

Fel i småhusentreprenad

Köp ett nytt hus och få ett fel på köpet

Jessica Carlsson

Kandidatuppsats i handelsrätt
Konsumenträtt
VT 2013

Handledare
Martin Smiciklas



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	14
1.1 Bakgrund.....	14
1.2 Syfte och frågeställning.....	14
1.3 Avgränsningar.....	15
1.4 Metod och material.....	16
1.5 Disposition.....	18
2 Enstegstätade hus i Svedala.....	21
2.1 Mål nr T 1577-10 Tingsrätten.....	21
2.1.1 Fastighetsägarnas grunder för talan.....	21
2.1.2 Myresjöhus grunder för talan.....	23
2.1.3 Tingsrätten bedömning.....	25
2.3 Mål nr T 99-12 Hovrätten.....	27
2.3.1 Hovrättens bedömning.....	27
3 Regler för entreprenader.....	30
3.1 Entreprenader.....	30
3.1.1 Olika typer av entreprenader.....	31
3.2 Branschpraxis för entreprenader.....	32
3.2.1 Kort om AB 04 och ABT 06.....	32
3.2.2 AMA hus 98 och 08.....	35
3.3 Entreprenörens ansvar.....	35
3.3.1 Under entreprenadtiden.....	35
3.3.2 Garanti och ansvar under garantitiden.....	36
3.3.3 Garantins längd.....	37
3.3.4 Felansvar efter garantitiden.....	38
3.3.5 Avhjälpande av fel.....	39
3.3.6 Följdskada på grund av fel.....	39
3.4 ABS 95.....	40
3.4.1 Entreprenörens ansvar gentemot konsumenten.....	41
3.4.2 Besiktning.....	42
3.4.3 Fel i entreprenaden.....	43
3.4.4 Avhjälpande av fel.....	43
4 Konsumentskyddet.....	45
4.1 Allmänt om konsumentskyddet.....	45
4.1.1 Särskilda bestämmelser om småhusentreprenad.....	45
4.2 Konsumenttjänstlagen.....	48
4.2.1 Näringsidkarens ansvar gentemot konsumenten.....	48
4.2.2 Fel i tjänsten.....	50
4.2.3 Reklamation.....	51
4.2.4 Påföljder vid avtalsbrott.....	53
4.2.5 Prisavdrag och hävning.....	54

4.2.6 Skadestånd.....	55
5 Övriga bestämmelser.....	57
5.1 Jordabalk.....	57
5.2 Lagen om byggfelsförsäkring m.m.....	58
6 Analys och slutsats.....	61
6.1 Analys.....	61
6.2 Slutsats.....	68

Förord

Under våren 2013 har jag fått chansen att skriva min uppsats i handelsrätt. Det har varit en lång och lärorik process.

Jag vill tacka min handledare Martin Smiciklas som fick mig på rätt spår och gav mig bra förslag på uppsatsämne då det ämne jag bestämt från i början inte gick att utföra.

Vill även rikta ett tack till Mari Gremlin på konsumentverket som tog sig tid att besvara mina frågor. Det var tack vare dig vissa punkter klarnade.

Lund 29 Maj 2013

Sammanfattning

Husköpet är ett av de viktigaste köpen en privatperson gör i sitt liv. När ett nytt hus köps av en entreprenör ska konsumenten kunna vara säker på att konstruktionen är hållbar. Under mitten 1990-talet dök det upp ett nytt sätt i byggbranschen att bygga småhus på. Dessa byggdes med enstegstätade fasader, som på den tiden ansågs vara ett rätt och bra sätt att bygga på. Efter några år upptäckte däremot flertalet konsumenter som hade förvärvat ett nytt hus, byggt på detta sätt att det uppkom fukt och mögelskador i fasaden. Det var inte endast fel i fastigheten utan visade sig även vara skadligt för privatpersonernas hälsa. I och med att konstruktionen är behäftad med allvarliga fel och så pass många konsumenter har blivit drabbade blir detta ett stort problem för de berörda konsumenterna samt övriga konsumenter som ska förvärva ett nytt hus. Problemen har framför allt uppkommit på hus i södra delarna av Sverige då husen inte tål att utsättas för det klimat som råder, det vill säga mycket blåst och regn. Vilket skydd konsumenterna har när fel uppkommer i fastigheten är en mycket snårig väg och det finns mycket mer som man som privatperson måste tänka på och undersöka innan husköpet görs.

Nyckelord: Entreprenad, fel i fastighet, konsumentskydd, småhus, konsumenttjänstlag

Summary in English

Buying a house is one of the most important purchases a private individual makes in their lives. When a new house purchase by a contractor, the consumer must be sure that the construction is sustainable. During the mid-1990s, there appeared a new way in the construction industry to build houses. These were built with exterior insulation and finishing system, which at the time was pass for a right and good way to build. After a few years discovered the majority of consumers, who had purchased a new house, built in the following way that it arose dampness and mold in the facade. It was not only defects in the property but also proved to be harmful to individual's health. As the construction is afflicted with grave defects and so many consumers have been affected, this will be a big problem for the affected consumers. The problem arises particularly on the house in the southern parts of Sweden where the houses can not withstand the prevailing climate, d.v.s. wind and rain. What protection consumers have when the following error occurs in the property is a very tricky road and there is so much more that you as an individual need to think about and consider before house purchase is made.

Keyword: contract by tender, defects in property, consumer protection, small house, The Consumer Services Act

Förkortningar

AB	Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader
ABT	Allmänna bestämmelser för totalentreprenader
ABS	Allmän material och byggnadsbeskrivning för husbyggnadsarbeten
AMA	Allmän material och byggnadsbeskrivning för husbyggnadsarbeten
ARN	Allmänna reklamationsnämnden
BKK	Föreningen byggandets kontraktskommitté
JB	Jordabalk
KTjL	Konsumenttjänstlag
NJA	Nytt juridiskt arkiv avd. I
SBN	Svensk byggnorm

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Under perioden 1999-2003 byggde Myresjöhus 34 bostäder på Norra Erlandsdal i Svedala. Bostäderna var utrustade med enstegstätade fasader som under tiden ansågs vara det korrekta sättet att bygga på. År 2008 upptäckte husägarna i fråga fukt och mögelskador i fasaderna och stämde därför Myresjöhus för fel i fastigheten. Husägarna fick rätt i tingsrätten men trots detta överklagade både husägarna och Myresjöhus till hovrätten. Eftersom husägarna inte fick rätt i hovrätten tvingades de på så sätt betala Myresjöhus rättegångskostnader och var därför inte längre berättigade till sitt skadestånd. Domen är för närvarande överklagad till högsta domstolen och den anses vara väldigt viktig ur konsumentsynpunkt, därför ska husägarna få stöd av konsumentombudsmannen i högsta domstolen. Frågor som härmed uppstår är vilka regler som egentligen gäller för fel som uppkommer i en entreprenad som räknas som småhus samt vilket skydd konsumenterna egentligen har när de ska köpa ett nytt hus. Kan vi som köpare i dagens samhälle inte vara säkra på att få ett nytt och hållbart hus när vi köper ett nybyggt hus från en entreprenör och måste vi som konsumenter börja tänka i samma banor som om vi skulle köpa ett fem år gammalt hus, utifall det skulle kunna dyka upp några fel.

1.2 Syfte | Frågeställning

Syftet med uppsatsen är att undersöka vilket skydd konsumenterna har vid husköp genom entreprenad. Detta sker utifrån fallet mellan Myresjöhus och husägarna i Svedala. Det är också att granska vilka fel som kan tänkas uppkomma och vilka rättigheter du som konsument har att åberopa dessa fel gentemot entreprenören samt inom vilken tidsram detta får ske. Följande frågeställningar ligger till grund för min framställning:

1. Hur ser konsumentskyddet ut gällande entreprenader, i det här fallet speciellt småhusentreprenader?

2. Sett utifrån fallet med husägarna i Svedala, på vilka grunder och inom vilken tidsram har fastighetsägarna rätt att påtala fel och vilka blir påföljderna?

1.3 Avgränsningar

I följande uppsats har jag valt att utgå från ett rättsfall mellan ett flertal husägare i Svedala och Myresjöhus. Begränsningarna har skett utifrån detta. Samtliga branschpraxis i uppsatsen har valts eftersom de nämns i något sammanhang i fallet eller gäller just småhus/totalentreprenader. Kapitlet om reglerna allmän material och byggnadsbeskrivning för husbyggnadsarbeten (ABS 95) har avgränsats genom att jag endast tar upp de aktuella paragraferna och reglerna som tas upp av parterna i ovanstående rättsfall. Skulle hela regleringen tas med hade kapitlet blivit för stort. Avgränsningar har gjorts till bara konsumenttjänstlagen (SFS:1985:716) i och med att denna blir tillämplig på entreprenader om inget annat har avtalats. I uppsatsen tas endast felregler, felansvar, reklamationskyldighet med mera upp eftersom det är de aktuella frågorna som uppkom i Myresjöhus-fallet. Eftersom rättsfallet var 104-sidor långt har saker som rör andra frågor, till exempel överlåtelseförbud mellan parterna samt vad som gäller för andrahandsköparna i fallet plockats bort. Reglerna i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader (AB 04) samt Allmänna bestämmelser för totalentreprenader (ABT 06) beskrivs inte lika ingående som KTjL och ABS 95 i och med att dessa regler inte tas upp i fallet men är ändå viktiga att känna till eftersom de berör reglerna om totalentreprenader.

Rättspraxis har i första hand valts utifrån Mål nr T 99-12 och T 1577-10 där båda parter hänvisar till olika rättsfall för att ha grund för sin talan. Sedan har jag utifrån dessa rättsfall funnit hänvisningar till andra rättsfall inom samma ämnesområden som gäller för fel i fastighet, fel i fasader, fel i entreprenader, besiktning samt reklamation. Har även haft stor hjälp av doktrin där mycket praxis räknas upp. Urvalet har till största delen gjorts genom att försöka välja ut relevanta rättsfall som har dykt upp på 2000 talet eftersom det är under den

tidsperiod mitt huvudsakliga fall tar sin början, och det är även det jag utgår ifrån. Det har också varit extra viktigt att de stämmer överens med vad det är jag har skrivit i de olika kapitlen. Handlar något om reklamation har jag då även valt att ta med ett rättsfall som exempel för att visa på hur saken bedöms i instanserna. Det leder till att läsaren får en större förståelse för varför bedömningen är gjord på ett sådant sätt. Anledningen till varför det inte finns exempel från olika rättsfall i samtliga avsnitt är på grund av att jag inte fann några som kändes aktuella för just det kapitlet och att innebörden av texten var lättförståelig ändå. Samtliga rättsfall har hämtats från Karnov och Zeteo vilket jag anser vara pålitliga källor eftersom de uppdateras ständigt.

Branschpraxis i form av olika standardavtal som Allmän material och byggnadsbeskrivning för husbyggnadsarbeten(AMA), ABS 95, AB 04 samt ABT 06 gås igenom olika mycket och ingående beroende på hur viktig del dessa har i det huvudsakliga Myresjöhus-fallet. AMA och ABS 95 tas upp på ett flertal ställen i Myresjöhus-fallet och känns viktigt. ABS 95 gäller för småhusentreprenader om det är avtalat mellan parterna och i annat fall blir KTjL gällande mellan parterna då följande reglering är tvingade till förmån för konsumenten. Därav går jag igenom denna reglering noggrant eftersom det annars blir svårt att förstå vad som gäller när denna reglering blir en del av avtalet. Det kan till en början tyckas oklart varför ABS 95:s regler gås igenom när det finns nyare regler i form av ABS 09. Anledningen till det är att utgångspunkten har varit Myresjöhus-fallet och i just detta är ABS 95 tillämpligt på parternas avtal.

