underrätta byggnadsnämnden att konsumentskydd enligt ovan finns så att byggnadsnämnden har en möjlighet att ta sitt ansvar att se till att KA utfört erforderliga kontroller av konsumentskyddet.

För projekt med flera KA måste det vidare regleras vem av dem som har ansvaret för kontrollen av konsumentskyddet.

## **Svenska Kommunförbundet**

Fullgörandeskyddet för småhus, som tidigare har funnits för räntebidragsberättigade småhus, föreslås nu införas för småhus genom ändringar i lagen om byggförsäkring. Byggförsäkringen föreslås nu bli obligatorisk för alla åtgärder på småhus inklusive fritidshus, som

är bygganmälningspliktiga enligt PBL. Undantag kommer då att gälla för tillbyggnad av småhus utanför detaljplan, varför försäkringssystemet inte blir heltäckande.

### **Sveriges advokatsamfund**

Den kvalitetsansvarige anlitas av byggherren, konsumenten, och får förmodas äga erfarenhet och kunskap i frågor som gäller byggteknik och byggnadslagstiftningen. Det säger sig självt att det typiskt står utanför den kvalitetsansvariges förmåga att bedöma eller avgöra om uppdragsgivaren har förmått tillförsäkra sig en skriftlig handling som uppfyller lagens krav på att införa ett avtal och som - för att tala med utredningen - ger konsumenten möjlighet att bedöma om hans förväntningar och uppfattningar om vad som avtalats blir uppfyllda (s. 318x) och en klar bild av avtalets innehåll (s. 319y). Blott att avgöra uppdragets omfattning, om entreprenadformen är lämplig kan vara nog så svårt även för en rättsbildad person. Med ett genomförande av förslaget är risken stor för att beställaren får problem med att finna en person som är villig att till en rimlig kostnad åtaga sig ansvarsuppgiften.

Av samma skäl är det illa genomtänkt att lämna förslag som innebär en kommunal byggnadsinspektör vid byggnadsnämnden skall kontrollera att den kvalitetsansvarige fullgjort sin kontroll. Det är orealistiskt tro att nämnden förmår fullgöra annat i dessa hänseenden än det slags formella kontroll som nämnden f.n. fullgör enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen. Förslaget i denna del är förhastat och avstyrkes av Advokatsamfundet.

## 13. Ekonomiska konsekvenser

### Svenska Kommunförbundet

Mängden ärenden som berörs av den nya försäkringen kommer drastiskt att öka arbetsbelastningen för byggnadsnämnderna. Kontrollen av att försäkringen finns skall i första hand åvila den kvalitetsansvarige. Byggnadsnämnden skall vid byggsamrådet bevaka att den kvalitetsansvarige har fullgjort sin skyldighet. Som förslaget är utformat får byggnadsnämnden ett utökat myndighetsansvar, oaktat att det är den kvalitetsansvarige som i första hand skall tillse att byggfelsförsäkringen är tecknad. För kommunernas del får förslaget om det genomförs en kostnadsdrivande effekt, eftersom det torde leda till att kommunernas egna försäkringskostnader ökar som en följd av den ökade risken för fel som typiskt sett också uppkommer vid utökade uppgifter. Det är inte heller närmare utrett i vilken utsträckning dessa kostnader och andra administrativa kostnader som är förenade med förslaget skall kunna bäras av de konsumenter som avses ha nytta av den tilltänkta reformen. För kommunernas del är utgångspunkten att förslaget inte får leda till ökade kostnader för kommunsektorn.

Förbundet har till regeringen föreslagit förenklingar i 9 kap. som avser bygganmälningar. Syftet är att göra handläggningen mera rationell och smidig. I förslaget tas krav på bygganmälan bort för enklare tillbyggnader av småhus och ändringar som berör planlösning, konstruktionen eller ve-installationer i småhus. Nyttan med en obligatorisk försäkring för dessa åtgärder står inte i rimlig proportion till kostnaden och det administrativa mararbete som förslaget medför. Försäkringen bör därför om den införs begränsas för småhus till ny- och tillbyggnad. Om byggherren önskar ytterligare försäkringsskydd får detta lösas på frivillig bas, utan inblandning av myndighet.

### GAR-BO Försäkring AB

I betänkandet bedöms kostnadsökningarna på grund av förslagen vara begränsade.

Vi har för de samlade förslagen ingen annan syn än utredningen. Specifikt för det utökade färdigställandeskyddet är vår bedömning att förslaget kommer att innebära att försäkringsbolagen få ökade kostnader för skadereglering och administration, vilket får genomslag på premierna.

## 14. Lagtexten, konsumenttjänstlagen

### Hovrätten över Skåne och Blekinge

#### 51 §

Utredningen föreslår i 51 § att gränsdragningen för vilka tjänster som skall omfattas av de särskilda bestämmelserna för småhusentreprenader bl.a. skall ske med utgångspunkt i reglerna om bygganmälan i 9 kap. 2 § 1 och 3-5 PBL. Hovrätten delar utredningens bedömning att det inte är rimligt att låta den särskilda regleringen omfatta alla tjänster som har anknytning till småhus och att en avgränsning av tillämpningsområdet förefaller ändamålsenlig. När det gäller den av utredningen föreslagna kopplingen till reglerna i PBL vill emellertid hovrätten framhålla att de intressen och överväganden som ligger bakom PBL:s regelverk skiljer sig från de grundläggande tankar som ligger bakom konsumentskyddslagstiftningen. En ändring av PBL:s regler skulle därmed kunna få till följd att även andra intressen än sådana som har som utgångspunkt att förstärka konsument skyddet får genomslag såvitt avser det nu föreslagna avtalsskyddet.

#### 52 §

Hovrätten delar utredningens uppfattning att ett krav på skriftlighet kan bidra till att stärka konsumentens ställning på området. Den föreslagna lagtexten föranleder emellertid följande synpunkter. Paragrafen är utformad som en förmöföreskrift men innebär i praktiken en bevisbörderegulering. Bestämmelsen bör därför omformuleras så att det också av lagtexten framgår att enda syftet med paragrafen är att åstadkomma en bevisbörderegulering. Av författningskommentaren framgår att bevisbörderegeln är avsedd att tillämpas endast såvitt avser avvikelser från de i första stycket särskilt angivna uppgifterna. Lagtexten bör tydligt återge detta. Vad därefter gäller regleringen i första stycket första meningen, d.v.s. såvitt avser övriga avtalsvillkor, ifrågasätter hovrätten det lämpliga i en sådan. Regeln saknar rättsverknningar och innebär i praktiken inte annat än en rekommendation till parterna om skriftlig dokumentation. Regler med sådan innebörd bör enligt hovrättens uppfattning inte lämpligen användas inom den civilrättsliga lagstiftningen. Dessutom förefaller det troligt att även andra faktorer såsom t.ex. kravet på fullgörandeskydd kommer att verka i riktningen för en dokumentation mellan parterna.

Av författningskommentaren (se s. 320) framgår vidare att det åligger konsumenten att visa att det är fråga om en sådan brist som gör att bevisbörderegeln i andra stycket är tillämplig. Hovrätten ifrågasätter det lämpliga av ett sådant generellt uttalande som saknar särskild motivering och anser det mer rimligt att överlåta åt rättstillämpningen att avgöra hur bevisbördan i den delen skall placeras.

#### 53 §

Enligt hovrätten framstår författningstexten i första stycket som mindre väl formulerad. Därtill kommer att det är hovrättens uppfattning att konsumenttjänstlagens 6 § om avrådande även kan tillämpas vid småhusentreprenader. Hovrätten avstyrker således förslaget om att låta införa en särskild regel om avrådandeplikt för småhusentreprenader.

#### 54 § första stycket

Enligt hovrätten bör besiktning alltid ske i samband med entreprenadens -avslutande. Det förhållandet att entreprenaden avslutas tidigare än vad parterna avtalat om bör enligt hovrättens mening inte föranleda någon annan ordning.

#### 56 § andra stycket

Hänvisningen till 54 § andra stycket förefaller felaktig och skall troligtvis ersättas med en hänvisning till 54 § tredje stycket.

#### 58 § 3

Det framgår inte av betänkandet hur 58 § tredje punkten förhåller sig till bestämmelsen om reklamation i 17 § första stycket första meningen. I 17 § talas det om att reklamation skall ske inom skälig tid efter det att konsumenten märkt eller bort märka felet. Tredje punkten däremot behandlar fel som konsumenten möjligen borde ha märkt redan vid besiktningen men som av någon anledning upptäckts först senare. Hovrätten förordar en översyn av bestämmelserna och att en närmare analys förefas avseende det eventuella samspelet mellan paragraferna.

#### 59 § andra stycket

Hovrätten hänvisar till vad som anförts under 56 § andra stycket.

#### 60 § andra stycket

Paragrafen förefaller enligt hovrättens mening vara felformulerad. Enligt betänkandet är garantiansvaret avsett att innebära endast en bevislättning för konsumenten. Lagtexten ger däremot inte uttryck för en sådan innebörd, utan ett mer vidsträckt ansvar för näringsidkaren. Med hänsyn härtill bör förslaget till lagtext ses över ytterligare.

#### 61 § första stycket

Det är hovrättens uppfattning att konsumenttjänstlagens 41 § om tid för betalning även kan tillämpas för småhusentreprenader. Hovrätten avstyrker förslaget i denna del.

### **Kammarrätten i Göteborg**

Beträffande föreslagen lagtext är förslagen till nytt andra stycke i 1 § konsumenttjänstlagen (1985:716) och ny 48 § i konsumentköplagen (1990:932) såvitt kammarrätten kunnat konstatera formellt korrekta. Lagtexten är emellertid i föreslagen utformning utomordentligt svårtillgänglig och bör bli föremål för redaktionell översyn.

### **Stockholms tingsrätt**

#### 1 § andra stycket

Tingsrätten anser att lagförslaget skulle vinna i tydlighet och överblick om texten omdisponeras så som framgår nedan. Bland annat bör paragrafens andra stycke ändras i förhållande till förslaget och att en definition av begreppet "småhusentreprenad" tas in som ett nytt tredje stycke enligt följande.

Vid arbete som avses i första stycket 2 gäller när det är fråga om småhusentreprenad särskilda bestämmelser i vissa fall.

En småhusentreprenad föreligger, om arbetet avser ett en- eller tvåfamiljshus och kräver bygganmälan enligt 9 kap 2 § första stycket 1 och 3-5 plan- och bygglagen.

Eftersom ovan angivna förslag medför att 51 § utgår måste paragrafnumren därefter minskas med ett. Det medför också att paragrafhänvisningarna i 7 , 11 , 18 och 46 §§ skall ändras på motsvarande sätt.

Rubriken före 51 § bör lyda: "Särskilda bestämmelser för småhusentreprenad". Med hänsyn till rubriken är det onödigt att i var och en av de bestämmelser som avses gälla vid sidan av KTjL:s övriga bestämmelser anmärka detta förhållande. När det gäller de bestämmelser som avses skola gälla i stället för andra bestämmelser i KTjL bör upplysning härom lämpligen tas in i varje ny bestämmelse.

#### 52 §

I förslagets 52 § stadgas att avtal mellan näringsidkare och konsument om småhusentreprenad skall vara skriftligt.

Den inledande texten ger intryck av att avtalet i sin helhet måste vara skriftligt. Som framgår av fortsättningen är detta inte meningen. Texten bör därför justeras i klarläggande riktning.

I första styckets fyra punkter anges i vilka avseenden skriftlighet är obligatorisk. Bl.a. måste - enligt andra punkten - uppdragets omfattning anges skriftligen. Det ges ingen närmare anvisning om hur detaljerat innehållet skall vara för att den omvända bevisbördan, varom stadgas i paragrafens andra stycke, skall bli tillämplig. Enligt tingsrättens mening kan detta medföra tolkningstvister. Bland annat detta gör att tingsrätten ställer sig tveksam till den omkastade bevisbördan. Övriga av utredningen uppmärksammade alternativ bör övervägas ytterligare.

#### 53 §

Paragrafen behandlar näringsidkarens avrådandeplikt. Den skall enligt förslaget gälla i stället för den avrådandeplikt som regleras i lagens 6 § och som i övrigt gäller beträffande konsumenttjänster. Första styckena i denna paragraf och i 53 § företer bland annat den skillnaden att det enligt 53 § är en förutsättning för näringsidkarens avrådandeplikt att denne "inser eller borde ha insett" att arbetet inte kan vara till rimlig nytta för konsumenten, vilket saknar motsvarighet i 6 § men bör väl gälla även där. I övrigt verkar inga större skillnader vara tänkta mellan den befintliga 6 § och den föreslagna 53 §. Tingsrätten ifrågasätter mot bakgrunden av det anförda behovet av någon särskild reglering för småhusentreprenad.

Enligt specialmotiveringen till paragrafen, sid. 323, skall avrådandeplikten enligt första stycket inte gälla när flera näringsidkare deltar i ett anbudsförfarande gentemot en konsument. Det framgår inte av lagtexten.

#### 58 och 60 §§

Den föreslagna regleringen av fel vid småhusentreprenad är till skillnad från de nuvarande bestämmelserna i KTjL komplicerad och delvis svår genomtränglig.

Detta gäller särskilt samspelet mellan 58 och 60 §§. En förklaring till komplexiteten är kanske att den garantiregel som finns i nuvarande standardavtal i förslaget föreslås bli en del av lagregleringen. Såvitt tingsrätten förstår blir de föreslagna preklusionsbestämmelserna i 58 § av praktiskt intresse först sedan den lagfästa garantitiden gått ut.

Enligt 58 § första punkten får konsumenten efter det att besiktning har skett inte åberopa andra fel än sådana som har angetts i besiktningsutlåtandet. I specialmotiveringen, sid. 332-333, sägs dock att förhållanden som inte tagits upp i utlåtandet ändå får åberopas av konsumenten, om han kan visa att förhållandet åberopades vid besiktningen men ändå inte togs upp i utlåtandet. Det framgår inte av lagtexten att konsumenten har denna möjlighet att åberopa omständigheter som inte tagits upp i besiktningsutlåtandet.

Enligt 58 § andra punkten har konsumenten rätt att åberopa fel som "förelegat vid besiktningen men som då varken märkts eller borde ha märkts och som konsumenten inte kände till". Vad blir följden för konsumenten om besiktningsmannen borde ha märkt ett fel men inte gjort det? Om tingsrätten rätt förstått saken kan konsumenten i det fallet inte vända sig mot näringsidkaren utan den möjlighet som återstår är att yrka skadestånd av besiktningsmannen. Är detta avsikten?

### **Göteborgs tingsrätt**

Tingsrätten har ingen erinran mot det sakliga innehållet i förslaget. Enligt tingsrättens uppfattning är dock lagtexten svårtillgänglig, bl.a. till följd av den stora mängd hänvisningar till andra lagrum som förekommer. Lagtexten bör därför genomarbetas ytterligare.

### **Allmänna reklamationsnämnden**

#### *Avrådandeplikt*

I betänkandet föreslås en särskild bestämmelse i konsumenttjänstlagen (53 §) om näringsidkarens skyldighet att avråda. Den föreslagna bestämmelsen är utformad efter förebild av 6 § konsumenttjänstlagen och överensstämmer i allt väsentligt med denna paragraf. Den enda skillnaden jämfört med 6 § är första stycket. Nämnden anser det tveksamt om formuleringen i förslaget till 53 § första stycket materiellt innebär en utvidgning i förhållande till 6 § första stycket. Om så är fallet, kan ifrågasättas om man inte i stället kan formulera om 6 § första stycket så att denna bestämmelse också kommer att omfatta de tilltänkta fallen i fråga om småhusentreprenader.

#### *Uppdragets avslutande*

I föreslagna 59 § andra stycket föreskrivs att felbedömningen skall ske med hänsyn till förhållandena vid uppdragets avslutande, om besiktning inte har kommit till stånd beroende på konsumenten. Till denna bestämmelse knyter också an den föreslagna bestämmelsen i 61 § andra stycket om rätt att hålla inne tio procent av betalningen.

Nämnden vill peka på att det, med den utformning bestämmelserna har givits, kan uppstå tvister om när uppdraget skall anses vara avslutat. En konsument skulle kunna göra gällande att uppdraget enligt hans eller hennes uppfattning inte är avslutat, trots näringsidkarens underrättelse enligt föreslagna 54 § tredje stycket. Ett förtydligande är därför önskvärd, t.ex. genom ett tillägg till 59 § andra stycket med orden "enligt näringsidkarens underrättelse".

Nämnden vill härutöver påpeka att hänvisningen till 54 § andra stycket i 59 § andra stycket förefaller vara felaktig. Hänvisning bör göras till 54 § tredje stycket.

## Lunds universitet

I det följande kommer utformningen av flertalet föreslagna bestämmelser att närmare diskuteras. Det bör emellertid framhållas att det inte är fråga om några mera allvarliga brister i förslaget; mestadels gäller kommentarerna vissa detaljfrågor som bör övervägas närmare innan en proposition utformas. Anmärkningarna rubbar inte intrycket av ett förtjänstfullt utredningsarbete.

### *Särskilda bestämmelser i förslaget*

3 § KtjL Som nyss framhölls innebär bestämmelsen att även de föreslagna reglerna om besiktningsförrättarens ansvar blir tvingande till konsumentens förmån. 55 och 56 §§ medför sålunda vissa skyldigheter för förrättaren före och i samband med förrättningen, framför allt genom föreskriften att han under vissa angivna förutsättningar skall godkänna uppdraget. Enligt författningskommentaren skall KtjL inte i övrigt tillämpas på uppdragsavtalet mellan konsumenten och besiktningsförrättaren; bl.a. frågan om sanktioner om förrättaren inte fullgör uppdraget på korrekt sätt skulle däremot avgöras med utgångspunkt i handelsbalkens regler om sysslomans ansvar (s. 329). Dessa regler skulle alltså bestämma konsumentens möjlighet till hävning, skadestånd och nedsättning av vederlaget i händelse av kontraktsbrott från besiktningsförrättarens sida. Handelsbalkens regler är emellertid dispositiva och lämnar utrymme för att en uppdragstagare friskriver sig från ansvar för begångna fel i samband med uppdragets utförande. Det är oklart, om meningen är att besiktningsförrättaren på detta vis skall kunna i avtalet med konsumenten-byggherren frita sig från exempelvis skadeståndsskyldighet när han av oaktsamhet förbiser fel i byggnaden. Saken lär ha viss praktisk betydelse; konsumenten-byggherren skall ju enligt förslaget bära följderna för besiktningsförrättarens försummelser när undersökningsplikten eftersatts (jfr betänkandet s. 166), och skadeståndskrav mot besiktningsmän förekommer som bekant redan nu (jfr bl.a. NJA 1997 s. 65). En möjlighet kan vara att tillämpa jämningsregeln i 36 § avtalslagen med särskild stränghet beträffande klausuler med detta innehåll, men lagtekniskt sett är detta inte någon särskilt tillfredsställande lösning. Det enklaste är kanske att undanta bestämmelserna om förhållandet till besiktningsmannen från de tvingande reglerna. I alla händelser bör frågan tas upp vid departementsbehandlingen av förslaget.

51 § KtjL Enligt paragrafen blir det avgörande för tillämpningen av de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenader, om bygganmälan krävs enligt vissa regler i plan- och bygglagen (PBL). Det är naturligtvis praktiskt att på detta sätt anknyta till en redan befintlig offentligrättslig reglering, men man kan inte komma ifrån att PBL:s bestämmelser tillkommit också med andra syften än att tillgodose konsumentintresset - närmast för att underlätta byggnadsnämndens kontroll av byggnadsarbeten i allmänhet. Det kan uppkomma ett behov av att ändra PBL:s bestämmelse, vilket redan skett åtskilliga gånger på senare år, utan att det därför finns anledning att ändra tillämpningsområdet för entreprenadreglerna. Frågan kan ställas, om inte reglerna om konsumentskyddet vid småhusentreprenader lämpligen borde få en särskild avgränsning i KtjL i stället för att en hänvisning sker till PBL.

Ännu ett skäl att överväga bestämmelsen är det omfattande tillämpningsområde som de särskilda entreprenadreglerna har fått. Det är väl inte alldeles klart att konsumentintresset gör sig gällande i alla de situationer då bygganmälan föreskrivs i 9 kap. 2 § 1 och 3-5 p., särskilt som dessa också kan gälla mindre fritidshus. Även om det kan finnas skäl att reglera avtal om uppförande av sådana byggnader, verkar detta mindre angeläget när det gäller mindre tillbyggnader (jfr p. 1); man kan vidare tveka, om alla arbeten som avsevärt påverkar en byggnads planlösning (3 p.), alla sådana åtgärder med hissar, eldstäder, rökkanaler och ventilationsanordningar som avses i 4 p. eller alla indragningar av vattenledningar i sommarstugor



(jfr 5 p.) är av en sådan art att det särskilda konsumentskyddet är motiverat. Hur detta förhåller sig med detta går dock inte att avgöra med ledning av utredningens material.

Som inledningsvis framhölls kan det i varje fall övervägas att undanta vissa åtgärder av begränsad omfattning, där inga större ekonomiska intressen står på spel för konsumenten. Man skulle alltså föreskriva, att även om en åtgärd faller under de angivna punkterna i PBL de särskilda reglerna om småhusentreprenader bara tillämpas om priset uppgår till ett visst minimibelopp, bestämt med ledning av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Var gränsen här bör ligga är emellertid svårt att avgöra utan en närmare undersökning av normalkostnaderna för olika typer av byggnadsåtgärder. Något förslag kan därför inte lämnas i detta remissyttrande.

52 § KtjL Paragrafen innehåller ett formkrav rörande avtal om småhusentreprenader. Allmänt sett finns det skäl att vara återhållsam beträffande formkrav för olika rättshandlingar; de kan lätt leda till rättsförluster som framstår som stötande i det enskilda fallet. Utredningen har emellertid varit mycket försiktig i fråga om fordringar på viss form vid dessa entreprenadavtal. Formkravet är inte - som regler av detta slag oftast innebär - en förutsättning för avtalets giltighet; det skall endast medföra en omkastning av bevisbördan rörande en rad angivna avtalsvillkor framför allt rörande uppdragets omfattning, priset, betalningstiden och tiden när arbetet skall vara färdigt. Om inte kravet uppfyllts på någon av dessa punkter, ankommer det på näringsidkaren att bevisa att konsumentens påstående om avtalets innehåll i detta hänseende är oriktigt. En sådan bevisregel går betydligt längre än det nu ledande rättsfallet rörande dessa entreprenader (NJA 1975 s. 280), som gäller bara bevisbördan för det avtalade priset. - Även ett muntligt avtal är emellertid giltigt; dess innehåll får fastställas enligt vad som nu har sagts.

Man kan till en början diskutera hur pass rimliga följderna kan bli av ett formkrav med denna konstruktion. Så snart konsumenten kan styrka att diskussioner med entreprenören lett till en muntlig överenskommelse gäller allt vad konsumenten påstår om det väsentliga avtalsinnehållet såvida det inte motbevisas av entreprenören (jfr betänkandet s. 153). Det är ovisst vilka praktiska konsekvenser en sådan regel kan leda till. I bästa fall kan den göra entreprenörer försiktiga med alla muntliga löften och förmå dem att upprätta ett skriftligt avtal så snart man närmar sig en överenskommelse. Frågan är dock om inte den samtidigt kan öppna en möjlighet för missbruk eller i vart fall rubbar balansen mellan parterna mer än konsumentförhållandet rimligen motiverar. I vart fall kan man befara att ett formkrav med denna speciella konstruktion kommer att vara svårt att förstå och hantera särskilt för mindre företagare. Ett absolut krav på skriftlig form är i så fall mera lättbegripligt och torde ha mindre anmärkningsvärda konsekvenser. En annan lösning kunde vara att ge konsumenten en ångerrätt i varje fall tills arbetet påbörjas (jfr betänkandet s. 154); eventuellt kunde denna rätt inskränkas till fall då ett skriftligt avtal enligt 52 § saknas. Ett tredje alternativ är att avstå från att ändra gällande rätt på den aktuella punkten; de förbättringar som förslaget innebär i förhållande till gällande rätt - där som sagt ändå en liknande bevisbörderegulering gäller i fråga om priset - är kanske inte så stora att de uppväger olägenheterna med betänkandets komplicerade regel. Utredningen har visserligen omsorgsfullt diskuterat olika tänkbara lösningar, men helt övertygande är inte argumentationen.

Det finns alltså skäl att ställa sig tveksam till den föreslagna lösningen i 52 §. Även om man skulle acceptera utredningens ståndpunkt, kan man vidare fråga om den fått ett lämpligt uttryck i paragrafen. Läser man dess första mening får man intrycket att - såsom vanligen är fallet när formkrav föreskrivs på detta sätt - endast skriftliga entreprenadavtal är bindande. I

andra stycket modifieras visserligen uttalandet, men inte på något helt lättbegripligt vis; detta stycke kan lätt uppfattas så, att bevisregeln gäller när ett skriftligt avtal upprättats, medan ett muntligt avtal är oförbindande. Med tanke på risken för missförstånd kan man sätta i fråga, om inte paragrafen från början bör visa att även muntliga entreprenadavtal gäller. Egentligen är det onödigt att alls formulera bestämmelsen som ett formkrav. En möjlighet är att ge första stycket formen av en rekommendation: avtal som träffas mellan en näringsidkare och en konsument *bör* upprättas skriftligt och innehålla de där angivna uppgifterna. (Andra stycket bör i så fall inledas: "Till den del ett avtal inte *innehåller de uppgifter som anges* i första stycket" etc.) - Ett annat alternativ är att helt enkelt formulera regeln så, att *vad konsumenten påstår om uppdragets omfattning, priset, tiden för erläggande av betalning och tiden för uppdragets avslutande skall gälla, om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrig*. Man undgår då helt att använda en formkravsterminologi.

Rörande paragrafens avfattning bör vidare framhållas att första stycket ger intrycket av att gälla varje överenskommelse rörande de frågor som anges i punkterna 1-4. Avsikten synes emellertid vara att avtal om ändrings- och tilläggsarbeten inte omfattas av vad utredningen (något missvisande) kallar "det absoluta skriftlighetskravet" (s. 146), trots att de innebär en förändring av uppdragets omfattning och väl ofta även av priset och tiden för arbetets avslutande. Ståndpunkten förefaller rimlig, men i så fall bör uttryckligt undantag göras för sådana arbeten. - Slutligen kan man, i anslutning till vad som inledningsvis sades om terminologin i lagtexten, sätta i fråga om inte punkt 4 snarare borde tala om "*arbetets avslutande*".