1.4 Metod och material

I denna uppsats används den klassiska rättskälleläran¹ vilket innebär att jag har analyserat gällande rätt i form av lagtext, lagförarbeten, rättspraxis, branschpraxis samt doktrin. Konsumenttjänstlagen används i uppsatsen i och med att den blir tillämplig på entreprenadavtal om inget annat har avtalats mellan parterna, det vill säga olika branschpraxis. Vidare görs jämförelser med konsumentköplagen (1990:932), köplagen (1990:931), avtalslagen (1915:218) och preskriptionslagen

¹ Sandgren,2006, s 36-37

(1981:130) men används inte som något annat än just jämförelser för vad som gäller i köp och reklamations-sammanhang. Dessa lagar blir aldrig direkt tillämpliga på husköpet i sig. Jordabalken (SFS 1970:994) finns med i ett eget avsnitt i uppsatsen där det framgår klart och tydligt varför inte JB blir tillämpligt på ett köp av entreprenader. Till en början kan denna lagtext tyckas vara tillämplig i och med att det rör köp av fast egendom. Skulle avsnittet tas bort blir det otydligt för läsaren att förstå varför följande lag inte är gällande på småhusköp. Lag om byggfelsförsäkring m.m.(1993:931) finns med i ett avsnitt då en byggfelsförsäkring krävs vid uppförande av entreprenad.

När det gäller lagförarbeten har jag valt att endast hålla mig till prop. 2003/04:45, stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande i och med att jag vill veta hur tankarna har gått då ett speciellt avsnitt om småhusbyggande lades till i konsumenttjänstlagen. Det känns extra viktigt då det är grunden för vad som idag gäller då mögel och fuktskador är återkommande fel i entreprenader med enstegstätad fasad. Lagförarbeten till köplagen, konsumenttjänstlagen och JB har valts bort då det som sagt inte läggs så stor vikt vid detta i uppsatsen utan bara finns med på ett fåtal ställen som jämförelse och för att få en klarare bild av hur det fungerar vid ett vanligt köp.

Samtlig doktrin är utvald genom praxis, lagkommentarer, kommentarer till praxis samt hänvisningar i doktrin som sedan leder vidare till annan litteratur. I och med att det var lite svårt att finna doktrin inom byggområdet, då jag inte var så insatt i detta från början valde jag det senaste materialet som var skrivet angående standardavtal med mera.

Olika ärenden från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) finns med som exempel i vissa kapitel. Det har varit väldigt enkelt att via deras hemsida finna avgöranden angående entreprenader och fel som har uppkommit i entreprenader. Urvalet har skett genom att jag har tagit de som gav intressantast läsning och som jag trodde skulle ge ökad förståelse för mina läsare. Eftersom ARN är statlig förvaltningsmyndighet känner jag stort förtroende för att de olika ärendena stämmer samt ger vettig information.

Vidare har frågor ställts till konsumentverket som kommer finnas tillgängliga i en bilaga i slutet av uppsatsen. Dessa frågor har ställts i syfte för att få en tydligare bild av vilka lagar och regler² som gäller vid köp av småhus och inte något annat. Har för övrigt inget empiriskt material med i följande uppsats då rättsfallet gav tillräcklig vägledning om parternas förhållanden för min studie.

Det förekommer också elektroniska källor hämtade från olika sidor som skriver och tycker till om byggbranschen samt villaägarnas riksförbund. Dessa har varit till bra hjälp under uppsatsens gång men jag är ytterst medveten att källorna ibland kan uppfattas som partiska då de utgår endast från byggbranschens perspektiv och det kan ibland vara svårt att veta vem personen är som har skrivit artikeln/artiklarna. Jag har hela tiden haft denna källkritiska tanke i bakhuvudet när uppsatsen har skrivits och jag tror inte det påverkar min uppsats negativt.

1.5 Disposition

Första kapitlet inleds med metoddel, syfte och frågeställningar samt avgränsningar.

I kapitel 2 beskrivs målet mellan husägarna i Svedala och Myresjöhus ingående. Fallet sammanfattas från båda parternas sida samt vad de olika domstolarna kommer fram till.

I kapitel tre finns fakta angående entreprenader och vad som gäller för de olika standardavtalen rörande entreprenader. Här återfinnes också vilket ansvar entreprenören har när olika standardavtal har avtalats mellan parterna och vilka åtfärder som kan bli gällande om konsumenten gör gällande fel i entreprenaden.

Kapitel fyra redogör för vilka regler som gäller enligt konsumenttjänstlagen samt vilka påföljder som kan göras gällande vid fel i entreprenad. Vad som räknas som fel tas även upp här. Särskilda regler som gäller för småhusentreprenader beskrivs också i detta kapitel.

² www.konsumentverket.se

Till sist beskrivs i kapitel 5 övriga bestämmelser så som jordabalken och lagen om byggförsäkring.

I kapitel 6 återfinnes en ingående analys av uppsatsen samt en slutsats.

2. Enstegstätade hus i Svedala

2.1 Mål nr T 1577-10 Tingsrätten

Fastighetsägarna äger vars en fastighet i Erlandsdal i Svedala. Flertalet fastighetsägare förvärvade sina fastigheter av riksbyggen innan ”exploateringen” av marken påbörjades. Därefter tecknade fastighetsägarna ett totalentreprenadavtal med Myresjöhus avseende uppförande av hus på respektive fastighet. För entreprenadavtalet gällde ABS 95 och samtliga avtal slöts mellan 1999-2003. Den sista slutbesiktningen skedde i april 2003.

Samtliga entreprenader är byggda med enstegstätade fasader vilket i kort innebär att vatten som trängs in i fasaden inte har någonstans att ta vägen och kan dräneras bort och på så sätt stannar det kvar till skillnad från en fastighet som är byggd med luftspalt där vattnet har en möjlighet att torka ut och därmed uppstår inte mögel och fuktskador. Vattnet trängs in i och med att fasaden är putsad direkt utanpå isoleringen och stänger inne fukt. De fukt- och mögelskador som uppkommer i enstegstätade fasader syns normalt sett inte från husets in- eller ut sida. För att kunna undersöka om sådana skador har uppkommit krävs en okulär besiktning och en speciell utrustning. Det tåls att tillägga att fasadkonstruktionen aldrig har testats mot slagregn, som förekommer framförallt i södra Sverige, eller vilken noggrannhet som krävs för att konstruktionen ska bli riktigt tät. I Sverige upptäcktes problemet med fukt i konstruktionen år 2000 i samband med uppförandet av Hammarby Sjöstad. Sedan dess har fler och fler fastigheter upptäckts ha samma problem.

2.1.1 Fastighetsägarnas grunder för talan

Genom att bygga fastigheterna med enstegstätad fasad samt odränerad putsad-fasad på träregelvägg anser fastighetsägarna att Myresjöhus som entreprenör ej har utfört tjänsten fackmässigt samt tillvaratagit fastighetsägarnas intressen. I och med detta har Myresjöhus varit vårdslöst. Fastigheten är behäftad med ett

väsentligt fel och bolaget skall stå för kostanden för att åtgärda detta fel. Myresjöhus anses även vara skyldiga att avhjälpa den felaktiga konstruktionen av fasaden och åtgärda de skador som har uppkommit till följd av dessa, det vill säga mögel och fuktskador. Om bolaget inte avhjälper de uppkomna skadorna skall Myresjöhus ersätta fastighetsägarna för den ekonomiska skada de lider, motsvarande kostnader för att låta någon annan utföra nämnda åtgärder. Eftersom ett fel anses föreligga avviker resultatet från vad som har avtalats mellan entreprenören och fastighetsägaren.

Fastighetsägare 1, 5, 11-15, 17-24 och 27-34 har i samband med förvärvet av tomterna tecknat ett entreprenadavtal med Myresjöhus avseende uppförande av ett hus på respektive fastighet.(Förstahandsköparna) För entreprenadavtalet gäller som sagt också standardavtalet ABS 95. Övriga fastighetsägare 2-4, 6-10, 16, 25, och 26 förvärvade däremot inte sina hus på samma sätt och har därför heller inte ingått något entreprenadavtal med Myresjöhus. Dessa fastighetsägare (Andrahandsägarna) har dock av respektive förstahandsköpare förvärvat nu relevanta rättigheter till entreprenadavtalen. Fastighetsägarna har inte på något sätt bestämt eller haft något inflytande över hur småhusen skall byggas och vilken teknik som skall användas. De visste därför inte att enstegstätade fasader användes. Myresjöhus informerade heller inte parterna om att fasadsystemet var en ”ej beprövad lösning” eller att den inte uppfyller kraven som samhället ställer på en byggnads fuktsäkerhet. Efter en allmän debatt som inleddes år 2007 lät fastighetsägarna under 2009 utföra en okulär besiktning samt besiktning av samtliga hus innefattande en fuktmätning med hjälp av konsultföretaget Byggnadsundersökningar AB. Det har även noterats sprickor i fasaderna. Med anledning av resultaten gjordes även mera ingående undersökningar av fem hus under v 8 2010. Alla undersökningar har visat att samtliga hus har förhöjda fuktvärden och sannolikt för höga halter av skadliga mikroorganismer som bidrar till mögel.

Fastighetsägarna vill att avhjälpan ska ske genom att husen byggs om med tvåstegstätade ventilerande fasadkonstruktionen då denna metod har teoretiska förutsättningar för att fungera. De yrkar i första och tredje hand att Myresjöhus

ska avhjälpa felen i fasaderna på deras byggnader. I andra respektive fjärde hand yrkar fastighetsägarna ersättning motsvarande kostnaden för att avhjälpa felen.

2.1.2 Myresjöhus grunder för talan

För det första anser Myresjöhus att den besiktning som ska göras för att kunna visa på om ett fel föreligger enligt ABS 95 kap 7, 10§ inte har gjorts av beställarna. Beställarna, det vill säga fastighetsägarna skulle ha påkallat en särskild besiktning enligt ABS 95 kap 7, 4§. Därmed har inte fastighetsägarna visat att det föreligger fel i de aktuella entreprenaderna då besiktningen inte har gått till på ett föreskrivet sätt. Myresjöhus anser att de har utfört de aktuella entreprenaderna i enighet med kontraktshandlingarna som finns mellan parterna. Av avtalet framgår att bolaget skulle förse beställarna med putsade fasader, ABS 95 kap 1 kap, 1§. Utförandet avviker inte från parternas avtal och därför föreligger inte något fel i entreprenaderna, ABS 95 kap 2, 6a§. Enligt samma paragraf skulle inte felet utgöra någon vårdslöshet från bolagets sida. Eftersom bolaget inte har varit vårdslöst svarar inte bolaget för felet.

De aktuella entreprenaderna gick igenom slutbesiktning under perioden 3 november 2000- 9 april 2003. Den aktuella konstruktionen med enstegstätad fasad användes generellt i byggbranschen under den här perioden och var typgodkänd. Den ansågs vara en rätt utförd och fungerande lösning. Varken byggbranschen eller bolaget skulle ha känt till att konstruktionen kunde medföra fel vid den här tiden. Det var först under år 2007 som problemet blev allmänt känt. Bolaget anser att de vid tidpunkten för projekteringen samt det som var känt vid tidpunkten har utfört arbetet fackmässigt och att de har tagit tillvara på beställarnas intressen.