53 § KtjL Paragrafen reglerar näringsidkarens avrådandeskyldighet. Regeln är formulerad annorlunda än motsvarande bestämmelse i 6 § om vanliga konsumenttjänster, där avrådande föreskrivs när en tjänst *inte kan anses* vara till rimlig nytta för konsumenten. Enligt första stycket i 53 § är näringsidkaren skyldig avråda konsumenten så snart han "*inser eller borde ha insett*" att arbetet inte kan antas vara till rimlig nytta för konsumenten; någon vetskap krävs alltså inte hos näringsidkaren. Också i författningskommentaren talas om att informations-skyldighet inträder redan när en näringsidkare "*borde ha märkt*" ett sådant förhållande (s. 323). Det är emellertid knappast helt korrekt att på detta vis anknyta skyldigheten till oaktsamhet hos näringsidkaren. Man kan inte föreskriva att någon avråder i ett läge där han inte förstår att det finns skäl till detta - bara borde ha förstått det. En annan sak är att paragrafen kan kräva att näringsidkaren är uppmärksam på risken att tjänsten inte blir till nytta för motparten.

Från denna synpunkt är det lämpligare att liksom i 6 § använda en formulering som tar sikte på hur tjänsten objektivt sett ter sig, oavsett hur näringsidkaren uppfattat den; författningskommentaren talar också om att förhållandena skall vara "*objektivt konstaterbara för en normalt noggrann och kunnig näringsidkare*" (s. 322). Här föreslås alltså att första stycket formuleras så: "Om arbetet...eller av annat skäl *inte kan anses vara* (alternativt: "*inte kan antas bli*") till rimlig nytta för konsumenten, *skall* näringsidkaren avråda konsumenten från att utföra arbetet." - Beträffande detta stycke kan man vidare sätta i fråga, om man bör tala om "sättet för utförandet" - något som kan synas gälla arbetets kvalitet - i ett skede när ännu inte utförandet börjat. Mera exakt är att säga "*det avsedda sättet för utförandet*".

I andra stycket talas däremot om att arbetet "*inte kan anses bli*" till rimlig nytta. Man bör i vart fall - liksom i 6 § - använda samma formulering här som man väljer i första stycket, hur detta än avfattas.

Enligt författningskommentaren blir följderna av att informations- och avrådningsplikten försummas att resultatet av uppdraget är felaktigt (betänkandet s. 325). Meningen är dock inte att felreglerna skulle tillämpas i denna situation, lika litet som då arbetet gäller lös egendom (jfr NJA II 1985 s. 335). Vid besiktning kan man inte gärna ta upp förhållanden av denna typ, vilka inte går att konstatera utan att man vet något om parternas subjektiva förhållanden - konsumentens inställning till avtalet och näringsidkarens insikter vid avtalets ingående.

54 § KtjL Som förut påpekades är det oklart vad som blir följderna när en part försummar att medverka till att besiktning kommer till stånd. Här är att märka att enligt den föreslagna ordningen det bara är konsumenten som kan påkalla besiktning enligt lagen. Man räkna med att han inte alltid vill ta initiativet till åtgärden; han kanske är nöjd med arbetet och anser det inte vara värt besväret och kostnaden att få eventuella fel konstaterade vid en särskild förrättning. Näringsidkaren kan emellertid också i ett sådant fall ha intresse av förrättningen för att få arbetet godkänt, så att faran för fel och skador går över på konsumenten (se 59 §) och garantitiden börjar löpa (se 60 §). Det bör framhållas att småhusköpsutredningen ansåg båda parterna böra ha rätt att begära besiktning (12 § i förslaget till lag om förvärv av nya småhus; SOU 1986:38 s. 293). Det synes motiverat att också näringsidkaren kan påkalla en förrättning om konsumenten trots underrättelse enligt 54 § 3 st. inte ordnar med besiktning inom viss tid, förslagsvis en månad efter underrättelsen. I så fall behöver knappast lagtexten ange några andra påföljder av att konsumenten försummar att föranstalta om förrättningen; normalt börju detta ge näringsidkaren anledning att själv ordna saken.

Om näringsidkaren ombesörjer besiktning blir han - inte konsumenten - besiktningsförrättarens egentliga medkontrahent. I så fall bör han också svara för kostnaderna för besiktningen (jfr nedan om 57 §). Några andra komplikationer synes knappast den ändrade partsställningen medföra; det kontraktliknande förhållandet torde medföra att förrättaren också svarar mot konsumenten, ifall han vållar denne skada genom att inte fullgöra sina skyldigheter enligt lagen. (Se kommentaren till 56 § nedan om motsvarande situation när konsumenten vidtalat besiktningsmannen.)

Paragrafen talar i flera sammanhang om att "uppdraget" avslutas; då skall besiktning ske. Meningen lär snarare vara att "arbetet" avslutas. Som inledningsvis framhölls bör uppdraget inte anses avslutat förrän besiktning har förekommit och eventuellt konstaterade fel har avhjälpats. Enligt första stycket får inte besiktning ske före den i avtalet angivna tiden för "uppdragets" avslutande. Om arbetet slutförs fortare än beräknat, skall parterna alltså vänta en tid på besiktningen. Skälet för regeln är oklar; eftersom det är konsumenten som skall föranstalta om besiktning (i varje fall i första hand - jfr ovan), har han ändå möjlighet att förlägga denna till en tidpunkt som är lämplig för honom.

55 § KtjL Paragrafens första stycke talar om "uppdraget" med syftning på besiktningsuppdraget. Om termen som utredningen föreslår används i kringliggande paragrafer kan det finnas skäl att i 55 § skriva "besiktningsuppdraget" eller stryka orden "för uppdraget" och skriva "en person med erforderlig erfarenhet och kunskap". (Över huvud taget torde det vara bättre att här tala om "erforderlig" än "nödvändig", något som kan synas betona att bara det minimum av erfarenhet och kunskap som absolut behövs skulle krävas.) - Talar man i stället om "arbetet" när det gäller näringsidkarens tjänst, kan det inte medföra missförstånd att använda "uppdraget" om avtalet med besiktningsförrättaren.

56 § KtjL Som nämnt innebär paragrafen en tvingande reglering av avtalsförhållandet mellan besiktningsförrättaren och konsumenten. Eftersom förrättarens skyldigheter är ganska allmänt

beskrivna behöver dock detta inte vara någon större nackdel; problemet är som sagt om friskrivning från ansvar kan anses tillåten. (Jfr ovan om 3 §.)

Samma problem uppkommer inte om besiktningsförrättaren avtalat med näringsidkaren; då står det klart att KtjL:s reglering är dispositiv, och förrättaren har möjlighet att friskriva sig från ansvar eller begränsa sin eventuella skadeståndsskyldighet. (Undantagsvis kan naturligtvis 36 § avtalslagen bli aktuell också i dessa kontraktsförhållanden.)

En komplikation som här bör observeras är att en besiktningsförrättare, som ingått avtal om besiktning med konsumenten-byggherren, genom ett felaktigt utlåtande kan tänkas vålla *näringsidkaren* skada - han konstaterar kanske med orätt att arbetet är behäftat med sådana fel att det inte kan godkännas. Det är då fråga om ren förmögenhetsskada, och enligt allmänna skadeståndsregler är ansvaret för sådan skada begränsat utom kontraktsförhållanden (jfr 2 kap. 4 § och 3 kap. 1 § skadeståndslagen). Vid de besiktningar som lagen behandlar torde emellertid förhållandet mellan besiktningsförrättaren och näringsidkaren ha sådan kontraktsliknande karaktär att ansvaret sträcker sig också till rena förmögenhetsskador (jfr NJA 1987 s. 692; se även kommentaren till 54 § ovan).

I första stycket första meningen talas om "uppdraget". Enligt det förut sagda verkar det mera konsekvent att här tala om "arbetet". I styckets sista mening är det mera exakt att skriva "uppgift om *andra* förhållanden som konsumenten anser utgöra fel" (eller "som enligt konsumenten utgör fel").

I andra stycket sägs att uppdraget skall godkännas bl.a. om "fel förekommer endast i begränsad omfattning". Bestämmelsen, som får väsentlig betydelse för regleringen av entreprenadavtalet, kan vara svår att tolka. Uttrycket kan tänkas ha olika innebörd: att felen är fåtaliga, att varje påträffat fel är obetydligt eller att felen vid en samlad bedömning framstår som mindre väsentliga. Det sistnämnda synes ligga närmast till hands (jfr betänkandet s. 330 f). Möjligen uttrycks detta bättre om man skriver "Om arbetet är utfört i enlighet med avtalet *eller utan fel av betydelse*, skall uppdraget godkännas av besiktningsförrättaren." Under alla förhållanden kunde det vara av värde med en något utförligare diskussion av bestämmelsens tolkning i propositionen - låt vara att det ändå lär vara svårt att slå fast några klara principer i detta hänseende. Problemet är visserligen välkänt för praktiker på området, men en konsumentlagstiftning skrivs ju också för andra.

57 § KtjL Om 54 § ändrats på sätt förut föreslagits så att även näringsidkaren kan föranstalta om besiktning måste detta påverka ansvaret för besiktningskostnaden. I paragrafens första mening bör i så fall sägas att *den som föranstaltat om besiktning som avses i 54 §* skall svara för kostnaderna för denna, om inte annat har avtalats. (I andra meningen bör då ordet "dock" utgå.)

58 § KtjL Det verkar inte givet att denna paragraf bör tas in *före* nuvarande 59 och 60 §§. Där anges utgångspunkterna för felbedömningen (59 §) och vilka fel näringsidkaren ansvarar för (60 §); av de båda paragraferna framgår sålunda vilka fel som över huvud taget får relevans i sammanhanget. Det kan verka naturligt att först därefter nämna de begränsningar i möjligheten att *åberopa* fel som framgår av 58 § - alltså en preklusionsregel som gäller trots att konsumenten materiellt sett borde vara berättigad till att göra gällande felpåföljder. Här kan hänvisas till att i 17 § KtjL reklamationsregeln, som avser möjligheten att åberopa fel, kommer in först efter det att lagen beskriver vad som närmare anges med fel (9-15 §§); på liknande sätt är konsumentköplagen uppbyggd (22 § kommer efter 16-21 §§), liksom också köplagen (reklamationsreglerna i 32 och 33 §§ kommer efter reglerna om varans beskaffenhet

i 17-21 §§). - Nu kan en läsare få intrycket att om väl förutsättningarna i 58 § KtjL är uppfyllda - inbegripet vad som sägs i punkt 2 och 3 - det inte finns några inskränkningar i möjligheten att göra gällande fel i arbetet. Men så är uppenbarligen inte förhållandet. Ansvar för felet måste föreligga enligt 59 och 60 §§.

Paragrafen är skriven med tanke på fall där besiktning har skett, och när punkt 3 talar om att "uppdraget godkändes" får det uppfattas så att godkännande skett vid besiktning - som nämnt berör inte förslaget möjligheten till något annat godkännande. Bl.a. i situationen då arbetet inte godkänts men felet sedan avhjälpes kan man emellertid tänka sig att konsumenten förklarar sig godta arbetet utan att föranstalta om någon ny besiktning. Förmodligen är inte meningen att sexmånadsfristen skall börja löpa också efter ett sådant informellt godkännande (även om vissa skäl kunde tala för detta). I så fall finns det anledning att förtydliga bestämmelsen genom att i punkt 3 skriva "godkändes *vid besiktning*". - Här liksom tidigare bör det övervägas att skriva "*arbetet* godkändes" (inte "uppdraget"; jfr bl.a. ovan om 54 § KtjL).

59 § KtjL När första stycket talar om att uppdraget utförts på ett felaktigt sätt, lär detta inte ta sikte på fall av försummad avrådning eller information (jfr 53 §). Bestämmelsen avser ju att fel förekommit i själva arbetet. Detta kan vara ett särskilt skäl för att i första stycket utbyta "uppdraget" mot "arbetet", i enlighet med vad som förut utvecklats. Även i andra stycket bör då talas om "arbetet" i stället för "uppdraget".

Andra stycket förutsätter enligt sin lydelse att underrättelseskyldigheten enligt 54 § "andra" stycket (rätteligen *tredje* stycket) fullgjorts. Om inte underrättelse skett och besiktning uteblir blir inte bestämmelsen tillämplig. Möjligen är meningen att entreprenören då alltjämt svarar för fel i arbetet, även om konsumenten förklarat sig godkänna arbetet. Man kan som sagt tänka sig att konsumenten är nöjd med det sätt varpå arbetet utförts och vill slippa att bekosta en besiktning. Som inledningsvis framhölls bör dock reglernas tvingande natur inte hindra att ett godkännande i detta skede får verkan. Det kan verka rimligt att godkännandet befriar entreprenören från ansvar i samma utsträckning som om det skett vid besiktning (förutsatt att inte godkännandet är ogiltigt enligt avtalslagens regler härom eller kan jämkas enligt 36 § avtalslagen). Angående garantiansvar, jfr nedan om 60 § 2 st. KtjL.

Vad som nu sagts löser inte problemet, vilken tidpunkt som i detta läge - alltså när besiktningen uteblir - är avgörande för bedömningen om fel alls har förekommit i arbetet. Någon klarhet om detta ger inte lagtexten. Man kan göra gällande att reglerna om fel under inga förhållanden bör tillämpas, ifall det kan konstateras att en skada på byggnaden uppkommit genom något missöde efter det att arbetet avslutats. Det är *en* sak att näringsidkaren får stå ansvaret för fel ända tills arbetet godkänts (60 § 1 st.) och sedan har ett garantiansvar, en annan att skador som bevisligen beror på förhållandena efter arbetets avslutande ändå skall betraktas som fel i arbetet.

Det verkar befogat att utforma reglerna med sikte på att besiktning kan komma att utebli också i andra fall än 59 § 2 st. anger. En enkel lösning är att generellt låta förhållandena vid arbetets avslutande bli avgörande för felbedömningen när besiktning inte förekommer. Man skulle alltså låta regeln i 59 § 2 st. gälla oavsett om det är näringsidkaren, konsumenten, båda eller ingendera som bär skulden till att det inte blir någon besiktning. En sådan ligger under alla förhållanden också i näringsidkarens intresse. Som föreslagits på tal om 54 §, bör han ha rätt att påkalla en sådan förrättning för att få arbetet godkänt.

Godtas denna lösning, skulle man alltså kunna överväga att ersätta paragrafens första och andra stycke med följande lagtext:

“Bedömningen av om *arbetet* har utförts på felaktigt sätt skall ske med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då *det* godkändes vid besiktning. *Kommer ingen besiktning till stånd, skall bedömningen dock ske med hänsyn till förhållandena vid tidpunkten för arbetets avslutande*”.

Vad angår 59 § tredje stycket, torde en reklamationsregel av detta slag passa bäst efter de paragrafer som anger förutsättningarna för ansvaret för fel; bl.a. föregås 17 § KtjL av bestämmelser rörande felansvarets innebörd. (Jfr motsvarande synpunkt beträffande 58 §.)

60 § KtjL Paragrafen behandlar näringsidkarens ansvar för fel. Första stycket skall enligt författningskommentaren (s. 335) ange att felansvaret går över från näringsidkaren till konsumenten i och med att uppdraget godkänts vid besiktning. Detta framgår dock inte klart av lagtexten, som inte berör ansvarets övergång och inte nämner besiktningen. Som framhållits beträffande 58 § 3 p. kan det ge intrycket att ett godkännande utan besiktning skulle ha samma rättsverkan, om man bara talar om att uppdraget godkänts. Avsikten med regeln framgår bättre om det klart utsägs, att i de fall där arbetet godkänts vid besiktning näringsidkaren endast svarar för de fel som förelåg vid denna tidpunkt. (Enligt vad som utvecklats i det föregående bör man tala om godkännande av *arbetet*, inte av uppdraget.)

Som framhållits i flera tidigare sammanhang, får man vidare räkna med möjligheten att någon besiktning inte alls kommer till stånd. Utredningens lagtext berör denna möjlighet i 59 § 2 st. och säger att felbedömningen då beror på förhållandena vid tidpunkten för uppdragets avslutande. Man kan då dra slutsatsen att i varje fall fel som bevisligen uppkommer vid senare tidpunkt inte medför något ansvar för näringsidkaren. Detta bör emellertid klart framgå av 60 §, som ju skall beskriva näringsidkarens felansvar.

Med hänsyn till det sagda kan man tänka sig följande formulering av paragrafens första stycke: “Näringsidkaren svarar *endast* för fel som som förelåg *när arbetet godkändes vid besiktning. I fall som avses i 59 § andra stycket svarar näringsidkaren endast för fel som förelåg då arbetet avslutades.*” -Skulle förslaget att ändra 59 § 2 st. godtas, så att den avgörande tidpunkten i brist på besiktning alltid blir arbetets avslutande, bör andra meningens formuleras så: “*Om inte besiktning sker, svarar näringsidkaren endast för fel som förelåg när arbetet avslutades*” (Det kan anmärkas, att om inte 59 § 2 st. ändras på sätt som angetts här, lagtexten inte ger något besked hur man skall bedöma situationen när besiktning uteblivit utan att det berott på konsumenten.)

I 60 § andra stycket regleras näringsidkarens garantiansvar. Delvis anknyter formuleringen till 14 § KtjL, som dock rör garantier som särskilt anges i avtalet. Här har en tvingande regel om tvåårig garanti införts, varvid det standardavtal som brukat gälla i fråga om nyproducerade småhus - ABS 95 - tydligen fått tjäna till mönster (se betänkandet s. 190). En skillnad är emellertid att § 6 i ABS 95 talar om ett ansvar för fel som *framträder under garantitiden*, medan 60 § 2 st. i förslaget förutsätter att felet dessutom skall ha *förelegat vid tiden för godkänd besiktning*. Därigenom kommer den bevisregel som föreskrivits i andra meningens att få ett annat innehåll. Efter vad utredningen framhåller (a.st.) innebär regeln i ABS att konsumenten slipper att visa att ett uppkommet fel förelegat redan vid tiden före färdigställandet, men enligt den föreslagna bestämmelsen synes han böra visa att felet fanns i varje fall vid garantitidens början, om också inte vid färdigställandet. Den olyckshändelse

eller därmed jämförlig händelse som kan frita näringsidkaren från ansvar skulle då tydligen ha inträffat före besiktningen, och den vanvård eller liknande som dessutom utgör en befrielsegrund måste också ha förekommit dessförinnan, normalt genom att konsumenten tagit huset i bruk sedan det färdigställts. Frågan är om detta är meningen med förslaget; den fördel det innebär för konsumenten är i så fall ganska obetydlig. - Med denna tolkning kommer vidare ordet "dessutom" i andra styckets första mening att vara missvisande: de fel som behandlas i andra stycket är just sådana som beskrivs i första stycket, nämligen sådana som förelåg vid tidpunkten för besiktningen. Skillnaden mot situationen i första stycket synes vara att fel som avses i andra stycket *inte kunnat konstateras vid besiktningen* utan framträtt först därefter. Man kan säga att på detta vis andra stycket i förhållande till första stycket snarare innehåller en begränsning - ansvaret gäller bara i två år efter besiktningen - än en utvidgning.

Oavsett hur utredningen tänkt sig konstruktionen av regeln synes det rimligt att, om man anser nuvarande ordning vara lämplig, låta bevisregeln vara densamma som i enligt gällande standardvillkor. Man skulle alltså låta garantiansvaret inträda så snart som felet framträder inom garantitiden; orden "som förelåg vid tidpunkten för godkänd besiktning och" skall i så fall *utgå*. - För den händelse utredningens regel skulle behållas bör i alla händelser "dessutom" strykas; vidare kan anmärkas, att uttrycket "godkänd besiktning" knappast är fullt korrekt - det är inte besiktningen utan arbetet som godkänns.

Inte heller denna bestämmelse anger hur ansvaret regleras när inte arbetet godkänts vid besiktning. I fall som avses i 59 § 2 st. - alltså när det beror på konsumenten att besiktning uteblivit - svarar näringsidkaren för fel som kan konstateras ha förelegat vid tidpunkten för uppdragets (arbetets) avslutande. Något garantiansvar skall tydligen inte förekomma i detta läge; över huvud taget hör en garantiregel så nära samman med besiktningsförfarandet att det är svårt att tillämpa den när ingen besiktning förekommit. Från konsumentskyddssynpunkt måste det anses tillräckligt att ge konsumenten rätt att påkalla en besiktningsförrättning. - Det är vidare naturligt att tillämpa samma regel när konsumenten direkt godkänt arbetet, antingen detta skett utan att någon besiktning företagits eller sedan näringsidkaren avhjälp konstaterade fel. Det är oklart vad utredningen avsett om ansvarighetens varaktighet i sådana situationer; troligen är meningen att i alla händelser den tioåriga reklamationsregeln i 59 § 3 st. bör gälla. I alla händelser kan det vara anledning att närmare klargöra vad som gäller i detta läge genom uttryckliga lagregler eller åtminstone i författningskommentaren. Som förut påpekats borde fallet inte vara opraktiskt.

Vad slutligen gäller den begränsning av garantiansvaret som anges i 60 § andra stycket andra meningen, är den som nämnt hämtad från 14 § 2 st. KtjL. Författningskommentaren ger dock anledning till någon tvekan vad som egentligen avses för småhusentreprenadernas del. När lagtexten talar om "olyckshändelse eller liknande" tänker utredningen tydligen på en naturkatastrof eller annan händelse av force majeure-karaktär (s. 335 f). I så fall har lagtexten fått en missvisande utformning. Undantag för force majeure har i allmänhet formulerats på ett helt annat sätt (se t.ex. 3 kap. 23 § 4 p. järnvägstrafiklagen, 10 kap. 3 § 1 sjölagen). Rimligen bör i stället ha avsetts att felet uppkommit utan näringsidkarens vållande, något som synes förenligt med motiven till 14 § KtjL (NJA II 1985 s. 378 f). - Vidare undantas "vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida". Detta kan tyda på att man tänkt på ganska allvarlig oaktsamhet (jfr även NJA II 1985 s. 379). Att döma av författningskommentaren skulle man dock helt enkelt velat göra undantag för "fel som beror av konsumenten". Sannolikt menas då fel vartill konsumenten är vållande.

Motiven stämmer alltså inte helt med lagtexten. Det kan emellertid vara naturligt att denna formuleras på samma sätt som i 14 § 2 st. I så fall bör inte utredningens kommentar till paragrafen upprepas i propositionen. - Anses däremot en särskild regel vara påkallad just för småhusentreprenader kan denna, i enlighet med utredningens resonemang, formuleras exempelvis så att näringsidkaren får göra sannolikt att felet beror på olyckshändelse *eller på vållande på konsumentens sida*.

61 § KtjL I paragrafens andra stycke anges, att konsumenten har rätt att innehålla 10 % av det avtalade priset till "den tidpunkt som anges i 59 § första eller andra stycket". Vad som gäller när 59 § 1 st. är tillämpligt råder inga tvivel om. Däremot kan man fråga, hur konsumenten med den utformning förslaget fått skall ställa sig när uppdraget avslutats utan besiktning. Beror detta på honom, är det tydligt att han nu är skyldig att betala hela priset. Om det beror på näringsidkaren att det inte blivit någon besiktning - denne har kanske inte klargjort för konsumenten att arbetet får anses färdigt eller på annat sätt försvårat förrättningen - bör konsumenten ha rätt att innehålla 10 % i avvaktan på att besiktning sker. Ifall slutligen parterna är överens om att trots lagens utformning ingen besiktning behöver ske, får konsumenten rimligen anses skyldig att genast betala hela beloppet om inte annat avtalas; han kan inte gärna innehålla ett delbelopp trots en sådan överenskommelse. - Om 59 § ändras på sätt som ovan förordats, bör 61 § föreskriva att 10 % får innehållas tills arbetet godkänts vid besiktning eller, om ingen besiktning sker, tills arbetet avslutats.

### **BBF Byggandets Besiktningsmannaförening**

#### 52 §

Paragrafen i föreslagen lydelse ger skriftlighetskrav även vid rena tjänsteuppdrag, såsom projektering, kvalitetsansvar, besiktning. Är detta avsikten? Den tillkommande texten i 1 § kanske är för otydlig med avseende på innebörden i de tillkommande §§.

Lagförslaget använder begreppen uppdrag och näringsidkare. Istället bör begreppen entreprenad och entreprenör användas genomgående i berörda §§, eventuellt med en begrepps-förklaring.

Lagförslaget bör beakta att uppdrag/entreprenader med ersättning mot så kallad löpande räkning är vanligt förekommande. Sättet för genomförande av besiktning påverkas av om ersättningen är fast eller rörlig.

Punkt 2 bör utökas att lyda "uppdragets omfattning och kvalitet"

#### 54 §

Besiktning som verkställs vid kontraktstidens slut bör benämnas slutbesiktning, analogt med existerande regler.

Skriftlighet bör krävas av näringsidkaren vid färdiganmälan. (Berör även följande §§)



## 55§

Textförslaget förutsätter att besiktningsmannen är en person med erforderlig kunskap att besiktiga hela objektet. I praktiken krävs oftast tre kompetenser för ändamålet (Bygg, VVS, El)

## 56 §

Fel av begränsad omfattning skall enligt förslaget inte innebära uteblivet godkännande. I AB 92 m fl finns även kriteriet begränsad betydelse. Att utelämna detta är olyckligt. Exempelvis, om lås saknas är felet av begränsad omfattning men av väsentlig betydelse för möjligheten och risken att ta entreprenaden i bruk.

"Resultatet av besiktningen" bör benämnas besiktningsutlåtandet, analogt med existerande regler.

Begreppet "fel som besiktningsförrättaren har konstaterat" bör ha lydelsen "fel för vilka besiktningsförrättaren anser näringsidkaren (entreprenören) ansvarig"

Meningen "Om godkännande inte sker skall ny besiktning ske vid senare tillfälle" bör ersättas med "Om besiktningsförrättaren inte lämnar godkännande skall han föreskriva fortsatt slutbesiktning att verkställas vid senare tillfälle"

## 57 §

Rättsföljden att entreprenören skall betala ny besiktning är lämplig. Det kan dock vara svårt i praktiken med hänsyn till arvodet till besiktningsförrättaren. BF har svag säkerhet för sin fordran till konsumenten, men alldeles oförsvarligt svag säkerhet för en fordran till en entreprenör han inte har ett avtalsförhållande till. Förslaget riskerar att leda till att BF inte åtar sig ny besiktning av detta skäl. Ett förfarande att konsumenten har betalningsansvar mot BF och kvittningsrätt mot innehållen del av entreprenadsumman bör lagfästas.

## 58 §

Andra punktsatsen; begreppet "och som konsumenten inte kände till" kan omöjligen styrkas vid tvist och bör därför inte ha denna lydelse. (Varför är denna sats med?)

Tredje punktsatsen; ett skriftlighetskrav bör lagfästas för "sexmånadersanmärkningar", i likhet med AB-reglerna. Bevissvårigheter uppstår annars.

## 59 §

Första stycket; vi finner texten svår att förstå innebörden av, och därför även hur den ska tillämpas. Felaktigheter (=kontraktsavvikelser) måste väl relateras till kontraktskraven?

Tredje stycket; vi har inte förstått innebörden. Är stycket nödvändigt?

Hänvisningen till andra stycket i 54 § är fel. Det måste vara tredje stycket som avses.

I tredje stycket borde kunna skrivas tydligare att reklamationsfristen utgår från tidpunkten för godkännandet.

#### 60 §

Texten bör omarbetas i sin helhet, då vi anser den svårtolkad och med olämplig rättsverkan i flera fall.