De fel som beställarna anser har uppkommit var enligt Myresjöhus besiktningsbara vid samtliga slutbesiktningar. Eftersom dessa fel inte antecknades i besiktningsutlåtandet och inte påtalades som fel inom 3 månader från respektive entreprenadtids utgång kunde beställarna inte göra felen gällande, ABS 95 kap 7, 10§. Besiktningsmannen har inte anmärkt mot felen trots att felen var synliga vid slutbesiktningarna. Besiktningsmannen har därför utgått ifrån vad som ansågs

vara ett fackmässigt utförande vid de tidpunkter som entreprenaderna ansågs vara slutbesiktigade. Därför har bolaget förfarit fackmässigt och tagit tillvara på beställarnas intressen.

Om det skulle visa sig att fel har uppstått i entreprenaderna hävdar Myresjöhus att beställarna inte har vidtagit de åtgärder som finns för att kunna begränsa skadan. De skulle mycket väl kunna begränsa skadan genom att använda den byggförsäkring som finns och därigenom också få sina skador avhjälpta. Eftersom husägarna har försummat denna möjlighet kan inga ekonomiska anspråk göras gällande mot bolaget. Kärandeparternas första och tredjehands yrkande avser sådana anspråk som från början inte har varit avtalade mellan parterna. Bolaget går därför ej med på att avhjälpa felen genom att byta fasadkonstruktion. Enligt ABS 95 kap 7, 16§ har beställarna inte någon rätt att begära att skador ska avhjälpas genom att en viss metod används, som i detta fall en tvåstegstätad fasad. Det är entreprenören som har rätten att avgöra hur ett avhjälpande ska äga rum.

Myresjöhus anser att de som bolag och övriga byggbranschen inte fick kännedom om problemen och riskerna med enstegstätade fasader förrän år 2007. Det var alltså åtta år efter det att de byggde småhusen på Erlandsdal (1999) och fyra år efter de sista slutbesiktningarna som gjordes våren 2003. Vittnen i målet, bland annat Kenneth Sandin anser att alla var positiva till den aktuella konstruktionen fram till år 2007 och den användes praktiskt taget av de flesta inom byggbranschen.

Den 1 september 2010 fick Myresjöhus tillträde till fastigheterna för att göra okulära besiktningar. Det framgick att 91% av alla fuktmätningpunkter var väl synliga och skulle ha påtalats som fel i entreprenaden av besiktningsmannen enligt nuvarande, men dock inte dåvarande krav på fackmässighet. Bolaget anser vidare att AMA Hus 98 som husägarna har anfört som bevisning saknar relevans för målet då följande reglering inte utgjorde någon del i avtalsinnehållet eller reglerar vilka konstruktioner som är att anse som fackmässiga.

2.1.3 Tingsrätten bedömning

De aktuella avtalen ingicks under åren 1999-2003 men eftersom KTjL ändrades och bestämmelserna trädde ikraft 1 januari 2005 tillämpas äldre föreskrifter i följande fall. Detta innebär att 3§ skall tillämpas. Den innehöll vid tidpunkten två bestämmelser med följande innehåll. ”Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om ingen annat anges i lagen. Vad som nu sagts gäller inte vid tjänster som avser bland annat arbete på fast egendom och på byggnader, om konsumenten tillförsäkrats sådan garanti- försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering”. Detta innebar därför att majoriteten av de entreprenadavtal som ingåtts i praktiken var undantagna från lagens tillämpningsområde. Eftersom ABS 95 var tillämplig och hade avtalats mellan parterna. Myresjöhus felansvar ska därför bedömas enligt ABS 95 kap 5, 7§.

I första hand ligger bevisbördan hos fastighetsägarna eftersom de måste bevisa att fel i fastigheterna föreligger. Dock ges en viss bevislättning då det är fråga om konsumentförhållande. I målet anser tingsrätten att kändeparterna har styrkt att det föreligger fel/skada genom till exempel en rapport från SP Rapport 2009:16 som visar att man under de senaste fyra åren har kommit fram till att det finns stora risker och problem, utifrån fuktsäkerhetssynpunkt med enstegstätade fasader. Undersökningar och inventeringar på fasader av den här typen har visat att fuktskador och högt fuktinnehåll förekommer i många byggnader. Utöver dessa undersökningar har andra tester av fastighetsägarna gjorts som visar på att fukt förekommer på alla de ställen som man idag anser vara riskområden i byggbranschen, det vill säga fönster, infästningar och glipor mellan puts och metall.

Fastighetsägarna har även anfört att Myresjöhus har brustit i sin skyldighet att agera fackmässigt och med ”otillbörlig omsorg” genom att entreprenaden innehar brister i utförandet. Därför har bolaget också agerat vårdslöst. Bristerna i utförandet och de skador som har uppkommit betraktas som väsentliga fel som Myresjöhus ska ansvara för. Bolaget är även skyldiga att avhjälpa bristerna i entreprenaden och de faktiska skador som har uppkommit till följd av dessa. För

de fall följande inte sker är de skyldiga att ersätta den ekonomiska skada som fastighetsägarna lider motsvarande kostnaderna som uppkommer för att låta någon annan genomföra nämnda åtgärder. Domstolen i målet kom fram till, angående de glipor som har uppkommit i fasaderna, inte stred mot de normer som gällde vid tidpunkten för byggnationen. Besiktningsmannen som har förhört i tingsrätten angående besiktning av fastigheten berättar att utifrån de normer som då gällde gjorde noggranna besiktningar. Utredningen visar därför att dessa brister inte fanns vid tidpunkten för slutbesiktningarna. Det bevisar därför att Myresjöhus inte har agerat vårdslöst då fasaderna färdigställdes.

Frågan om bruket av den enstegstätade putsade fasaden och bristen på adekvat fuktskydd utgör ett fel kan bedömas med vägledning utifrån ABS 95 5 kap, 7§. Beskrivningen som görs i följande paragraf om vad som utgör ett väsentligt fel är relativt självklar. En bostadsbyggnad ska ha ett adekvat fuktskydd. De krav som ställs i detta avseende idag är detsamma som man ställde vid tidpunkten för samtliga entreprenader. Det råder alltså ingen tvekan om att felen är väsentliga.

Vidare tas frågan om Myresjöhus har agerat vårdslöst upp. I första hand ligger bevisbördan hos Myresjöhus och de måste bevisa att bolaget inte har agerat på ett vårdslöst sätt. Frågan ska bedömas med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt som uppdraget avslutades. Bedömningen ska alltså göras med hänsyn till förhållandena under åren 1999-2003, då en så kallad avlämning kan ha skett och garantitiden hade börjat löpa. Kravet på fackmässighet, som på ett sätt hänger ihop med kravet på vårdslöshet bör alltså hänföras till den kunskap som föreligger då tjänsten utförs och inte till sådan kunskap som uppkommer senare och som visar att tjänsten har utförts på ett mindre lämpligt sätt. Detta innebär i sin tur att om näringsidkaren kan visa på att tjänsten, inklusive val av tekniska lösningar har utförts på ett sätt som var ”fackmässigt enligt de normer som var vedertagna vid tiden för slutbesiktningen” får beställaren själv ansvara för de fel och bristfälligheter som tjänsten visar sig vara förenad med.

Tingsrätten anser därför på det hela taget att Myresjöhus inte har kunnat bevisa att de inte har farit vårdslöst i och med att det har framkommit bevisning i form av utredningen som visar på att varken Myresjöhus eller byggbranschen gjort några

som helst kontroller av hur den enstegstätade fasaden skulle kunna fungera i ett längre perspektiv. Det borde också ha gjorts tester och kontroller innan man använde fasadlösningen i någon större omfattning. Även om det i följande fall fanns en bransch med ett stort antal aktörer som inte insåg riskerna med konstruktionen så var det fortfarande den omständigheten att en enstegstätad lösning strider mot grundläggande byggtekniska principer om fuktskydd.

När det kommer till avhjälpande har fastighetsägarna yrkat att Myresjöhus ska avhjälpa bristfälligheterna i respektive fastighet, det vill säga genom en tvåstegstätad fasad. Enligt tingsrättens mening kan en tvåstegstätad fasad inte ses som en standardförbättring eftersom en sådan lösning i praktiken kan ses som det enda adekvata sättet att få en relativt fuktsäker funktion. Omfattningen av faktiska fel på respektive fastighet är inte heller helt klar. Utredningen visar på att vissa av fasaderna inte har någon antydning till fukt. Det kan alltså förekomma vissa hus där delar av fasaderna har fullgod funktion och på så sätt är det ett oerhört långtgående krav att låta Myresjöhus byta ut samtliga fasader om det inte finns fukt och mögelskador på samtliga. Därför anser tingsrätten att fastighetsägarna får nöja sig med ekonomisk kompensation.

Myresjöhus ska ersätta fastighetsägarna för uppkomna fel och även deras rättegångskostnader.

2.3 Mål nr T 99-12 Hovrätten

Parterna har åberopat samma grunder för sin talan som vid tingsrätten och samma utredning har lagts fram. Den skriftliga bevisningen samt förhören med samtliga personer är densamma som vid tingsrätten.

2.3.1 Hovrättens bedömning

Hovrätten finner precis som vid tingsrättens bedömning att fastighetsägarna har visat att husen vid tidpunkten för besiktningarna har varit förenade med skador och fel. Felen skall också anses vara väsentliga. Vidare bedömer de att metoden vid tidpunkten för byggandet var ett typgodkänt användningssätt vid byggnation. Inget annat har heller framkommit i målet som visar att byggbranschen eller

Myresjöhus specifikt skulle ha haft någon kunskap om att metoden var riskfylld. Det är inget som visar att personer knutna till Myresjöhus borde ha känt till detta. Problemen som tidigare hade uppkommit i fasaderna på fastigheter i Hammarby Sjöstad förklarades inom branschen med att arbetena inte utfördes på ett riktigt sätt. Det har också framhållits att byggnadstekniken strider mot ”elementära” byggnadstekniska grundregler” och att vanligt sunt förnuft borde ha satt stopp från detta från början, att bygga väggar på följande sätt. Enligt vittnesmål brukar en ny teknik i regel prövas i full skala utan experimentbyggande och att någon uppföljning knappast sker, utan branschen brukar avvakta och se om det upptäcks några biverkningar. Varken boverket, byggbranschen eller konsulter ställde sig frågan om det fanns några risker med den aktuella fasadkonstruktionen och de anser att ”det var såhär man gjorde”. Konstruktionen var inte någon beprövad lösning enligt verkets uppfattning och det står klart att byggbranschen inte ifrågasatte konstruktionen eller befarande att det fanns några risker. Frågan sammanhänger med vad som krävs för att Myresjöhus ska ha visat att bolaget inte har varit vårdslöst vid valet av fasadkonstruktionen.

Tingsrätten angav i beviskravet för att Myresjöhus ska kunna undgå ansvar måste visa att bolaget på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet för tiden för entreprenaden, inte hade någon möjlighet att upptäcka bristfälligheterna. Det är ett beviskrav som gäller enligt produktansvarslagen (1992:18) för att man ska kunna undgå skadeståndsskyldighet. Kravet närmar sig det strikta ansvar som gäller vid produktansvar. Frågan om fackmässighet och konsumentens skydd vid brister när en näringsidkares arbete inte avviker från fackmässig standard har tidigare diskuterats av regeringen under åren 2003/2004. I korta drag blev regeringens bedömning att en näringsidkare inte bör i lag tilldelas något ansvar för bristfälligheter som uppkommit trots att arbetet har utförts på ett sådant sätt som motsvarar fackmässig standard vid tidpunkten för arbetets utförande (prop. 2003/04:45 s 64 ff.) Hovrätten finner därför, med bakgrund av följande, att kravet på aktsamhet inte bör sättas så strängt att det i praktiken blir fråga om ett strikt ansvar för näringsidkaren. Branschen som helhet insåg som sagt inte riskerna med följande fasadkonstruktion. Hovrätten finner därför att Myresjöhus agerat fackmässigt och att någon vårdslöshet inte kan läggas bolaget till last vid valet av den enstegstätade fasadkonstruktionen.