Ordet förelåg i första meningen ifrågasätter vi. Fel som framträder under garantitiden borde omfattas av garantiansvaret oavsett om felet förelåg eller inte. En spricka i en vägg, en havererad värmepump är exempel härpå. Förslagets text ger mycket svagt konsumentskydd. Första meningen, andra stycket; "godkänd besiktning" borde ersättas med "godkänt uppdrag efter besiktning". Det är ju uppdraget och inte besiktningen som skall godkännas. Fattas det inte ett "inte" i meningen?

#### 61§

Till förslaget bör tillfogas en rätt för konsumenten att innehålla ett betryggande belopp för fel som noterats vid besiktning och ej avhjälpts. (Jämför ABS 95, 6:5)

Avses inte garantin gälla för fel som inte förelåg vid besiktningen men som framträtt inom två år? Någon avvikelse från synsättet som ABS m fl har betr felansvar under garantitiden anser vi inte befogat.

Andra meningen, andra stycket; borde ersättas med t ex: Detta gäller inte om näringsidkaren gör sannolikt att felet beror på omständighet utanför hans kontroll eller ansvar.

### **Bankföreningen**

När det gäller den föreslagna 52 § i konsumenttjänstlagen, som handlar om formkrav för avtal om småhusentreprenader, vill Bankföreningen göra följande påpekande. I lagtexten nämns att avtalet skall vara skriftligt och undertecknat av båda parter. När det gäller definitionen av "skriftligt" får det anses vara klarlagt att detta begrepp kan uppfyllas även i en elektronisk miljö (se t.ex. Ds 2001:13 s. 38). Däremot får tveksamhet anses råda när det gäller kravet på "undertecknande". Kan ett undertecknande ske med rättslig verkan även elektroniskt? Justitiedepartementet har i Ds 2001 :13 när det gäller konsumentkreditavtal föreslagit att 9 § konsumentkreditlagen ändras så att det blir möjligt att sluta sådana typer av avtal elektroniskt.

En motsvarande ordning bör enligt föreningens uppfattning övervägas vid sådana konsumenttjänsteavtal som avses i betänkandet Att införa ett absolut krav på traditionellt undertecknande synes otidsenligt när utvecklingen alltmer går emot mer moderna metoder för slutande av avtal. Det kan också förefalla märkligt för konsumenten att han kan sluta avtal om kredit för entreprenaden elektroniskt, men tvingas underteckna entreprenadavtalet traditionellt. Visserligen finns det fortfarande ett formkrav för köp av fastighet i 4 kap.1 § jordabalken. Här är dock omständigheterna annorlunda, bl.a. eftersom då det för lagfart krävs att avtalet är bevittnat. Föreningen anser i konsekvens härmed att det bör anges i den föreslagna 52 § att undertecknande även kan uppfyllas med en elektronisk signatur, alternativt att med undertecknande likställes en elektronisk signatur.

## Byggingenjörernas riksförbund, SBR

### *Tjänsten / Uppdrag / Arbete*

I förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen resp i lagen om byggfelsförsäkring används olika benämningar för den prestation näringsidkaren åtar sig. Tex anger:

53 § KTjL "Om arbetet.."

54 § KTjL "I samband med att uppdraget .. "

3 § i Lagen om byggfelsförsäkring: "inom 10 år efter det att byggnadsarbetet godkänts .."

### *Kommentar till 54 §*

Den besiktning som skall utföras i samband med att uppdraget avslutas bör benämnas slutbesiktning i likhet med standardavtalen AB 92, ABT 94 och ABS 95.

### *Kommentar till 56 §*

I förslag till lagtexten 56 § sista meningen anges: "Utlåtandet skall också innehålla uppgift om de förhållanden som konsumenten anser utgöra fel.

Föreslås ändras till:

Utlåtandet skall också innehålla uppgift om av konsumenten gjord anmärkning, som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel.

Utlåtande skall även innehålla uppgift om:

- besked om godkännande och dag för beskedet samt, om godkännande inte lämnas, skälen därtill
- föreskrift om fortsatt eller ny slutbesiktning.

I lagförslaget 56 § andra stycket anges att "om godkännande inte sker skall ny besiktning ske vid senare tillfälle".

Vi anser det olyckligt att inte använda samma benämningar som tillämpas i standardavtalen AB 92, ABT 94 och ABS 95 (Kapitel 7 § 14). Dvs godkänns inte entreprenaden skall fortsatt slutbesiktning ske.

### *Kommentar till 60 §*

Förslag till lagtexten anses felformulerad i två avseende.

I första stycket anges att näringsidkaren svarar för fel som förelåg vid tidpunkten för uppdragets godkännande.

Andra stycket återupprepar detta genom texten "Dessutom svarar näringsidkaren för fel som förelåg vid tidpunkten för godkänd besiktning ...."

Felaktig benämning: "godkänd besiktning". Det är inte besiktningen som är godkänd utan det är uppdraget som är godkänt.

Föreslås att andra stycket ändras till: Dessutom svarar näringsidkaren för fel som framträder inom två år efter det att uppdraget godkändes.

## Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR

### § 46

I konsumentsammanhang är lokutionen skälig tid normalt 2 månader. I paragrafens andra stycke anges att näringsidkaren för att häva avtalet först skall påminna konsumenten samt ge denne skälig tid att komma till efterrättelse. Då avsikten inte kan vara att näringsidkaren skall behöva vänta 2 månader, borde för att undvika missförstånd, ett annat tidsuttryck användas. Exempelvis "samt ge konsumenten en rimlig tid att göra detta".

### § 51

I utredningens förslag till lagtext i § 51 hänvisas till 9 kap 2 § första stycket 1 och 3 -5 i Plan- och bygglagen (1987:10), PBL, för att de efterföljande bestämmelserna (i 52 61 §§ i KTjL) skall bli tillämpliga. Detta förfarande, att en punkt i en offentlighetslagstiftning styr ett civilrättsligt avtalsformkrav och avtalsinnehåll, kan medföra olyckliga konsekvenser för dels avtalsparterna och dels de byggnadsnämnder som skall handlägga bygganmälningar.

Det olyckliga för avtalsparterna är det förhållande att dessa kan ha uppfattat att uppdraget inte kräver skriftlighet, varför inte heller bestämmelserna i 52 - 61 §§ KTjL skall tillämpas. Detta förhållande kan dock brytas genom att byggnadsnämnden har en annan uppfattning. Det finns ett visst utrymme för tolkning i lagtexten. Men då parterna inte vill sväva i ovisshet om vad som gäller för avtalet, kommer de troligen att i alla de fall där en tveksamhet råder, att se till att formkravet upprätthållas och bygganmälan görs, vilket i och för sig är bra. Ett sådant förfarande kommer också att innebära ökade kostnader för det allmänna, vilket inte varit avsikten. Problemet med osäkerhet kring kravet på bygganmälan finns dock redan i nuvarande lagstiftning, som inte påverkas av förslaget.

Kopplingen till bygganmälan innebär även att omfattande entreprenadarbeten av typen ett senare färdigställande av inredningsbar vind faller utanför lagförslaget, trots att konsumenten är i behov av samma skydd på grund av avtalets stora ekonomiska betydelse. Detta är olyckligt.

Resonemanget ovan syftar till att visa att det är nödvändigt med en enkel fastställd utgångspunkt för formkravets gällande, men att kopplingen till krav på bygganmälan ger vissa oönskade effekter. Några av dem tydliggörs nedan.

Lokutionen "om arbetet är förenat med krav på bygganmälan" är svår att tolka. Hur nära tidsmässigt samband skall avtalen ha med varandra och hur uppenbart skall det vara för de avtalsslutande parterna att ett enskilt avtal är en del i ett större sammanhang som kräver bygganmälan. Första frågeställningen kan exemplifieras enligt följande. En person köper en husbyggsats och i anslutning till detta sluter han ett eller två avtal om uppförande och arbete i samband med uppförandet. En kort tid därefter sluter han ytterligare ett avtal om arbete för färdigställandet av huset. Det kan då vara uppenbart för den sistnämnde entreprenören, att avtalet faktiskt rör arbeten som är en del av ett uppförande och som därför har ett formkrav, även om avtalssumman i sig är försumbar såsom t ex vid en mycket liten el-entreprenad. Men färdigställandet av huset kan också vara i ett sådant skede att det inte alls framgår om entreprenaden har ett samband med kravet på bygganmälan. Vidare kan det ha gått en avsevärd tid sedan bygget påbörjades. Så är fallet om konsumenten faktiskt utför eget arbete av stor eller liten omfattning på huset och detta arbete skall efterföljas av en köpt entreprenad.

Det kan då vara så att det inte finns en rimlig chans för entreprenören att inse sambandet med kravet på bygganmälan. Än svårare blir detta vid reparationer och tillbyggnad, som kräver bygganmälan.

Samtidigt vill vi peka på risken att en ändring i förutsättningarna för bygganmälan automatiskt kommer att påverka de civilrättsliga förutsättningarna.

I specialmotiveringen talas om att trädgårdsanläggning, anläggande av swimmingpool eller uteplatser" är sådant byggarbete för vilket formkravet i avtalet skall gälla. Man bör då observera att byggförsäkringen endast täcker de arbeten som gäller själva byggnaden

## § 52

Uppdragets omfattning är den punkt om vilken flest antal strider råder. En kombination av formkrav för vilket det inte finns allmänna kriterier utan får avgöras från fall till fall i kombination med omvänd bevisbörda för det som faller inom formkravet, ökar osäkerheten och kan komma att medföra ett ökat antal tvister.

Enligt specialmotiveringen kan ett tänkbart sätt för att uppfylla kravet vara att ange någon form av beteckning på själva fastigheten eller typkod eller annat med komplettering av bilagor som skall förtydliga. Samtidigt anges att om något normalt sett ingår i ett entreprenadavtal och avsikten är att detta inte skall ingå i det enskilda fallet, skall ett tydligt undantagande göras.

STR anser att det är viktigt att någon form av precisering finns. Än viktigare är emellertid att uppdraget d v s själva det arbete som skall utföras beskrivs på något sätt. Detta kan ske på så sätt att det anges till vilken färdigställandegrad arbetet skall utföras. Köper man t ex enbart arbetena av en entreprenör, därför att man redan köpt byggsatsen av en tillverkare, är typbeteckningen oviktig. Däremot är det viktigt att ange om det skall vara stamrest, färdigt utvändigt, inre snickerier klara eller kanske t o m totalt färdigt. För lösvirkesbyggda hus finns kanske ingen typbeteckning alls, medan färdigställandegraden på byggplatsen är det enda viktiga.

Dessutom är det angeläget att även ändringar och tillägg av betydelse är skriftliga varför vi föreslår följande lydelse av första meningen. "Avtal och ändringar eller tillägg till avtalet som i icke oväsentlig mån påverkar det ursprungliga avtalet mellan en näringsidkare och en konsument skall vara skriftligt." Formuleringen undanröjer eventuella tveksamheter. En ändring i ett tidigt skede kan vara så omfattande att det faktiskt framstår som ett helt annat avtal.

## § 56

I specialmotiveringen anges att avhjälpande av fel skall ske inom skäligen tid. Detta bör framgå redan av lagtexten, liksom inom vilken tid besiktningsutlåtandet skall tillställas parterna. Om uppgiften om skäligen tid för avhjälpande inte finns uttryckt i lagtexten måste konsumenten läsa specialmotiveringen eller vända sig till jurist eller annan insatt person för att få reda på sina rättigheter.

Enligt regeln i ABS 95 vet konsumenten att han har rätt att avhjälpa på näringsidkarens bekostnad efter normalt två månader. Begreppet skäligen tid, normalt två månader, ger

konsumenten klartecken att själv åtgärda problemen efter denna tidpunkt om entreprenören inte gjort detta.

Likaså bör konsumenten ha rätt att veta hur länge han skall vänta på ett besiktningsslutlåtande. Enligt ABS 95 skall slutlåtande av besiktning tillställas parterna senast inom 3 veckor från besiktningen. En tidsgräns bör finnas även här.

## § 58

I punkten 1 avses synliga fel som antingen förelegat vid besiktningstillfället eller som på konsumentens uppmaning noterats av besiktningsförrättaren. Dessa noteras i protokoll. Punkten 3 avser vid besiktningstillfället eller inom sex månader av konsumenten noterade synliga fel. Punkten 2 avser vid besiktningstillfället dolda fel som konsumenten inte kände till vid besiktningstillfället men som konsumenten har rätt att reklamera inom tio år från slutbesiktningen. Detta gäller även bagatellfel, vilka enligt ABS 95 inte kan reklameras efter 2 år.

För att reklamationer enligt punkt 2 och 3 skall fungera praktiskt måste det krävas av konsumenten att reklamationen sker skriftligt, så att reklamationen framstår som tydlig på samma sätt som en besiktningsslagmärkning tydliggörs genom protokollet. Jag föreslår därför att ett skriftlighetskrav införs i lagtexten för reklamation.

Slutledningsvis bör i lagtexten inskrivas att reklamationer enligt § 58 pp 2 och 3 skall ske inom skälig tid, Detta kan te sig som ett onödigt påpekande då så alltid är fallet med reklamationer. Men med tanke på att konsumenter sällan är medvetna om att de kan förlora sin reklameringsrätt vid för sen reklamation, kan ett påpekande i direkt anslutning till lagtexten vara ett stöd.