Enligt hovrättens bedömning ska fastighetsägarna ersätta Myresjöhus och dess rättegångskostnader såväl vid tingsrätten som i hovrätten.

3. Regler för entreprenader

3.1 Entreprenad

Ett entreprenadavtal avser uppförande eller reparation/ombyggnad av en byggnad eller annan typ av anläggning på fast egendom. Beställaren har ett önskemål om att entreprenören ska prestera ett visst resultat mot betalning. När det gäller speciella entreprenader, så som uppförande av gruppbyggda småhus är det oftast hussäljaren som bestämt på vilken fastighet huset ska uppföras och hur huset ska se ut. Andra detaljer som till exempel inredning står husköparen för. De lagregler som för tillfället brukar gälla för småhusentreprenader är ABS 09 och Konsumenttjänstlagen. ABS 09 räknas som ett standardavtal vilket kommer tas upp längre ned i uppsatsen. Entreprenadavtalet skiljer sig från andra avtal i och med att produktionen inte sköts från ett fast driftställe och det innefattar oftast samarbete med andra entreprenörer, så som sidoentreprenör och underentreprenör. Även beställaren av en fastighet medverkar på olika sätt vid arbetets genomförande. Han ger besked om något förhållande skulle ändras och tillhandahåller material m.m. Ett entreprenadavtal sluts oftast efter en ganska långvarig process med ”beställarens förfrågningsunderlag och entreprenörens anbud”. Det som skiljer sig från ett vanligt köp är att det i allmänhet är beställaren som talar om vad denne vill ha, denna förfrågning kommer till uttryck i förfrågningsunderlaget. Det är alltså inte säljaren som visar vad han har att erbjuda. En annan viktig fråga som kan tyckas uppkomma gäller äganderättsförbehållet. Entreprenaden uppförs oftast på fastighetsägarens mark vilket leder in på huvudregeln, jordabalkens 4 kap om att det som tillförs fast egendom blir tillbehör till fastigheten. Entreprenören har på så sätt inte rätt att ta tillbaka det han har utfört om han inte skulle få betalt av konsumenten. Därav är det extra viktigt att entreprenören avtalar om äganderättsförbehåll. Dock brukar det oftast finnas reglerat i de branschspecifika bestämmelserna som finns. Enligt huvudregeln äger och ansvarar entreprenören för sitt arbete tills avlämning sker.

Avlämnandet sker genom att besiktningsmannen godkänner byggnaden vid slutbesiktningen.³

3.1.1 Olika typer av entreprenader

Det förekommer tre olika former av entreprenader och dessa brukar delas in i totalentreprenad, generalentreprenad och delad entreprenad. Vilken typ av entreprenad som används beror självklart på vilket arbete som ska utföras.⁴

Vid totalentreprenad tecknar du avtal med en part, det vill säga totalentreprenören. Dennes ansvar är bland annat projektering, material och byggnadsarbeten. Ofta brukar totalentreprenören i sin tur anlita en underentreprenör som utför till exempel målningsarbeten. Totalentreprenören måste ansvara gentemot konsumenten för de arbeten han utför men även de arbeten som underentreprenören utför. Är det däremot något arbete eller material som ska utföras eller levereras i samband med bygget men som inte ska ingå i totalentreprenaden måste detta anges i entreprenadkontraktet. Totalentreprenad är det avtal som anses gälla i fallet mellan husägarna i Svedala och Myresjöhus.⁵

Vid en generalentreprenad avtalar du med en arkitekt om att planlägga husbygget och planerar med generalentreprenören om att bygga huset efter arkitektens ritningar och beskrivningar. Generalentreprenören ansvarar för allt utom planläggningen av husbygget. Skulle ett fel uppstå finns det en stor risk att det blir svårt att klarlägga vem som står för felet, generalentreprenören eller projektören, det vill säga arkitekten i detta fall.⁶

Delad entreprenad innebär att konsumenten tecknar avtal med en eller flera entreprenörer om att utföra vissa arbeten. Det kan till exempel röra sig om att ett avtal med en arkitekt som innebär att de ansvarar för planeringen av husbygget, en

³ Johansson, 2007, s 13-15

⁴ Prop. 2003/04:45

⁵ http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/Entreprenadr%C3%A4tt-f%C3%B6r-avtal-tecknade-t.o.m.-december-2004-2011.pdf

⁶ http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/Entreprenadr%C3%A4tt-f%C3%B6r-avtal-tecknade-t.o.m.-december-2004-2011.pdf

byggentreprenör som gör grunden och reser hustomten, en målningsentreprenör med mera. Var och en av dessa entreprenörer svarar gentemot konsumenten enbart för det arbete samt det material som omfattas av det avtal de har med varandra. Det innebär att konsumenten själv får stå för samordningen av alla arbeten och det är endast han som ansvarar för att helheten fungerar. En bidragande faktor är att det finns ännu större risk än vid generalentreprenader att ingen känner ansvar för fel och vill ta på sig detta ansvar.⁷

Med begreppet småhusentreprenad, som förekommer i Myresjöhus-fallet avses alla slags arbeten på en – eller tvåbostadshus som en näringsidkare/entreprenör utför åt konsumenter i sin yrkesmässiga verksamhet. Begreppet innefattar alltså arbeten på så väl större arbeten, så som uppförandet av ett nytt småhus, som mindre hantverksarbeten på småhus.⁸

3.2 Branschpraxis för entreprenader

3.2.1 Kort om AB 04 och ABT 06

I första hand gäller KTjL eftersom denna lag till största del är tvingade för konsumentens förmån vilket innebär att avtalsvillkor som är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne. Om AB 04 eller ABT 06 skulle vara en del av avtalet med konsumenten som beställare är dessa giltiga bara i den utsträckning föreskrifterna inte försämrar konsumentens ställning.⁹

Bestämmelserna blir först tillämpliga när parterna väljer att avtala om dessa. Någon särskild tidpunkt för ”ikraftträdandet” av bestämmelserna finns alltså inte.¹⁰

ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader) innehåller bestämmelser för totalentreprenader, det vill säga där beställaren sluter avtal med en entreprenör om hela eller en väsentlig del av projekteringen som själva utförandet. Reglerna

⁷http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/Entreprenadr%C3%A4tt-f%C3%B6r-avtal-tecknade-t.o.m.-december-2004-2011.pdf

⁸ Prop. 2003/04:45

⁹ Johansson, 2007, s 101

¹⁰ http://fc.bygging.se/~husbyggaren/2007_1_09.pdf s. 36

har sammanställts av Föreningen Byggandets Kontraktskommitté (BKK). ABT 94, som tidigare var gällande har nu ersatts av ABT 06 och innehåller ändringar beträffande ansvar, information och kvalitet, ändringar och tilläggsarbeten samt undersökningsskyldighet i anbudsskedet.¹¹ Enligt ABT 06 svarar konsumenten för fel som uppträder efter garantitiden, det vill säga efter 5 år och även för skada på entreprenaden som beror på fel. Garantiansvaret i detta fall innebär att konsumenten måste visa att arbetet har utförts fackmässigt eller visa på att felet beror på entreprenörens sida. I praktiken kommer senare bevisbördan övergå på entreprenören som ska visa att han har rätt och att felet inte beror på hans insats.¹² Kravet på att arbetet ska utföras fackmässigt återfinns i, ABT 06 2 kap, 1§. Fackmässigheten i det här fallet innefattar den skicklighet och fackkunskap som det finns skäl för konsumenten att förvänta sig av en teknisk konsult.¹³ Beställaren har rätt, enligt ABT 06, 7 kap, 11§ att göra fel gällande om felet har funnits där vid besiktningstillfället men då inte märkts eller bort märkas (dolt fel) eller fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom sex månader efter entreprenadtidens utgång. Om felet räknas som väsentligt gäller arton månader efter entreprenadtidens utgång.¹⁴

AB 04 (Allmänna bestämmelser för byggnads- anläggnings- och installationsentreprenader) har också sammanställts av BBK och gäller för avtal och upphandling avseende entreprenader. Den ersätter det som tidigare hette AB 92. I AB 04 finns det regler om reklamationskyldighet för konsumenten. Här måste beställaren/konsumenten ”utan dröjsmål” meddela entreprenören när han upptäcker felen, det vill säga reklamera. Det finns ingen regel för vad påföljderna blir vid sen reklamation men det finns dock en yttersta tidsperiod för felansvaret, vilket är en tio års frist. Därefter preskriberas ansvaret. Vid vilket tidpunkt som ansvaret börjar gälla är inte reglerat vilket kan bli problem för båda parter. Det blir givetvis svårare att bevisa hur länge felet går att göra gällande.¹⁵

¹¹ http://www.bygg.org/om-standardavtal/abt-06_76

¹² <http://www.vvsforetagen.se/?use=publisher&id=3608>

¹³ Byggandets kontraktskommitté, 2008, s 12-13

¹⁴ Byggandets kontraktskommitté, 2008, s 35

¹⁵ <http://www.inter.se/2008/03/29/for-sen-reklamation-i-entreprenadforhallande/>

Enligt AB 04 kan fel i första hand konstateras genom en besiktning av entreprenaden och beställaren har sedan därutöver rätt att påtala fel inom sex månader från tidpunkten då slutbesiktningen har skett, regeln gäller för fel som borde ha märkts vid besiktning. Han har även alltid rätt att påtala fel som visar sig inom två år, det vill säga inom reklamations tiden. Notera att det inte är samma som garantitid.¹⁶ Garantitiden är i sig 5 år på arbetsprestationen och två år på material. Begreppet garantitid finns inte i KTjL utan man talar istället om fel som visar sig inom två år från godkännandet av entreprenaden.¹⁷ Om ett fel uppstår inom tio år, om beställaren kan bevisa att felet fanns från början och att det inte bort märkas tidigare har beställaren även rätt att göra det gällande mot entreprenören. Till sist finns det även en 18-månaders frist för väsentliga fel, AB 04 7 kap 11§.

¹⁶ Svensk byggtjänst och Byggandets Kontraktsskommitté, 2009, s 103

¹⁷ <http://www.byggindustrin.com/5-ars-garantier---inte-bara-sma-byggare-8080>

3.2.2 AMA hus 98 och 08

AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning) är ett referensverk med olika texter som beskriver vilka krav som finns på material, utförande samt färdigt resultat för vanliga arbeten i byggproduktionen. Kraven som finns i AMA är sådana krav som branschen uppfattar som god praxis, allmänt accepterad kvalitet, beprövad teknik och fackmässigt utförande.¹⁸ Regelverket syftar till att förenkla arbetet med att formulera beställarens krav på den färdiga produkten och alla dess delar.¹⁹ I AMA hus 08 finns regler om vad som ska gälla för enstegstätade putssystem. Det anges särskilt att enstegstätade putssystem inte behandlas i AMA och att putssystem med regelstomme av trä ska skiljas från stomme med en luftspalt. AMA Hus är alltså inget branschavtal som parterna avtalar om utan det är sådana krav som branschen räknar med att entreprenörerna följer.²⁰

3.3 Entreprenörens ansvar

3.3.1 Under entreprenadtiden

Enligt både AB 04 och ABT 06 i kap 5, 1§ är det entreprenören som skall ansvara för skada på en avlämnad del under hela entreprenadtiden. Det innebär att entreprenören inte bara har ansvar för skador han har orsakat själv utan även skador som kan orsakas av till exempel lekande barn eller tjuvar med flera. Undantag gäller för skador som beror på något på beställarens sida, skada som beror på krig, naturkatastrofer eller liknande samt på grund av brukande. Med brukande menar man helt enkelt att beställaren, efter samråd med entreprenören tar en ej avlämnad del av entreprenaden i bruk och det sker under entreprenadtiden. Däremot övergår ansvaret då till beställaren. En avlämnad del kan här jämföras med vad som gäller för avlämnande i köplagen. Avlämnandet i AB 04 och ABT 06 gäller istället från den dagen då ”slutsammanträdet” hölls, när besiktningsmannen godkänner entreprenaden. Därefter begränsas entreprenörens ansvar vid fel som kan uppkomma under garantitiden eller under tiden därefter. Med stöd av huvudregeln ska det alltid ske en slutbesiktning av entreprenaden,

¹⁸ Mål nr T 1577-10, s 24

¹⁹ Andersson m.fl. 2009, s 13

²⁰ Andersson m.fl. 2009, s 13

dock finns det en undantagsregel i AB och ABT som säger att detta gäller om inte parterna har avtalat om annat, 7 kap, 2§ st 1.²¹

3.3.2 Garanti och ansvar under garantitiden

Ansvar som entreprenören innehar under garantitiden skiljer sig avsevärt från hur ansvaret ser ut under entreprenadtiden. Det är därför av stor betydelse att parterna har avtalat om och fastställt garantitidens start. Enligt AB 04 och ABT 06 kap 5, 5§ skall entreprenören ansvara för fel som framträder under den avtalade garantitiden. Däremot finns det ingen bestämmelse för när garantitiden ska anses ha påbörjats. Det faller sig naturligt att det som inom köprätten sker vid avlämnandet. Som det har sagt tidigare anses entreprenaden vara avlämnad när slutbesiktning har skett. Med fel som uppträder inom garantitiden åsyftas fel som har varit inbyggt i entreprenaden men framträder först senare. Givetvis räknas inte förslitning genom användande, felaktig skötsel eller bristfälligt underhåll av fastigheten in i entreprenörens felansvar.²²

I ett avgörande från ARN²³ har frågan om garanti under entreprenadtiden tagits upp. Det rör sig om att en konsument har köpt en fastighet av det bolag som har uppfört huset på en entreprenad och tvisten rör fel i denna fastighet.

G har köpt en fastighet av bolaget P. Fastigheten köptes den 15 december 1982 och slutbesiktningen skedde en dag före köpet, alltså den 14 december. I november år 1992 upptäcker G en vattenskada i husets undre del och anser att det är fel på rören, detta ska anses vara ett dolt fel i fastigheten. Han kan däremot inte säga vad det är som har varit orsaken till felet. G yrkar ersättning för de uppkomna skadorna.

Bolaget P i sin tur hävdar att installationen av rören ej har utförts på ett felaktigt sätt och att arbetet har gjorts på ett fackmässigt sätt utifrån den kunskap och erfarenhet som fanns vid tidpunkten för byggnationen. Ingen anmärkning har angetts vid slutbesiktningen eller garantibesiktningen.

²¹ Johansson, 2007, s 239-240

²² Johansson, 2007, s 246-247

²³ Änr 93-0067

Nämnden ansåg i följande fall att enligt tillämpliga entreprenadbestämmelser, i detta fall AB 72 ska entreprenören stå för dolda fel och brister i entreprenaden i upp till tio år. Om bristen inte beror på grov vårdslöshet på entreprenörens sida. Bolaget hävdade att installationen hade utförts fackmässigt och i enighet med då gällande regler. Felet upptäcktes dessutom först nära tio år efter besiktningen och vad orsaken var till att det läckte in vatten i röret har inte helt klart framkommit i ärendet. Nämnden kunde dessutom inte finna att G hade bevisning för att felet hade orsakats av grov vårdslöshet från bolagets sida. Därav kunde G:s yrkande inte beviljas.

3.3.3 Garantins längd

Ansvarstiden för entreprenören är tio år, det vill säga samma tid som gäller enligt KTjL. I AB 04 och ABT 06 4 kap, 7§ finns bestämmelser om att tiden skall räknas från entreprenadens godkännande. Tidigare fanns följande bestämmelser inte inskrivet i dessa regler utan konsumenten hänvisades till preskriptionstiden som finns i preskriptionslagen (1981:130) som också är tio år enligt 2§. I vissa fall kan det hända att beställaren vill ta delar av entreprenaden i bruk vilket oftast händer om besiktningstiden blir långvarig. Vid sådana tillfällen vill entreprenören förkorta garantitiden men eftersom det är omöjligt att garantitiden börjar innan entreprenaden är godkänd måste de båda parterna istället komma överens om ett tidigare slut. Eftersom det ibland kan vara svårt att bestämma när garantitiden löper ut finns hjälpregler angående detta i AB 04 och ABT 06 kap 7, 12§. Enligt dessa paragrafer gäller om ”slutbesiktning inte har verkställts på grund av beställarens underlåtenhet så ska entreprenaden anses vara godkänd och avlämnad från den dag besiktningen rätteligen skulle ha verkställts”.²⁴

När det gäller garantitiden i AB 04 och ABT 06 så skiljer de sig lite åt. Garantitiden är enligt AB 04 fem år för arbetsprestationen samt två år för material/varor men dessa garantitider gäller endast när övriga kontraktshandlingar saknar föreskrift om annan garantitid. Två års garantitid räknas som normalt för entreprenader och kan jämföras med köplagens reklamationsfrist där köparen

²⁴ Johansson, 2007, s 249

inom två år får åberopa att varan är felaktig. Det kan uppstå problem när denna bestämmelse skall tillämpas i och med att det görs skillnader på arbetsprestation och varor samt material. Vad som ska räknas som en arbetsprestation kan ibland vara svårt att avgöra och om det är fel på varan som installeras, ska det då räknas som fel i varan eller fel i arbetsprestationen. Det kan lika väl vara entreprenören som har skött arbetsprestationen på fel sätt. Enligt ABT 06 är garantitiden fem år för entreprenaden men, precis som för AB 04 gäller denna bestämmelse endast om det inte finns föreskrifter om något annat i övriga kontraktshandlingar. Om beställaren har föreskrivit särskilt material eller särskild vara (fabrikat) så är garantitiden två år. Skillnaden som uppkommer vid en jämförelse av AB 04 och ABT 06 i det här fallet är ordet fabrikat som står inom parantes. Det är svårt att veta vad en vara ska uppfylla för att vara ett fabrikat och vilka funktionsföreskrifter som kan uppfyllas av ett fabrikat.²⁵

Om entreprenören dröjer avsevärt med att avhjälpa felet kan garantitiden förlängas av en besiktningsman. Vilket tidsspän som gäller för ”dröjer avsevärt”²⁶ tycks vara oklart men enligt Sture Johansson måste det vara ett flertal månader efter det datum som satts för felens avhjälpande, som normalt bestäms vid slutbesiktningstillfället. Om parterna inte kommer överens om en särskild tidpunkt vid besiktningstillfället om när avhjälpandet ska vara utfört gäller enligt både AB och ABT kap 5,17§, st 2 att det ska vara avhjälpd senast två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet överlämnas till entreprenören.²⁷

3.3.4 Felansvar efter garantitiden

Entreprenören ska ansvara för väsentliga fel som framträder efter respektive garantitid om felet visar sig ha sin grund i vårdslöshet från entreprenörens sida. Det är beställaren som har bevisbörda och alltså dennes sak att visa att väsentlighet och vårdslöshet existerar. Bevisningen i den här frågan kan vara svår i och med att AB 04 och ABT 06 i kap 5, 15§ föreskriver att beställaren skriftligen ska meddela entreprenören så snart fel upptäcks. Vid bedömningen om

²⁵ Johansson, 2007, s 249

²⁶ Johansson, 2007, s 249

²⁷ Johansson, 2007, s 249

ett fel anses vara väsentligt kan hänsyn inte bara tas till själva felet utan vilken skada som har uppkommit eller kan befaras uppkomma måste också tas i beaktning. När bedömningen görs ska det vara fråga om ett fel som påverkar beställarens möjlighet att använda byggnaden, det skulle kunna uttryckas som att byggnaden saknar kärnegenskaper om den innehåller ett väsentligt fel. Med kärnegenskaper menas i det här fallet att byggnaden ska vara tät och inneha fungerande väggar, tak och golv. Entreprenören kan göras ansvarig om detta saknas. Givetvis räknas även fel som kan utföra fara för hälsa och säkerhet också som väsentliga.²⁸

När det gäller kravet på vårdslöshet från entreprenörens sida måste det prövas om entreprenören handlat på något annat sätt än vad som förväntas av honom. En sådan bedömning kan i det enskilda fallet bli beroende av om entreprenören frångått de anvisningar som beställaren har lämnat åt honom. Detsamma gäller om entreprenören strider mot det krav på fackmässighet som är uppsatt. För att kunna undgå ansvar för vårdslöshet måste entreprenören i en sådan situation visa att han har godtagbara skäl för att avvikelserna har uppkommit.²⁹

3.3.5 Avhjälpande av fel

Entreprenören har en rättighet och en skyldighet att avhjälpa vad som antecknas som fel i besiktningsutlåtandet. Han ska även avhjälpa det som beställaren anser utgöra fel och skriftligt underrättat om detta. Det som beställaren anser ska givetvis vara en del av entreprenadhandlingarna. Däremot är entreprenören alltid skyldig att avhjälpa felen och inte enbart reparera skadan. Felen, det vill säga orsaken till skadorna måste avhjälpas på ett bestående sätt så att skadan inte kan uppkomma igen.

3.3.6 Följdskada på grund av fel

Skador som kan vara orsakade av fel kan till exempel vara felaktig dränering som ger upphov till fuktskador eller om en felaktig utförd rörfogning medför vattensskador eller läckage. När förutsättningarna för fel uppfylls, det vill säga att

²⁸ Johansson, 2007, s 255-256

²⁹ Johansson, 2007, s 256-257

entreprenören har varit vårdslös eller om skadan beror på ett fel som entreprenören kan göras ansvarig för utgår ett strikt ansvar och det behöver endast konstateras att det föreligger ett fel samt att det är felet som har orsakat den uppkomna skadan. De skador som felet kan orsaka på entreprenörens egen entreprenad ska alltid avhjälpas utan någon begränsning av kostnaderna för avhjälpandet. Dessa regler gäller under garantitiden men även viss tid därefter.³⁰

När följande fel uppkommer kan entreprenören bli skyldig att betala skadestånd till motparten. Enligt bestämmelser i AB 04 och ABT 06 kap 5, 11§ begränsas skadeståndet till 15 % av kontraktssumman. Det är däremot oklart om denna begränsning gäller för varje enskild skada eller alla skador tillsammans. Troligen är det gällande för alla skador tillsammans. Dock gäller inte begränsningen om den ansvarige har försäkringsskydd som uppgår till ett högre belopp.³¹

Om till exempel en skada upptäcks på entreprenaden under garantitiden och det kan visas att skadan har uppkommit under entreprenadtiden men har varit dold vid slutbesiktningen och skadevållandet har varit en avsiktlig skadegörelse.

Händelsen i sig bidrar till att entreprenaden inte fungerar på det som anses vara rätt sätt och det leder till en följdskada på beställarens egendom. Beställaren kräver att entreprenören ska avhjälpa skadan på entreprenaden samt att han ska ersätta honom för följdskadan. Vad är det egentligen som gäller i följande fall?

Entreprenören är i följande fall ansvarig för skadorna på entreprenaden som inträffar under entreprenadtiden även om skadan upptäcks senare. Skadan kan också ses som ett fel i entreprenaden. Eftersom entreprenören ansvarar för skadan ansvarar han också för följdskadan och begränsningen på 15 % av kontraktssumman tillkommer.³²

3.4 ABS 95

ABS 95 gäller för de fall där enskild konsument är beställare av småhusentreprenad. Det är allmänna bestämmelser som är ett resultat av förhandlingar mellan konsumentverket och olika företrädare i byggbranschen.