## § 59

Andra stycket anger att om besiktning inte har skett och detta beror på konsumenten, skall bedömningen av uppdraget ske med hänsyn till förhållandena vid tidpunkten för uppdragets slutförande. Detta innebär i praktiken att konsumenten själv skall göra bedömningen utan sakkunnig besiktningsförrättare och utan att berörd entreprenör är närvarande och att denna bedömning likställs med besiktning. D v s fel som konsumenten anser föreligga har samma status som fel som en opartisk besiktningsförrättare noterar. Texten borde kunna ersättas med "om detta beror på förhållande för vilket konsumenten svarar, uppdraget anses utfört utan fel". Så är fallet i t ex tyska entreprenadbestämmelser för att hindra en konsument från att få "bättre rätt" genom att underlåta att kalla till besiktning. Alternativt kan krävas att eventuella reklamationer skall följa texten i § 58 p 3 en sista mening tilläggas i andra stycket. "Reklamation avseende fel som kunnat upptäckas redan vid tidpunkt då besiktning borde ha skett om besiktning uteblev på grund av förhållande på konsumentens sida, skall ske inom sex månader efter detta datum." På så sätt får konsumentens reklamation samma värde vare sig besiktning har skett eller om besiktning inte skett och detta beror på konsumenten.

Ett fastställande av någon form av slutpunkt, med minst verkan enligt andra alternativet är nödvändigt också för att kunna fastställa en tidpunkt för när byggfelsförsäkringen kan börja löpa. Då skall det inte heller finns något kvarvarande ansvar för näringsidkaren på eventuella reklamationer i anledning av färdigställandet.

## § 60

Utformningen av denna bestämmelse medför att entreprenören svarar för alla fel som framträtt inom två år från dagen då godkännande lämnades vid slutbesiktningen. Texten är motsvarande den som finns för s k Almengarantier. Detta ansvar går utöver den nivå som finns angiven i konsumenttjänstlagen.

Bakgrunden till den tvååriga garantin för dolda fel är reklamationssystem enligt ABS 95. Där fastställs branschpraxis som visar att det i princip råder omvänd bevisbörda för fel som framträder under den första tvåårsperioden, men att för resterande del av tioårsperioden finns ett tröskelvärde, väsentligt fel, vilket i praxis innebär att om avhjälpandekostnaden understiger ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, bortfaller näringsidkarens skyldighet att åtgärda fel de sista åtta åren. Beloppsbegränsningen överensstämmer med självriskens i byggfelsförsäkringen.

Detta system medför att konsumenten uppmanas att aktivt undersöka eventuell förekomst av fel på ett tidigt stadium. Två goda effekter kommer av detta. Dels medför att näringsidkaren tar ett ansvar för fel som framträder under tvåårsfristen och som inte direkt kan påvisas beror på konsumenten. Dels uppmanas konsumenten indirekt att inte försitta sin reklamationsrätt därför att reklamation avvaktats tills den kan anses för sent inkommen. Som motvikt mot detta höjs reklamationströskeln för fel efter tvåårsperioden. Detta har förefallit naturligt då vissa fel inte kan upptäckas förrän huset "används" och tidigt hanterande av reklamationer är värdefullt för konsumenten och mindre kostsamt för båda parter då små reklamationer långt efter slutförandet kommer att påverka priset på entreprenaderna

Resonemanget belyser också problematiken då besiktning inte skett och detta beror på konsumenten. Det vore orimligt att i dessa fall ha en tvåårig frist med omvänd bevisbörda

## § 61

Förslaget överensstämmer med betalningsplan i nuvarande avtal, men konsumentens rätt stärks av att det i framtiden dessutom kommer att krävas en försäkring för minst 20% av kontraktssumman, vilket naturligtvis ökar totalkostnaden för konsumentkollektivet. Då förslaget innebär att konsumentens säkerhet totalt skall uppgå till minst 30% av kontraktssumman bör en ekonomisk avvägning göras om kostnaden för detta verkligen motsvaras av ett behov av säkerheter på denna nivå.

## 16. Lagtexten, konsumentköplagen

### Lunds universitet

48 § KKL Enligt paragrafen skall vissa nu föreslagna regler i KtjL i tillämpliga delar gälla också för konsumentköp av husbyggsatser, framför allt formkravet i 52 §, avrådningsregeln i 53 § och garantiansvaret enligt 60 §. Man kan dock tveka om situationen är så lik en småhusentreprenad att samma bestämmelser passar in, även om undantag görs för fall där de tydligen inte är tillämpliga. En liknande bevisregel rörande köp lär vara svår att finna i något annat sammanhang. Föreskriften att säljaren skall ha bevisbördan rörande både leveransens omfattning och priset är onekligen långtgående, särskilt om det räcker med att näringsidkaren "borde ha insett" (betänkandet s. 338) att köpet avsåg "huvudparten" (betänkandet s. 217) av det material som skulle användas vid ny- eller tillbyggnad av småhus. De betänkligheter som framförts rörande 52 § KtjL synes ännu mer befogade i detta fall. Vad angår 53 §, kan man undra om diskussionen rörande husbyggsatser normalt går så i detalj att säljaren kan förstå i vad mån materialet blir till rimlig nytta för konsumenten. I vart fall lär "sättet för utförandet" (53 § 1 st.) inte lär få någon betydelse vid dessa köp, och en avrådandeplikt när arbetet - här leveransen - har påbörjats (53 § 2 st.) verkar opraktisk. Det är vidare oklart hur 53 § 3 st. skall tillämpas i det aktuella fallet; skall säljaren underlåta att leverera varan till konsumenten därför att denne av någon anledning inte besvarar säljarens förfrågningar? - Det kan naturligtvis sägas, att det inte gör någon skada att föreskriva en avrådandeplikt med sikte på de speciella situationer där verkligen konsumentens förhållanden kan konstateras, och att mindre rimliga resultat av reglerna kan undvikas genom att de bara skall gälla i tillämpliga delar. Intrycket blir dock att utredningen i sin önskan att tillgodose konsumentskyddet tagit något lätt på olikheterna mellan entreprenad och köp.

Vad slutligen gäller garantiregeln i 48 § 2 st. KKL, är det något oklart vad hänvisningen till 60 § 2 st. KtjL innebär. Enligt författningskommentaren (s. 339 f) skulle regeln tillämpas på samma sätt vid köp som enligt KtjL:s bestämmelse, dock med skillnaden att KKL:s regel utgår från tiden för varans avlämnande i stället för tidpunkten för godkänd besiktning. I så fall skulle näringsidkaren också i köpfallet svara för fel som förelåg vid tiden för varans avlämnande - alltså samma regel som i 20 § 1 st. första meningen KKL. Dessutom innebär hänvisningen till 60 § 2 st. KtjL att näringsidkaren i princip svarar för dessa fall om de framträder inom två år därefter; från detta ansvar kan alltså inte näringsidkaren frita sig. Bestämmelsen kan jämföras med 20 § 1 st. andra meningen KKL, där det sägs att säljaren svarar för fel som funnits vid avlämnandet, även om felet visar sig först senare. Här föreligger alltså inte någon begränsning till två år efter avlämnandet. Med hänsyn till kravet på reklamation i 23 § 3 st. KKL - som huvudregel inom två år efter det att konsumenten mottagit varan - torde dock skillnaden ha mindre praktisk betydelse.

Man kan emellertid sätta i fråga om detta verkligen är utredningens mening. Den angivna regleringen synes bara innebära en komplikation i regelsystemet utan större värde från konsumentsynpunkt. Också i detta fall har utredningen hänvisat till garantiregler i gällande standardavtal, vilka här skulle ha motsvarande innehåll som ABS 95 (betänkandet s. 220). På liknande sätt som framhölls beträffande 60 § 2 st. KtjL kan man göra gällande att bevisregeln bör anknyta till gängse standardvillkor: man skulle inte kräva för garantiansvar att felet förelegat vid varans avlämnande, utan bevisbördan skulle helt åvila näringsidkaren om felet framträdde under garantitiden. Detta skulle bli resultatet om man ändrar KtjL:s bestämmelse på sätt som nyss har föreslagits och hänvisar dit i KKL:s bestämmelse. Endast med denna ändring får garantiansvaret någon mening vid konsumentköp.



Sammanfattningsvis kan sägas att utredningens resonemang om behovet av särregler vid köp av byggsatser inte är alldeles övertygande. Det är bara en anknytning till garantireglerna i KtjL som tycks ha verkligt värde från konsumentsynpunkt, och här är det oklart vad utredningen egentligen avsett.

### **BBF Byggandets Besiktningsmannaförening**

48 §

Kan inte förslaget tolkas så att det avser leveranser av byggmaterial i allmänhet? Hur ska säljaren kunna avgöra om villkoret om byggnadsmålan är uppfyllt?

Andra stycket; Dessa garantivillkor innebär att husbyggsatsen får kortare reklamationsperiod än de entreprenader och uppdrag som sker i samband med bygget. Är detta lämpligt? I så fall bör avtal med byggmaterialleverantörerna generellt innehålla motsvarande längre garantitid. Jämför reglerna i t ex ABM, där garantitiden kopplas till entreprenörens garantitid. Varför skall konsumentområdet ha sämre regler än det professionella?

Begreppet husbyggsats behöver bestämmas. Är en bunt måttkapade bräder en husbyggsats? En färdig terrassinglasning i ett platt paket?

### **Sveriges Trähusfabrikers riksförbund, STR**

§ 1

Enligt Tekniska Nomenklaturcentralen, TNCs, nomenklatur innebär ordet byggnadsdel "enhet som ingår i byggnad som kan avgränsas med avseende på sin byggnadstekniska funktion". Detta är inte synonymt med husbyggsatser. Det kan heller inte avse byggmaterial, som inte är på något sätt bearbetat till att utgöra en byggnadsteknisk funktion. Det måste alltså vara någon form av prefabricerat element.

§ 48

Inledningsvis anges i paragrafen att det är fråga om byggnadsdelar som är avsedda att tillföras eller uppföras till ett hus. Dessa byggnadsdelar benämns inom parentes byggsats. I specialmotiveringen talas om byggmaterial i sådana mängder som krävs för att utföra en ny- eller ombyggnad. Där verkar det som om material till lösvirkeshus kan ingå, men det är inte klart. Sådant material kan inte heller benämnas byggnadsdelar. Om lösvirkesmaterial inte är avsett att ingå, vilket verkar vara fallet, kommer materialet till ett antal småhus att falla utanför regelsystemet om inte materialleveranserna är så förbundna till uppförandet att det är fråga om ett entreprenadavtal där materialet ingår.

Denna tanke bekräftas av första meningen i specialmotiveringen, som anger att det är fråga om en särskild bestämmelse för köp av s k husbyggsatser.

Av specialmotiveringen framgår att bestämmelsen avser enbart till det material som behövs för att uppföra ett bostadshus, inte till swimmingpoolen eller annat material som förvärvats för åtgärd som inte har med själva bostadshuset att göra. Noteras bör att både tjänsten, att sammanställa materialet till bostadshuset och att sammanställa materialet till en swimmingpool faller in under ändringarna i konsumenttjänstlagen.

I specialmotiveringen framgår att paragrafen endast avser förhållanden när näringsidkaren skall eller borde ha insett att det var fråga om krav på bygganmälan. Det är önskvärt att viktiga förtydliganden av detta slag framgår redan av lagtexten.

Vidare är det tveksamt om målet att öka skyddet för konsumenten kan anses riktigt uppfyllt när kostsamma materialleveranser som en stor inredningsbar vind som det inte krävs bygganmälan för hamnar utanför lagens reglering, när mindre leveranser av t ex delar till byte av värmesystem, för vilket det krävs bygganmälan hamnar inom. För att skydda sig måste en leverantör i tvivelsmål därför alltid följa formkraven, vilket i sig är synnerligen positivt. Otydligheter är emellertid alltid besvärliga och ett antal frågeställningar uppstår direkt ur lagtexten.

## 17. Lagtexten, köplagen

### Lunds universitet

1 § köplagen I paragrafen förslås att samma skriftlighetskrav skall gälla vid köp av byggnad på annans mark som vid fastighetsköp. Förslaget avviker därmed från småhusköpsutredningens ståndpunkt att ett sådant krav inte borde införas (SOU 1988:66 s. 55 ff), vilken godtogs av nästan alla remissinstanser (prop. 1989/90:77 s. 56). Betänkandets motivering är att skälen för det skriftlighetskrav som föreslagits beträffande småhusentreprenader gör sig gällande också här samt att av enhetlighets skull JB:s regler bör gälla även för formkravet (s. 223).

Mot utredningens förslag talar emellertid att reglerna i 4 kap. 1-3 JB delvis är präglade av speciella överväganden som inte har betydelse för köp av byggnad på annans mark. Formkravet hänger ju nära samman med lagfartsinstitutet; som framhölls vid köplagens tillkomst kunde det vara befogat med ett formkrav även vid köp av byggnad om något motsvarande registreringsförfarande infördes, men detta har inte skett. Den s.k. ömsesidighetsprincipen, varav följer att utfästelse att sälja fastighet och löften om förköpsrätt inte är bindande, kan möjligen alltjämt vara motiverad vid fastighetsköp men bör inte utan vägande skäl utsträckas att gälla också till köp av byggnad. I vart fall bör konsekvenserna av detta analyseras närmare än här har skett. Vad angår regeln i 4 kap. 1 § 2 st. avser den framför allt att förhindra vissa illojala transaktioner vilka främst blir aktuella vid fastighetsköp - man anger t.ex. för låg köpeskillning för att undgå stämpelskatt eller för hög köpeskillning med tanke på att kommunen kan tänkas utöva förköpsrätt. Något sådant kan inte befaras vid köp som bara avser byggnad. Det torde vara tillräckligt att tillämpa allmänna principer om skenavtal för att komma till rätta med fall där parterna annars anger oriktig köpeskillning. - Vad angår regeln om två köpehandlingar (4 kap. 2 §), framgår det inte av materialet om sådana är praxis vid dessa köp (se 4 kap. 2 §), men behovet lär i vart fall vara begränsat. - De komplicerade reglerna om vissa typer av villkor i 4 kap. 3 § syftar bl.a. till att undvika osäkerhet beträffande äganderätten till fastighet och torde inte heller ha något större värde när det gäller byggnader.