³⁰ Johansson, 2007, s 266

³¹ Johansson, 2007, s 267

³² Johansson, 2007, s 267-268

Skulle konsumenten inte ha garanti-, avtals- och avtalsskydd som ställs som villkor för att statligt bostadsstöd skall beviljas kommer även KTjL tillämpas mellan parterna. Förutsättningen för att ABS 95 ska kunna tillämpas i det enskilda fallet, krävs det att det åberopas i avtalet mellan parterna samt att båda får tillfälle att ta del av det.

3.4.1 Entreprenörens ansvar gentemot konsumenten

Entreprenören ska utföra sitt arbete fackmässigt samt med ”tillbörlig omsorg” ta tillvara på beställarens intressen samt samråda med denne i den utsträckning som behövs och är möjlig. I den mån som entreprenören under entreprenadtiden insett eller bort inse att av beställaren tillhandahålla uppgifter, undersökningsmaterial eller utsättningar är felaktiga är entreprenören skyldig att underrätta beställaren om detta och förhandla med honom om vilka åtgärder som ska göras gällande om fel uppstår, enligt ABS 95 kap 2, 1§. Följande paragraf kan jämföras med kravet på fackmässighet som finns i KTjL 4§ st 1. Det är ett kontraktsbrott att ej följa kravet på fackmässighet och underlåta sig att ta tillvara på beställarens intressen. Dock är det beställaren som har bevisbördan i följande fall. Särskild vikt borde läggas på de faktiska förhållandena som råder när arbetena utförts. Indirekt borde bestämmelsen ha den betydelsen att entreprenören mer eller mindre ska samråda med beställaren. Bevisbördan ligger på beställaren även när entreprenören borde eller bort inse att det föreligger fel i entreprenaden.³³

Entreprenören ska ansvara för väsentligt fel som framträder efter garantitidens utgång, om det visar sig att felet beror på vårdslöshet från entreprenörens sida. Fel som framträder efter garantitidens utgång är det man oftast kallar för dolt fel. Efter garantitidens utgång övergår bevisbördan från entreprenören till beställaren. Förutsättningen som föreligger för att entreprenören ska kunna göras ansvarig bli då att beställaren kan visa att det rör sig om ett dolt fel, att det är väsentligt samt att felet har sin grund i vårdslöshet från entreprenörens sida. För följande ansvar gäller enligt lag allmän preskriptionstid, räknad från garantitidens början.³⁴

³³ Lindahl. 1997, s 23-24

³⁴ Lindahl. 1997, s 42

3.4.2 Besiktning

Slutbesiktning ska ske vid kontraktstidens utgång eller om entreprenaden färdigställs senare, utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmälts vara färdig, ABS 95 kap 7, 2§. Slutbesiktningen är ett obligatoriskt inslag när det kommer till entreprenader och entreprenören är skyldig att i förväg anmäla till beställaren när den beräknas vara klar och tillgänglig för sådan besiktning. Beställaren är å sin sida också skyldig att medverka till att en besiktning görs. Allt ansvar ligger alltså inte endast på entreprenören. Bland annat är det även beställarens skyldighet att utse en besiktningsman, 7 kap, 7§ om det inte sker av parterna gemensamt. Om beställaren inte medverkar till besiktningen gör han sig skyldig till kontraktsbrott.³⁵

En av parterna kan begära särskild besiktning avseende fel som uppkommer efter slutbesiktningen eller påtalas enligt 10§, det vill säga att beställaren har rätt att göra gällande fel som beställaren påtalat hos entreprenören inom tre månader från entreprenadtidens utgång.³⁶

Besiktningsmannen måste grundligt ha satt sig in i entreprenadhandlingarna som finns mellan parterna samt försöka skapa sig kännedom om de eventuella överenskommelser som parterna har träffat om entreprenaden. Huvudregeln är att beställaren inte får göra fel gällande som inte är antecknade i besiktningsutlåtandet. Utöver nämnd bestämmelse finns det självklart undantag. Beställaren har rätt att göra fel gällande som har funnits där vid besiktningen men som då inte har märkts och inte heller bort märkas eller som beställaren har påtalat vid besiktning men som besiktningsmannen inte har utsett göra ett fel. Det gäller också fel som beställaren har påtalat hos entreprenören inom tre månader från entreprenadtidens utgång, ABS 95 7 kap, 10§.³⁷ Fristen som finns på tre månader skall förlängas med skälig tid om beställaren på grund av plötslig och allvarlig

³⁵ Lindahl. 1997, s 59

³⁶ Lindahl. 1997, s 60

³⁷ Lindahl. 1997, 62-63

sjukdom eller liknande omständigheter inte haft möjlighet att påtala fel inom fristen. För att bestämmelsen ska träda ikraft krävs det ett intyg eller annat bevis som visar på att beställaren ej har kunnat anmäla felet inom fristen och har därmed heller inte kunnat fullgöra sin underrättelseskyldighet. Om det på grund av några omständigheter skulle vara på det viset att entreprenören inte är villig att acceptera ett sådant intyg/bevis kommer saken i sista hand avgöras i domstol.³⁸

3.4.3 Fel i entreprenaden

Fel i entreprenaden ska enligt ABS 95 2 kap, 6§ anses föreligga om resultatet av entreprenörens arbete på något sätt avviker från vad som har avtalats mellan parterna i fråga om konstruktion, utförande, mängd eller på något annat sätt. Om resultatet av arbetet inte motsvarar det krav på fackmässighet räknas det också som ett fel, även om avvikelsen beror på olyckshändelse under entreprenadtiden eller därmed jämförlig händelse. Uppfattningen om vad som räknas som fackmässigt är, precis som i KTjL svårt att bedöma och det skiljer sig ibland åt i olika delar av landet. Dock finns AMA till hjälp och har varit mycket användbar för bedömningen av detta svåra uttryck. Till sist räknas ett fel föreligga om det uppstår någon skada på grund av att entreprenören inte utfört sådana arbeten som avses i 3§ samma kapitel.³⁹ I kort innebär det arbeten som till exempel ändringar i entreprenaden eller tilläggsarbeten.⁴⁰

3.4.4 Avhjälpande av fel

Entreprenören har rätt och är också skyldig att utan någon extra kostnad för beställaren att avhjälpa fel som är antecknade som fel i besiktningsutlåtandet och som han ansvarar för. Avhjälpandet ska ske inom skälig tid från det att besiktningsutlåtandet har överlämnats till entreprenören och han har fått tid på sig att avhjälpa felet. Med skälig tid för avhjälpande räknas normalt två månader från det att entreprenören tagit emot besiktningen och fått tillfälle att avhjälpa felet. Sker inte avhjälpande inom två månader får beställaren låta avhjälpa fel på entreprenörens kostnad. Avhjälpande av fel som upptäcks under den giltiga

³⁸ Lindahl. 1997, s 63

³⁹ Lindahl. 1997, s 26

⁴⁰ Lindahl. 1997, s 25

garantitiden men som inte medför risk för skada på entreprenaden eller ”väsentlig olägenhet” för beställaren får ske utan dröjsmål för säljaren. Genom denna regel får entreprenören en möjlighet att avhjälpa fel som framträtt under garantitiden vilket i sin tur blir ekonomiskt fördelaktigt för denne, som på så sätt slipper ha olika reparationer vid olika tillfällen, ABS 95 kap 7, 16§.⁴¹

⁴¹ Lindahl. 1997, s 65

4. Konsumentskyddet

4.1 Allmänt om konsumentskyddet

I dagens samhälle finns det oftast ganska stora skillnader mellan näringsidkare och privatperson. Det kan röra sig om allt från kunskap till ekonomiska resurser och storlek. Konsumentskyddet har sedan 1970-talet på olika sätt förstärkts genom olika konsumentskyddslag som är tvingande till fördel för konsumenten, ett exempel på en sådan civilrättslig lag är konsumenttjänstlagen. Ett entreprenadavtal tillhör det vi kallar för speciell avtalsrätt och denna typ av avtal är oftast inte reglerad i lag utan man tillämpar allmänna avtalsrättsliga principer.⁴²

Konsumenten ses som den svagare parten i sådana här avtal och i dessa situationer tar konsumentverket emot klagomål från konsumenter och granskar de avtalsvillkor som kan tillämpas i avtal med konsumenter.

Konsumentombudsmannen försöker även komma överens med näringsidkare eller deras branschorganisationer för att få till stånd rimliga avtalsvillkor för en speciell bransch. Ett exempel på detta är ABS 05 som är ett standardavtal för småhusentreprenader för privatpersoner.⁴³ Det tål att tilläggas att 36§ 2 st i avtalslagen kan bli aktuell när avtalsparten är konsument eller har en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Däremot är det inte helt säkert att denna paragraf och lagtext kan göras gällande. Det beror helt på vad det är för avtalstyp som det är fråga om.⁴⁴

4.1.1 Särskilda bestämmelser om småhusentreprenad

Innan bestämmelserna om småhusentreprenader infördes i KTjL gällde andra regler för denna typ av entreprenad. Vid avtal som har ingåtts innan 1 januari 2005 gäller fortfarande undantag från lagens tvingande verkan till konsumentens förmån om konsumenten tillförsäkras garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som motsvarar det skydd han skulle ha fått om entreprenaden hade varit ”föremål för

⁴² Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 79-80

⁴³ Ramberg, 2007, 22-23

⁴⁴ Ramberg, 2007, s 95

statlig bostadsfinansiering”.⁴⁵ Ett godkänt garanti-, försäkrings- och avtalsskydd anses föreligga i fall där:

1. Det finns en godtagbar säkerhet under både entreprenadtiden och garantitiden som är två år efter godkänd slutbesiktning. Till exempel kan detta vara en produktionsgaranti utfärdad av AB bostadsgaranti
2. Det finns en byggfelsförsäkring eller en ansvarsutfästelse som är utfärdad av något bolag.
3. ABS 95 har tillämpats i avtalet och beställaren har haft möjlighet att ta del av dessa bestämmelser.

KTjL gällde alltså inte i de fall konsumenten hade tillförsäkrats särskilt produktions och avtalsförsäkring i kombination med att ABS 95 också hade avtalats mellan parterna.⁴⁶

Det finns särskilda bestämmelser i KTjL angående småhusentreprenader. Följande regler infördes den 1 januari 2005, efter Svedalahusen byggts. Om ett småhus har uppförts innan dess gäller reglerna som är beskrivna i stycket ovan. Vid småhusentreprenader gäller i första hand vad konsumenten påstår har avtalats om. Det innefattar arbetets omfattning, priset och grunderna för hur priset bestäms, tiden för betalning och tiden för arbetets avslutande, 51 § KTjL. Eftersom det är vad konsumenten påstår ha avtalats om blir detta en ny bevisbörderegler som skiljer sig från huvudregeln som innebär att den som påstår att ett visst avtalat pris ska gälla måste också bevisa det. För att en näringsidkare i detta fall ska kunna få rätt mot konsumenten krävs det att näringsidkaren kan visa genom skriftligt avtal eller vittnesmål att det är något annat än vad konsumenten påstår som gäller. Ett sätt som det kan bevisas på är att näringsidkaren lägger fram branschpraxis som visar på att det som konsumenten begär kan tyckas vara orimligt. Däremot måste konsumenten alltid få upplysningar i avtalet om att branschpraxis har använts och avtalats om, annars kommer KTjL bli gällande i och med att den är tvingande för konsumentens förmån. Följande bevisbörderegler bidrar till en förbättrad situation

⁴⁵http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/konsumenttjanstlagen.pdf s 8

⁴⁶<http://www.konsumentverket.se/Lagar--regler/Lagar/Konsumenttjanstlagen/>

för konsumenterna och kommer med största sannolikhet innebära att entreprenörerna i fortsättningen kommer vilja använda sig av skriftliga avtal i stor utsträckning.⁴⁷ Enligt dessa bestämmelser kan en slutbesiktning göras om konsumenten eller näringsidkaren vill detta. Det ska göras av en oberoende besiktningsman och om inget annat har avtalats mellan parterna och det är i första hand konsumenten som skall utse besiktningsmannen och även betala denne. Vid slutbesiktningen kontrollerar besiktningsmannen om det finns några fel och skriver sedan ned detta i ett besiktningsprotokoll. Samma regler som gäller för fel i KTjL gäller även för småhusentreprenader, det görs här ingen skillnad.⁴⁸ Det innebär alltså att fel föreligger enligt 9-11 §§ KTjL eller att tjänsten inte är fackmannamässigt utförd i enighet med 4§. Besiktningsmannen ska även i protokollet ange sådana förhållanden som konsumenten anses vara fel men som inte besiktningsmannen håller med om. Det är också upp till honom att avgöra om entreprenaden godkänns eller inte.⁴⁹

Om ett fel uppkommer i en småhusentreprenad ska bedömningen om den är felaktig göras med hänsyn till förhållandena som rådde den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning, 58§ KTjL. En småhusentreprenad ska däremot, oavsett vad som nämns i föregående paragraf alltid anses vara felaktig om ett fel visar sig inom två år från besiktningsstillfället, då entreprenaden godkändes. Har ingen slutbesiktning gjorts gäller två år från det att arbetena avslutades. Detta gäller dock inte om näringsidkaren på något sätt kan bevisa att felet beror på en olyckshändelse eller att det är konsumenten som själv är skyldig till det uppkomna felet. Däremot blir konsumentens rätt att åberopa fel i entreprenaden begränsad på grund av reglerna som gäller för besiktning. Om entreprenaden godkänns kan konsumenten endast åberopa fel som finns med i besiktningsprotokollet. Begränsningen gäller alltså beroende på vad som finns nedskrivet i protokollet. Fel som inte finns nämnda kan inte göras gällande. I första hand är det upp till besiktningsmannen att bedöma vad som är fel och

⁴⁷ http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/konsumenttjanstlagen.pdf

⁴⁸ Prop. 2003/04:45

⁴⁹ http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/konsumenttjanstlagen.pdf

dennes slutsatser som gäller. Fel som inte finns nedskrivna får endast göras gällande om:

- Konsumenten vid besiktningstillfället har påpekat att det är ett fel, men besiktningsmannen i fråga har inte förstått att det rör sig om ett fel,
- Konsumenten har påtalat felet för näringsidkaren eller
- Besiktningsmannen inte har märkt eller borde märkt felet vid slutbesiktningen, följande är det som brukar kallas för dolda fel.⁵⁰

Givetvis gäller här samma regler angående reklamation som för övriga tjänster. Däremot behövs ingen reklamation göras för småhusentreprenader om det rör fel som har antecknats i besiktningsutlåtandet, påtalats av konsumenten samt om det finns någon garanti eller annan utfästelse.⁵¹

4.2 Konsumenttjänstlagen

Konsumenttjänstlagen gäller när en näringsidkare utför tjänster åt en konsument. Lagens regler är i stort sett tvingande till konsumentens förmån vilket innebär att näringsidkaren inte får ge konsumenten sämre villkor än de som finns i lagen. Avtalsvillkor som därmed är till nackdel för konsumenten är utan verkan, Konsumenttjänstlagen (KTjL) 3§.⁵²

4.2.1 Näringsidkarens ansvar gentemot konsumenten

Lagen innehåller en omfattande reglering av näringsidkarens uppdrag samt påföljder. För det första ska tjänsten utföras fackmässigt, 4§ KTjL. Vad som räknas som fackmässigt kan i många fall vara svårt att avgöra. Enligt konsumentverkets hemsida anses det vara när man utför arbetet på ett sätt som normalt förväntas av en seriös fackman samt att det finns ett krav på att näringsidkaren har den kompetens som efterfrågas och utför arbetet med den

⁵⁰ http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/konsumenttjanstlagen.pdf

⁵¹ http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/konsumenttjanstlagen.pdf

⁵² Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 128

kvalitet som gäller inom yrkesområdet, exempelvis hantverkarbranschen.⁵³ Om man sedan går vidare till Prop. 2003/04:45 som beskriver hur konsumentskyddet kan stärkas vid småhusbyggande anser den att det inte är möjligt eller lämpligt att reglera det kravet på fackmässighet som redan finns mer detaljerat. Det måste vara beroende av tjänstens art i det enskilda fallet. Fackmässighetskravet borde vara kopplat till den kunskap som finns då tjänsten utförs och inte till den kunskap som tillkommer senare och som då kan visa att tjänsten har utförts på ett opassande sätt. På så vis får konsumenten själv svara för de fel som tjänsten visar sig vara förknippad med om arbetet har utförts på vad som räknas vara ett fackmässigt sätt samt enligt de normer som var allmänt accepterade. Jämför här med vad som sägs om felansvar i produktansvarslagens 8§ p 4. Om det inte vid tidpunkten var möjligt att upptäcka säkerhetsbristen kan näringsidkaren inte bli ansvarig för felet och därmed inte skadeståndsskyldig. Det finns idag inga regler i KTJL som liknar denna regel om felansvar och näringsidkaren blir alltså inte skyldig om arbetets utförande inte avvek från fackmässig standard då den utfördes. Skulle en utvidgning av felansvaret göras skulle det stärka konsumentskyddet vid småhusentreprenader. Om exempelvis fukt- och mögelskador skulle uppstå blir det möjligt för konsumenten att vända sig till näringsidkaren och påstå att tjänsten inte har utförts fackmässigt vid denna tidpunkt, förutsatt att det sker inom tio år efter slutbesiktningen av huset har skett. Att lägga det största ansvaret på näringsidkaren kan till en början verka sunt, han räknas som den starkare avtalsparten och har bäst kunskaper inom området. Däremot skulle dess förpliktelser kunna äventyra hela näringsverksamheten då näringsidkaren kommer drabbas av oförutsedda förpliktelser i efterhand. Det skulle också innebära att priset på byggtjänster höjs för att näringsidkarna vill skydda sig mot fel som kan tyckas uppkomma i efterhand. Vidare kan detta övervältras på konsumenterna i och med att priserna kan stiga, vilket i sin tur då blir en nackdel istället för vad som var tänkt en fördel för konsumenterna. Därav ansåg regeringen att det inte var möjligt att göra en ändring av felansvaret som hänger ihop med kravet på fackmässighet. I ett avgörande från allmänna reklamationsnämnden (ARN)⁵⁴ bedömdes krav på fackmässighet på följande sätt.

⁵³ <http://www.konsumentverket.se/Lagar--regler/Lagar/Konsumenttjanstlagen/>

⁵⁴ Änr 2004-2643

Fallet berör en installation av golvvärme som inte hade utförts i enlighet med rekommendation från golvjämningsgruppen inom golvbranschens riksförbund. Trots det att rekommendationen hade utfärdats efter det att arbetet utförts hade tjänsten inte ansetts vara fackmässigt utförd. Näringsidkaren, T hade utfört en badrumsrenovering hos L i januari 1997. Under 2003 upptäckte L sprickor i det underliggande golvspacklet vilket i sin tur medförde att golvet sprack upp. L yrkade därför att T skulle avhjälpa felet. T i sin tur bestred yrkandet och ansåg att felet inte berodde på dennes utförande utan att spacklet som hade använts inte tålde golvvärme. Nämnden ansåg i följande fall att arbetet visserligen har utförts innan rekommendationen från golvjämningsgruppen kom och sprickorna som förekom skulle kunna ha uppstått på andra sätt, exempelvis genom ”sättningar i huset”. Nämnden kom trots detta fram till att tjänsten var behäftad med fel eftersom det inte kan anses fackmässigt att lägga tätskiktet i värmegolvet som består av golvspackel under avjämningsmassan. Näringsidkaren borde därför avhjälpa felet utan kostnad för L.

4.2.2 Fel i tjänsten

Det finns en bred reglering för vad som gäller vid fel i tjänsten och vad som ska räknas som fel enligt KTjL 9-10§§. Tjänsten anses vara felaktig om:

- Säljaren inte har utfört tjänsten enligt dem säkerhetsföreskrifter som gäller.
- Tjänsten stämmer inte överrens med vad konsumenten och säljaren har avtalat om. Här kan det handla om uppgifter som lämnats av näringsidkaren själv, av en branschförening eller en materialleverantör.⁵⁵
- Tjänsten har utförts i strid mot de förbud som gäller i produktsäkerhetslagen.
- Säljaren inte har utfört tilläggsarbete som han är skyldig att utföra för att undvika allvarlig skada.
- Att säljaren genom garanti eller något liknande ska svara för resultatet av tjänsten och detta försämras under den utsatta tiden.

⁵⁵ Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 128

När det gäller just småhusentreprenader ska tjänsten anses vara fel om det slutgiltiga resultatet på något sätt avviker från vad som har avtalats mellan parterna eller från vad konsumenten annars har rätt att kräva, 9§ KTjL. Konsumenten har alltid rätt att kräva att tjänsten utförs på ett fackmässigt sätt samt att näringsidkaren tar tillvara på konsumentens intressen. Det tål att tilläggas att näringsidkaren inte ska svara för en avvikelse som beror på något som konsumenten kan vara skyldig till. I enighet med 10§ KTjL anses tjänsten också vara felaktig om det slutgiltiga resultatet inte stämmer överrens med de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av tjänstens karaktär som har lämnats av näringsidkaren eller någon branschorganisation. Regeringen har i sin proposition⁵⁶ diskuterat om det skulle behövas några kompletterande regler i KTjL speciellt för småhusentreprenader eftersom det standardavtal som finns för försäljning av småhus, dåvarande ABS 05 eller ABS 95 som för nuvarande är ABS 09 inte matchar lagreglerna i KTjL om fel. Antingen så skiljer sig reglerna lite åt eller så finns det inget motsvarande. Dock ansåg regeringen att reglerna inte behövdes kompletteras.

Näringsidkaren svarar för alla bristfälligheter som fanns vid den tidpunkten som arbetet godkändes genom en slutbesiktning. Denne ska också svara för bristfälligheter som uppstår två år därefter om det inte framkommer att den uppkomna bristfälligheten beror på en olyckshändelse, vanvård eller något liknande förhållande på konsumentens sida. Om det inte görs någon slutbesiktning gäller KTjL allmänna felregler.

4.2.3 Reklamation

Skulle du som konsument anse att det föreligger ett fel måste detta reklameras. Det är din skyldighet som konsument att reklamera inom skälig tid efter det att du har märkt eller borde märkt felet, 17§ KTjL.⁵⁷ Om underrättelse sker inom två månader efter det att felet har upptäckts ska reklamationen alltid anses ha skett i rätt tid, det får däremot inte ske senare än tre år. Om det är fråga om arbete på byggnader eller andra fasta saker gäller en tidsfrist på tio år efter det att uppdraget

⁵⁶ 2003/04:45

⁵⁷ Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 128

avslutades såvitt inget annat framgår av garanti eller exempelvis ett standardavtal som är väldigt vanligt vid avtal för entreprenader. Om det skulle visa sig att näringsidkaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder får en reklamation alltid ske inom tio år efter det att uppdraget avslutades. En viktig fråga som här uppkommer är vad som anses vara skälig tid efter det att konsumenten har upptäckt felet. Vänder man sig till olika praxis på området blir bilden av detta problem tydligare. I en dom från hovrätten⁵⁸ där KTjL är tillämplig i fråga om reklamation på entreprenadbygge ska tvåmånadersregeln göras gällande, övriga fel har beställaren förlorat sin rätt att åberopa. Det gäller för ett bolag som har träffat ett avtal med en person om att bygga ett enfamiljshus i Åkersberga. I målet är det tvistigt om vilket rättslig reglering som ska tillämpas i fråga om reklamation och det finns inga uttryckliga regler i deras entreprenadavtal för vad som ska gälla. Däremot har de avtalat om ABS 05 och i detta standardavtal anges det att KTjL 17-18 §§ och 61 § ska tillämpas vid en eventuell reklamation. Eftersom reklamationen i följande fall inte skedde förens åtta månader senare efter det att felet hade uppdragats kan det inte ha skett inom skälig tid. Reklamationen har skett för sent och beställaren har förlorat sin rätt att åberopa felet samt att få skadestånd.