Allt som allt är det svårt att finna några tillräckligt vägande skäl för att utvidga den invecklade regleringen i 4 kap. 1-3 §§ JB till andra områden. Vissa argument som kan åberopas för ett formkrav vid köp av byggnad lär dessutom delvis vara lika starka vid kommersiella överlåtelser, där de inte föreslagits. Småhusköpsutredningens negativa inställning till formkravet verkar välmotiverad.

Inte heller förefaller det speciella formkrav som föreslagits i 52 § KtjL passa för de aktuella köpen. Även om det skulle ändras så att det tar sikte på överlåtelse av egendom - inte arbete - framstår en bevisregel av föreslagen typ som mindre lämplig (se diskussionen om 52 §). Vad som möjligen kunde övervägas är en särskild regel om att ett visst minimum av skriftlig form skall iaktas vid äventyr av ogiltighet. Några övertygande skäl har dock inte framförts ens för ett formkrav av detta slag.

## 18. Lagtexten, lagen om byggförsäkring

### Hovrätten över Skåne och Blekinge

Hovrätten noterar att lagen inte i något avseende utpekar vem, om någon, som skall vara försäkringsskyldig. Domstolen kan inte överblicka de eventuella konsekvenserna härav.

### Lunds universitet

1 § lagen om byggförsäkring. Försäkringsplikten har nu utsträckts till alla småhus, utan undantag för exempelvis åtgärder beträffande fritidshus. Som nämndes inledningsvis kan man tveka om en sådan utvidgning bör ske. Det innebär naturligtvis ett förbättrat skydd för vissa konsumenter men samtidigt en komplikation och en ökad kostnad för konsumenten som inte alltid lär framstå som motiverad från hans synpunkt. Att införa en obligatorisk försäkring är ett ganska långtgående steg, som förutsätter ett starkt skyddsbehov hos den försäkrade. Också här uppkommer frågan om man inte åtminstone bör begränsa även den försäkringsplikt som föreskrivs i andra stycket till åtgärder för en viss minimikostnad, bestämd med utgångspunkt i prisbasbeloppet. Som framhölls på tal om 51 § går det dock inte att uttala sig om denna kostnad på grundval av tillgänglig utredning i remissärendet.

Rörande formuleringen av andra stycket kan anmärkas att detta kan uppfattas som en begränsning av försäkringsplikten ("finnas *endast...*"). Såvitt gäller fritidshus innebär dock bestämmelsen samtidigt en utvidgning i förhållande till första stycket. Detta kommer tydligare fram om andra stycket inleds så: *Beträffande en- eller tvåbostadshus skall byggförsäkring finnas oavsett om byggnaden är avsedd för permanent bruk eller inte, dock endast när....plan- och bygglagen.*" (Alternativ: *Såvitt....inte. Detta gäller dock endast när....plan och bygglagen.*)

I första stycket har orden "för byggnadsarbetet" i tidigare lagtext fallit bort i förslaget. Orsaken är oklar.

2 § lagen om byggförsäkring. Enligt första stycket 2 p. förutsätts ett undantag för "skador som normalt täcks av fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring". Numera skiljer sig emellertid villkoren åt mellan olika bolag i dessa branscher, och man kan vänta sig ytterligare variationer med en ökad internationalisering på området. Att tala om normala villkor kan därför medföra tveksamhet om vad som egentligen är tillåtet. Frågan är om inte det är lämpligare med ett undantag för skador som *faktiskt täcks* av annan försäkring än byggförsäkring. I så fall kan också andra försäkringstyper än de uppräknade komma i fråga. Man kan knappast vänta sig att en fastighetsägare med en sådan reglering skulle underlåta att ta exempelvis en fastighets-, maskin- eller villaförsäkring; det finns i allmänhet ett behov av försäkringsskydd oavsett byggförsäkringen. Det är ovisst om byggförsäkringen blir billigare genom att undantaget formuleras på detta vis - undantagets närmare innebörd kan ha underordnad betydelse för premien - men det blir i varje fall lättare att tillämpa.

Som inledningsvis framhölls torde frågan om utvecklingsfel undantas knappast ha någon större betydelse i praktiken (jfr betänkandet s. 284 ff). Däremot kan man diskutera om inte definitionen i andra stycket i väl hög grad betonar näringsidkarens perspektiv. Vad konsumenten behöver försäkringsskydd mot är ju inte bara avvikelser från den standard som var vederfasen vid tiden då arbetet utfördes utan också andra brister som medför olägenheter av betydelse för de boende (jfr NJA 1997 s. 290 och även NJA 1986 s. 670 I). Å andra sidan är det naturligtvis lättare att konstatera ett fel när man kan utgå från en uppfattning hos entreprenörer om vad som är godtagbar standard - låt vara att uppfattningen kan ha ändrats senare. Av betydelse bör här vara hur ett någon vidsträcktare felbegrepp än lagtexten anger ter sig från försäkringssynpunkt, särskilt om det kan medföra en beaktansvärd ökning av skade-

och administrationskonstnaderna för byggförsäkringen. Först när man vet något om detta går det att avgöra om man bör hålla fast vid lagens nuvarande felbegrepp.

3 § lagen om byggförsäkring. Enligt första stycket gäller byggförsäkringen, där inte arbetet godkänts vid besiktning, tio år efter det att byggnadsarbetena "ansetts avslutade". Härmed avses enligt författningskommentaren de fall där godkänd besiktning inte skett i samband med slutförandet och detta berott på något förhållande på byggherrens sida. Denna begränsning till fall där byggherren-konsumenten försummat att ordna besiktning framgår emellertid inta av lagtexten, som bör klargöras på denna punkt genom en hänvisning till 59 § 2 st. KtjL.. Vidare kan sägas att också när näringsidkaren bär skulden kan arbetena "anses avslutade" vid någon tidpunkt. Som framhölls ovan på tal om denna paragraf kan man ifrågasätta, om inte samma regel bör ges oavsett anledningen till att besiktning uteblev. I så fall kan första stycket i stället formuleras så: "En...besiktning eller byggnadsarbetena annars avslutats."

Första stycket talar liksom tidigare om "en av försäkringsgivaren angiven besiktning". Tydligt var meningen från början att bara en besiktning som försäkringsgivaren ombesörjt eller godtagit skall räknas som utgångspunkt för tioårstiden. Detta stämmer dock mindre väl med den föreslagna utformningen av KtjL, där konsumenten ombesörjer förrättningen efter meddelande från näringsidkaren och inget sägs om kontakter med försäkringsbolaget i sammanhanget. Om man vill samordna avtalsskyddet och fullgörandeskyddet - och detta är tydligen utredningens avsikt - bör man antingen föreskriva ett samråd med det försäkringsbolag som meddelat byggförsäkring, förslagsvis i 54 eller 55 § KtjL, eller också godta varje besiktning som följer reglerna i KtjL, oavsett om försäkringsbolaget angett den eller ej. Den senare lösningen synes lämpligast. I så fall kan orden "en av försäkringsgivaren angiven besiktning" utbytas mot "en besiktning enligt [54-56 §§] konsumenttjänstlagen".

3a § lagen om byggförsäkring. Andra stycket hänvisar till vissa fall där konsumenten har rätt att häva avtalet på grund av näringsidkarens (eller säljarens) kontraktsbrott. Dessutom fordras att denne inte inom skälig tid vidtar åtgärd för att fullgöra sitt åtagande. Det räcker alltså inte med att det föreligger hävningsgrund; för att få försäkringsskydd skall konsumenten tydligen trots att det redan föreligger ett allvarligt kontraktsbrott uppmana motparten att fullgöra sitt åtagande. Detta ytterligare krav kan vara en nackdel för konsumenten i sådana fall där han snarast vill bli av med en inkompetent entreprenör och få arbetet utfört av någon annan.

Komplikationer kan vidare uppkomma när hävningsrätt förutsätter att avhjälpande eller omleverans inte sker inom skälig tid efter reklamation eller påminnelse (se 21 § KtjL samt 13 och 28 §§ KKL); skall då konsumenten, efter att förgäves ha uppmanat motparten att avhjälpa ett fel, ånyo kräva avhjälpande? Man kan också tveka hur regeln skall tillämpas vid anteciperat dröjsmål (se 29 § 2 st. KtjL).

Allt som allt medför det ytterligare kravet på underlåten rättelse att regleringen blir betydligt mera invecklad än annars. Det är visserligen förklarligt att utredningen velat begränsa fallen då säkerheten skall träda in till mera allvarliga kontraktsbrott, men konsumenten bör i varje fall ha rätt till ett omedelbart skydd när kontraktsbrottet framstår som särskilt allvarligt. En möjlighet är att i 3a § 2 st. första meningen tillägga: "Säkerheten....fullgör sitt åtagande *eller när annars näringsidkaren uppenbarligen saknar vi ja eller förmåga att fullgöra åtagandet*", *eller liknande*.

6 § lagen om byggförsäkring. Första stycket är oförändrat enligt utredningens förslag. Bestämmelsen har ursprungligen tillkommit framför allt för att "upprätthålla byggherrens ansvar i byggandet" (prop.1992/93:121 s. 21). Det kan diskuteras om denna motivering är hållbar för småhusentreprenadernas del, därbyggherren är en mestadels oerfaren konsument. I vart fall kan man inte godta utredningens argument, att det torde vara ovanligt att en försäkring täcker skador som orsakats av den vars intresse är skyddat genom försäkringen (s. 295); detta är i själva verket det normala även när orsakandet skett genom oaktsamhet, jfr 20 § försäkringsavtalslagen och 32 § konsumentförsäkringslagen. Som framgår av det senare lagrummet är man normalt särskilt tolerant mot konsumenter som gjort sig skyldig till oaktsamhet. Det är också oklart, vilket stöd det finns för utredningens antagande att en försäkring utan undantaget i fråga skulle medföra "avsevärt höjda" premier. Även den speciella identifikationsregeln i färde stycket framstår som diskutabel. Det skulle stämma väl med lagförslagets inriktning i övrigt om man kunde vidga skyddet genom att ta med sådana fel som vållats av konsumenten med endast ringa oaktsamhet eller liknande. Frågan bör i vart fall övervägas vid departementsbehandlingen, varvid särskilt bör undersökas dels vilka verkningar ett utvidgat skydd kan få för premien, dels vilka möjligheter det idag finns för en konsument att täcka risken genom en frivillig tilläggsförsäkring (jfr s. 295).

Mot formuleringen av andra stycket kan invändas, att 60 § 2 st. KtjL visserligen talar om ett garantiansvar men inte om något "lämnat garantiåtagande". Detta kan vara ett skäl att inleda bestämmelsen så: "2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av *en garanti som gäller* enligt 60 § andra stycket konsumenttjänstlageln (1985:716) eller *enligt avtal*, såvida....tid."

### **Byggingenjörernas riksförbund, SBR**

Den 10-åriga byggförsäkringen är föreslagen att gälla samtliga fel. Vi anser att det bör finnas någon begränsning på vilka fel som kan göras gällande efter garantitidens utgång. Vi föreslår att det införs en begränsning till att gälla väsentliga fel, alternativt genom angivande av beloppsgräns baserat på basbeloppet.

### **Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR**

#### § 1

I paragrafen anges att det är när en byggnad "uppförs" eller vid annan "åtgärd" skall finnas en byggförsäkring. Det är enbart själva byggnaden som försäkras vid nyproduktion av bostadshus. Byggförsäkring skall även finnas för fritidshus, liksom vid om- och tillbyggnad. Kravet på byggförsäkring för småhus är kopplat till bygganmälan. Kriterierna för byggförsäkring skiljer sig delvis från formkraven vid nyproduktion eftersom delar av avtalet t ex finplanering och swimmingpool faller utanför kravet på byggförsäkring, men ingår i formkravet enligt KTjL. Detta torde i praktiken ej vara något problem om avtalen är tydliga så att försäkringsbolagen kan avgöra vilka delar och belopp som rör själva bostadshuset. Men det vore önskvärt med större enhetlighet.

För en om- och tillbyggnad, som inte kräver bygganmälan behövs inte byggförsäkring. Det tidigare omtalade dyra arbetet med inredningen av vinden faller alltså helt utanför eftersom det inte krävs bygganmälan. För en bostad eller ett fritidshus utanför planlagt område krävs då också byggförsäkring vid uppförande men aldrig vid om- eller tillbyggnad. Dock kan sådan om- och tillbyggnad kraftigt påverka försäkringsvärdet på huset. Det finns inget krav på anmälan för komplettering av byggförsäkringen, varför denna kan vara "ihålig".

## § 3

Byggförsäkring skall finnas både för lösvirkeshus och för hus med prefabricerade delar. Den kan omfatta enbart leveransen, vid t ex självbygge, och som tidigare konstaterats sker i sådana fall ej besiktning av konsumentens eget arbete, men då måste anges när byggförsäkringen kan börja gälla rent tidsmässigt. Skall fritidshusägaren, som valt att själv uppföra sitt hus, anmäla när han anser att huset är färdigställt? Svaret på den frågan borde vara jakande varför vi i stället föreslår en lydelse med följande innehåll som tillägg till sista meningen "... eller om besiktning ej sker och detta beror på förhållande för vilket konsumenten svarar, huset ändå måste anses färdigställt". Många fritidshus- och även vissa permanentthus uppförs av köparen själv.

Denna paragraf är kopplad till § 59 konsumenttjänstlagen vad gäller tidpunkt för när byggförsäkringen inträder. Vid självbygge ingår inte det egna arbetet i byggförsäkringen förrän efter fastighetens ägarbyte. Vid självbygge finns heller ingen reklamationsrätt, varför den av konsumenten anmälda tidpunkten för färdigställande måste anses vara en tidpunkt då inga fel föreligger. När finns inte längre några fel enligt en självbyggare?

## § 3a

För arbetena och för leveransen (leveranserna) skall säkerhet ställas från näringsidkaren till konsumenten i sådana fall som avses i § 51 konsumenttjänstlagen och § 48 konsumentköplagen. Säkerheten avser färdigställandetiden. Det bör anges i lagtexten när säkerheten får upphöra. För hus där köparen delvis själv tänker ansvara för färdigställandet gäller motsvarande resonemang som under § 3 att det måste anges när säkerhet för hus som helt eller delvis är självbygge upphör. Detta är viktigt oavsett om det gäller fall när enbart leveransen köpts av hustillverkare eller vid större leverans från t ex byggvaruhus om denna senare grupp i praktiken kommer att beröras av formkravet. Se resonemang kring detta ovan.

Förslag till tillägg: "Säkerheten gäller vid enbart leveransåtagande till dess att fullständig leverans mottagits. Då även avtal om byggarbeten ingår för husets färdigställande, får säkerhet finnas till dess att samtliga anmärkningar efter godkänd slutbesiktning avhjälpes.

Det finns då möjlighet för en leverantör eller uppdragstagare som utfört sitt arbete i ett tidigt skede både att få en slutbesiktning enligt § 54 konsumenttjänstlagen och att också därmed få säkerheten upplöst. Det är därför av synnerlig vikt att den inte ligger kvar onödigt länge och att en leverantör/entreprenör i tidigt skede kan bli löst efter sitt åtagandes slutförande

## § 7

Försäkringsbeloppet i byggförsäkringen skall minst motsvara kostnaderna för åtagandena som omfattas av försäkringen med hänsyn tagen till penningvärdets förändring. Vidare skall efter succession, den nye ägarens försäkring även omfatta arbeten som själv utförts av en tidigare ägare. Det torde vara mycket svårt att bestämma premien och slutbeloppet för självbyggare.

Om beloppet för försäkringsåtagandet skall indexeras måste ett allmänt accepterat index väljas som kan förväntas gälla under en överskådlig tid.

Säkerheten enligt § 3a skall uppgå till minst 20%. Både vid banksäkerhet och vid en försäkringslösning kommer kostnaden att övervältras på köparen. Eftersom det redan konstaterats att risken är uppenbar att endast etablerade trähustillverkare drabbas av krav på säkerhet liksom krav på innehållande av avtalssumma, medför förslagen totalt en kraftig kostnadsökning vid köp från etablerade företag och därmed en snedvridning av konkurrensen till nackdel för dessa gentemot andra företag som kanske inte har samma fasta förankring på marknaden. Naturligtvis kan hävdas att alla seriösa företag strävar mot att ge konsumenten ökad säkerhet, men detta får inte utmynna i att mindre seriösa företags produkter blir ekonomiskt mer fördelaktiga och alltså attraherar ekonomisk svaga konsumenter i än större utsträckning.



## 19. Lagtexten, plan- och bygglagen

### Länsrätten i Stockholms län

Lagförslagen i 9 kap. 12 och 13 §§ PBL framstår, lästa mot varandra, som besynnerliga eller inkonsekventa.

I 13 § åläggs den kvalitetsansvarige att underrätta byggnadsnämnden om att kraven på byggförsäkring och säkerhet är uppfyllda. Samtidigt skall enligt 12 § (som rimligen primärt riktar sig till byggherren) bevis om försäkring och säkerhet ha företetts för nämnden.

I 13 § åläggs den kvalitetsansvarige, när det gäller försäkring, att såväl kontrollera som underrätta byggnadsnämnden. I fråga om säkerhet åläggs den kvalitetsansvarige endast en kontrollskyldighet.

I såväl huvudmotiveringen (s. 303) som specialmotiveringen (s. 341, 343 och 344) behandlas i anslutning till 10 kap. 3 § PBL utformningen av förbud och vitesförelägganden. På samtliga ställen förordas förelägganden om att förete bevis vid äventyr av vite. Det som enligt 10 kap. 3 § PBL kan förenas med vite är enligt lagtexten emellertid enbart förbud enligt denna paragraf. Ett vitesföreläggande enligt 10 kap. 3 § måste sålunda knytas till förbudet mot fortsatt byggande eller föranleda omformulering av lagtexten.

PBL innehåller i 10 kap. 18 § en annan föreskrift om vitesföreläggande bl.a. vid underlåtenhet att vidta åtgärd enligt 10 kap. 15 §.

Denna vitesföreskrift förefaller emellertid inte kunna bli tillämplig såsom 9 kap. 12 § är konstruerad enligt förslaget. Där föreskrivs förbud att börja bygga. Endast indirekt ligger i paragraftexten (och valfritt för byggherren) att företa åtgärden att förete bevis.

Särskild avgift enligt 10 kap. 6 § PBL torde kunna komma i fråga endast vid överträdelse av ett förbud av byggnadsnämnden mot fortsatt byggande eftersom förbudet att börja bygga följer av lag och icke av nämndens föreskrift.

### Lunds universitet

10 kap. 3 § PBL. Enligt denna paragraf får byggnadsnämnden förbjuda att ett byggnadsarbete på ett småhus fortsätts innan bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen om byggförsäkring företetts. Ett sådant förbud kan ibland drabba konsumenten hårt; han kan ha räknat med att flytta in i byggnaden vid viss tidpunkt och är beredd att ta risken att fullgörandeskydd tills vidare saknas. Det borde rimligen räcka att vid vite förelägga byggherren att inom viss tid förete det aktuella beviset (jfr betänkandet s. 344) i stället för att vidta en åtgärd som i sådan grad går ut över konsumenten. Det får förutsättas att byggnadsnämnden i första hand använder sig av detta medel (jfr 10 kap. 15 §). I varje fall bör konsumenten höras innan förbud meddelas att fortsätta byggnadsarbetet. Lämpligen bör ett tillägg om detta göras i 10 kap. 3 § 1 st.

### BBF Byggnadets Besiktningsmannaförening

9 kap 7 §

I förslaget anges "vid behov skall även yrkesinspektionen kallas." Från 2001-01-01 har myndigheten namnet Arbetsmiljöinspektionen.

## 9 kap 8 §

Vi föreslår en ändring så att Byggnadsnämnden vid byggsamråd i konsumentärende åläggs att informera om konsumentens skyldigheter med hänsyn till den ändrade konsumenttjänstlagen, liksom även till arbetsmiljölagen.

**Svenska Kommunförbundet**

Kommunförbundets förslag till ny lydelse av 9 kap 2§ PBL:

Krav på bygganmälan gäller inte

1. *enklare tillbyggnad av en- och två -bostadshus samt uppförande till dessa hörande komplementbyggnader.*
2. *sådana åtgärder som rör en- eller tvåbostadshus och till dessa hörande komplementbyggnader och som innebär ändring av de bärande delarnas konstruktion, ändring av anordningar för ventilation eller ändring av anordning för vattenförsörjning eller avlopp vid enskild anläggning.*
3. *uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan*
4. *sådana åtgärder beträffande anläggningar som anges i 8 kap 2§ första stycket 2 och 7-9 samt andra stycket.*

*Kommentar:*

Kommunerna förefaller eniga om att kravet på bygganmälan är onödig för mindre och enklare tillbyggnader och kompletteringsbyggnader<sup>1</sup> till småhus. Den enklaste lösningen synes vara att slopa anmälningsplikten för dessa åtgärder för att därigenom få en smidigare process, vilket också var ett av syftena med den nya reformen från 1 juli 1995.

Byggnadsnämnden avlastas onödig administration. Bygglovsplikten kvarstår dock och utgör då en tillräcklig kommunal insyn och påverkan i ärendet. Byggnadsnämndens tjänstemän kan koncentrera sig på normala ärenden och också få tid över för en effektiv tillsyn. Tolkningen av vad som skall anses utgöra en enkel tillbyggnad på småhus får bedömas utifrån hur tekniskt komplicerad åtgärden är. Om tillbyggnaden ställer krav på byggnadstekniskt korrekt utförande med hänsyn till säkerhets- och skyddsfrågor bör åtgärden inte betraktas som enkel. Exempel: En mindre tillbyggnad av ett sovrum på 10 kvm på en normal villa 130 kvm eller förstukvist kan betraktas som en mindre komplicerad åtgärd och bör kunna befrias från bygganmälan, medan tillbyggnaden av en frihängande balkong på en övervåning som berör viktiga säkerhetsdetaljer i utförandet inte bör betraktas som enkel. Tillbyggnadens storlek bör också vägas in i bedömningen. Tolkningen av storleken får bedömas utifrån samma kriterium som gäller för bygglovsbefrielse för tillbyggnad av småhus utanför detaljplanelagt område och samlad bebyggelse. Tillbyggnaden skall ha karaktären av komplement till den befintliga byggnaden och inte dominera över den befintliga.

---

<sup>1</sup> Garage, uthus o.dyl.

Byggåtgärder som berör andra fastigheter än småhus varierar i både storlek och svårighetsgrad. Många kommuner önskar en mera flexibel han-läggingsordning i den meningen att nämnden/bygginspektionen själv i varje enskild anmälningsskyldig åtgärd, vill ha frihet att från fall till fall bedöma behovet av byggsamråd och kvalitetsansvarig. Bedömningen i det enskilda fallet beror inte bara av projektets art utan också byggherrens kompetens och förtroende.

### **Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR**

#### 9 kap 12§

I paragrafen stadgas att byggförsäkring och säkerhet skall företas för byggnadsnämnden liksom att ev formkrav som ställs i 52 § konsumenttjänstlagen är uppfyllda. Då borde också krävas en kontroll av formkrav enligt 48 § konsumentköplagen krävas.

Dessutom åläggs den kvalitetsansvarige enligt PBL 9 kap 13 § att kontrollera och underrätta byggnadsnämnden om att dessa krav är uppfyllda och underrätta byggnadsnämnden om så är fallet. Frågan är varför det krävs dubbla åtgärder eller skall kvalitetsansvarige kontrollera att ovanstående faktiskt har företetts byggnadsnämnden, d v s någon form av kontroll av byggnadsnämndens arbete i detta avseende. Om å andra sidan dokumenten inte behöver företas utan det räcker med kvalitetsansvariges uppgift är det ett tungt ansvar som vilar på denne med tanke på att byggnadsarbetena t o m kan komma att stoppas om inte dessa krav uppfyllts.

Eftersom den kvalitetsansvariges uppgift är att vara kontrollant, utan egentligt ansvar, blir krav som ställs på denne egentligen utan värde. Detta är emellertid ett redan tidigare uppmärksammat faktum och medför att en förändring kan komma till stånd vid en översikt av PBL.

## 19. Övrigt

### Boverket

Utredningen har med hänvisning till de ändringar som föreslås inte behandlat de tillämpningsproblem som idag förekommer med anledning av näringsidkarbegreppets oklarhet (avsnitt 6.6). Om utredningens förslag till ändringar av lagen om byggfelsförsäkring inte genomförs vill Boverket betona att det är nödvändigt med ett förtydligande i denna del.

### Lunds universitet

En *terminologisk* fråga kan tas upp redan här. KtjL talar oftast om “tjänsten” när det gäller näringsidkarens prestation i allmänhet. Bl.a. entreprenörers prestationer lär däremot betecknas som “arbete” (jfr 1 § 2 p.). Vidare används “uppdraget” närmast med sikte på själva avtalet om tjänsten. Helt konsekvent synes dock inte ordvalet i lagen vara; jfr bl.a. 24 § där det talas om avslutande av “uppdraget”, fast det torde vara fråga om att dröjsmål med fullgörande av tjänsten (eller avslutande av arbetet). Också när det gäller förslagets lagtext kan man ibland tveka om en regel avser själva arbetet eller avtal om arbetet (se bl.a. 59 § 1 st.). När det som vid småhusentreprenader blir fråga om besiktning kan man göra gällande, att *arbetet* visserligen avslutats före besiktningen men *uppdraget* inte slutförts förrän besiktning skett och eventuellt kvarstående fel har avhjälpits (jfr nedan om 54 §). Detta stämmer väl med KtjL:s motiv, som uttalar att när en formell besiktning avtalats uppdraget inte kan anses avslutat förrän besiktningen har genomförts (NJA II 1985 s. 371). - I uppdraget bör på detta vis anses ingå alla de skyldigheter som näringsidkaren kan anses ha åtagit sig genom avtalet. Även om man inte kan begära att hela lagens terminologi ses över, kan det dock vara anledning att hålla isär de olika termerna vid småhusentreprenader, då skillnaden kan få praktisk betydelse. Remissyttrandet återkommer i flera sammanhang till denna synpunkt.

### Byggandets Besiktningsmannaförening, BBF

#### *Arbetsmiljölagen*

Är det rimligt att konsumenten skall ha samordningsansvaret för arbetarskydd vid småhusbyggande, och att upprätta arbetsmiljöplan vid större objekt?

### GAR-BO Försäkring AB

ABS 95 är idag ett bra hjälpmedel i relationerna mellan konsumenter och entreprenörer. Vi ser det som en förutsättning att det finns ett kompletterande regelverk som företrädare för marknadens parter är överens om. Arbetet med att revidera ABS 95 så den ansluter till de föreslagna lagtexterna bör starta omgående. Målsättningen skall vara att ha en ny ABS klar samtidigt som de nya lagarna träder i kraft.