Ett annat fall⁵⁹ gällande samma sak som också togs upp för bedömning i hovrätten handlade om att Skölstas mark- och rivningsentreprenader AB hade utfört arbete på konsumentens mark men de hade vid tidpunkten använt en annan metod än den som var avtalad mellan parterna. Konsumenten upptäckte felet men hade trots detta väntat i minst tre och en halv månad innan denne påpekade felet. Detta innebär att någon reklamation inte hade skett inom skälig tid och konsumenten förlorade sin rätt att göra felet gällande och på så sätt ha rätt till avhjälpande av något slag. Detta visar på att tvåmånadersregeln vid reklamation gäller rätt strikt och skulle denna tid överskridas räknas det inte som att det har skett inom skälig tid.

⁵⁸ HovR T 10645-11

⁵⁹ HovR T 4917-11

4.2.4 Påföljder vid avtalsbrott

När fel uppkommer i småhusentreprenader ska påföljdsreglerna i konsumenttjänstlagen gälla om det inte finns gällande regler i standardavtal. Har ett fel i tjänsten upptäckts och reklamerats på rätt sätt och inom skälig tid kan konsumenten kräva att näringsidkaren avhjälper felet enligt KTjL 20§. Det får däremot inte medföra svårigheter eller kostnader som blir orimligt stora för näringsidkaren i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Skulle det visa sig att avhjälpanDET kan bli för kostsamt är detta normalt sett uteslutande som påföljdsåtgärd. Det kan till exempel hända om det i en byggnadsentreprenad visar sig att entreprenören inte har dragit en ledning i enighet med de ritningar som fanns. Det skulle för honom bli väldigt kostsamt att dra om ledningarna som det visar sig på ritningen eftersom dessa är inbyggda i väggar och golv. Om det dessutom inte är så viktigt för funktionen om ledningen dras som det är avtalat eller på det felaktiga viset. Då har inte beställaren rätt att kräva avhjälpanDE men han får göra andra påföljder gällande i och med att det trots allt inte stämmer överens med avtalet.⁶⁰

När konsumenten har meddelat näringsidkaren att denne vill att avhjälpanDE av felet skall utföras måste detta ske inom skälig tid. Bedömningen av vad som räknas som skälig tid ska ske med hänsyn till förhållandena som råder på konsumentens sida, bland annat sett till hans behov av att tjänsten är i felfritt skick.⁶¹Sådant avhjälpanDE leder i sin tur till att konsumenten inte kan kräva att andra påföljder som prisavdrag och hävning av köpet görs gällande. KTjL har här en tidsfrist för ett erbjudande om avhjälpanDE och en annan för själva avhjälpanDET i fråga. Jämför med köplagen där endast en frist för avhjälpanDE finns. Enligt konsumenttjänstlagens regler måste näringsidkaren genast bestämma sig för om han vill avhjälpa felet eller ej annars finns det risk att konsumenten gör andra påföljder gällande.⁶²

⁶⁰ Ramberg, 2007, s 116

⁶¹ Vahlén, m.fl. 1987, s 19

⁶² Ramberg, 2007, s 121

4.2.5 Prisavdrag och hävning

Skulle inte felet avhjälpas enligt vad som sägs i 20§ KTjL får konsumenten göra avdrag på priset. Avdraget ska motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälpd, 22§ KTjL. Däremot gäller det inte sådana kostnader som avses i 20§ fjärde stycket, andra meningen. Om det beräknade priset blir oskäligt högt i förhållande till den betydelse som felet har för konsumenten ska prisavdraget istället svara mot felets betydelse för konsumenten. Teoretiskt sätt brukar inte prisavdragets storlek ha något att göra med kostnaden för avhjälpandet. Det kan till exempel handla om att en vara är köpt för 100 kronor och där endas finns en liten defekt på denna. Prisavdraget kan då bestämmas till 20 kronor och inte hela summan som den från början kostade. Däremot kan prisavdraget inte bli högre än 100 kronor i detta fall. På så sätt är konsumenttjänstlagens regel om prisavdrag lite ovanlig men det kan vara svårt att jämföra prisavdrag för tjänster i entreprenader med en vara.⁶³ Prisavdraget är oftast en mindre ”ingripande” påföljd än vad hävning är. Denna påföljd görs gällande när hävningsförutsättningar saknas då avtalsbrotten inte räknas vara tillräckligt väsentligt.⁶⁴ Om syftet med tjänsten i huvudsak är ”förfelat” och näringsidkaren insett eller bort inse detta får konsumenten häva avtalet. Den juridiska effekten av en hävning är normalt sett att de båda parternas prestationsskyldighet som finns upphör enligt avtalet och var och en av parterna ska lämna tillbaka den prestation som han mottagit av motparten. När konsumenten på detta sätt häver avtalet har näringsidkaren inte längre rätt till betalning för varan eller tjänsten och om konsumenten redan har betalat hela eller en del av köpesumman har konsumenten rätt att få tillbaka vad han redan har betalt inklusive ränta.⁶⁵ Vid hävning av tjänst uppkommer problem som oftast inte uppkommer i ett vanligt köpavtal eller vid konsumentavtal. Det blir problem med återgång av prestationerna eftersom en redan utförd tjänst på något sätt inte kan göras ogjord. Hävningen får oftast därför bara verkan för framtiden och näringsidkaren får ersättning för det arbete som

⁶³ <http://www.avtalslagen2010.se/Section/11.4>

⁶⁴ Ramberg, Herre, 2012, s 194

⁶⁵ Vahlén, m.fl. 1987, s 21

hitintills har gjorts fram till hävningen.⁶⁶Han är även rätt att få skälig ersättning för det som inte kan återlämnas samt det material som han har tillhandahållit.⁶⁷

I ett rättsfall som togs upp i hovrätten⁶⁸ diskuterades rätten till prisavdrag på småhusentreprenader som inte stämde överens med vad som hade avtalats. Ett antal fastighetsägare hade förvärvat och upprättat ett entreprenadavtal med HSB. HSB hade också anlitat en underentreprenör, Per Jacobssons Byggnads AB. Samtliga entreprenader hade slutbesiktigats. Enligt entreprenadkontraktet skulle fasaderna oljas och putsats på ett speciellt sätt samt att virket som använts till fasaden har fel kvalité och dimension. ABS 95 har avtalats mellan parterna och fastighetsägarna ansåg att bytet av behandlingsmetod på fasaden inte räknas som en sådan mindre ändring som avses i ABS 95 kap 2, 2§, 2 stycket. Fastighetsägarna ansåg därför att entreprenaderna var behäftade med fel och att de enligt KTjL har rätt till prisavdrag. HSB avstod för övrig från att avhjälpa felen. HSB ansåg i sin tur att fastighetsägarna inte hade rätt att göra felen gällande eftersom felen inte hade antecknats i besiktningsmannens utlåtande vid slutbesiktningen, ABS 95 kap 7, 10§.

Tingsrätten kom fram till att fel fanns i tjänsten eftersom fasaderna hade laserats på ett felaktigt sätt. Eftersom avhjälpande inte skedde hade konsumenterna rätt till prisavdrag enligt 16 och 20 §§ KTjL. Prisavdraget skulle motsvara vad det kostar för konsumenten att få felet avhjälpd, 22§ KTjL.

4.2.6 Skadestånd

Om ovanstående påföljder har använts vid kontraktsbrott men på något sätt inte varit aktuella eller har gjorts men utan framgång kan skadestånd komma på fråga. Det innebär i stort sett att den skadelidande parten ska försättas i samma ekonomiska ställning som om den skadevällande handlingen inte hade inträffat från allra första början, det så kallade positiva kontraktsintresset.⁶⁹ Skadeståndet är däremot en flexibel påföljd då det kan kombineras med krav på fullgörande av

⁶⁶ Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 129

⁶⁷ Vahlén, m.fl. 1987, s 21

⁶⁸ HovR T 4870-10

⁶⁹ Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 99

en ännu inte utgiven prestation och med prisavdrag. Det kan även utgå när avtal hävs eller inte hävs, lite beroende på vilket situation det är.⁷⁰ Som exempel kan det uppstå om en entreprenör byggt en vägg på ett fel ställe, då kan han till en början tvingas avhjälpa felet, det vill säga att han river ner väggen och uppför en ny vägg på det avtalade stället. Han kan dessutom bli skadeståndsskyldig om det aktuella felet innebär att beställaren inte kunnat flytta in i huset vid den tidpunkten som var planerad. Om de båda parterna inte har reglerat vad som ska gälla för skadeståndsskyldighet samt avhjälpan ska beställaren enligt principen om det positiva kontraktsintresset inte lida någon ekonomisk skada på grund av entreprenörens avtalsbrott.⁷¹

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet innebär att han blir skyldig att ersätta konsumentens skada som han har förorsakas genom dröjsmål om inte näringsidkaren kan bevisa att det beror på ett hinder utanför hans kontroll som han rimligtvis inte kunde ha förväntat sig och ha räknat med när avtalet ingicks och ”vars följder heller inte kunde ha undvikit eller övervunnit”, 31§ KTjL. Skulle tjänsten eller annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll skadas under tiden som egendomen är i näringsidkarens besittning eller under dennes kontroll är han skyldig att ersätta skadan. Detta gäller enbart om näringsidkaren inte kan visa att skadan beror på försummelse av honom eller någon på hans sida som har anlåtats för att utföra tjänsten, 32§ KTjL. Däremot kan en avtalspart bli skyldig till avtalsbrott även om det visar sig att han inte har varit försumlig. Frågan som uppkommer är om det krävs att näringsidkaren är försumlig för att skadeståndspåföljden ska kunna göras gällande. Vad som gäller i svensk rätt är väldigt osäkert i de fall då det inte finns någon uttrycklig lag. Däremot antas den allmänna principen vara att skadestånd kan utgå även om parten som har brutit avtalet inte kan visat sig ha varit vårdslös när denna har förbundit sig att uträtta ett preciserat resultat.⁷²

⁷⁰ Hellner m.fl., 2006, s 195-196

⁷¹ Ramberg, 2007, s 121

⁷² Hellner m.fl., 2006, s 121

5. Övriga bestämmelser

5.1 Jordabalk

I jordabalken (JB) finns bestämmelser för fast egendom. Fast egendom är jord och är indelad i fastigheter, dessa avgränsas antingen horisontellt eller vertikalt, 1 kap, 1§ JB. Det finns även regler i 4 kap JB som rör köp av fast egendom samt vad som ska gälla om fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande. Dessutom finns det i 4 kap, 19§ regler för vad som gäller vid abstrakt fel. Ett abstrakt fel kan föreligga om fastigheten avviker från det köparen ”med fog har kunnat förutsätta” när denne köpte fastigheten. Det innebär att fastigheten skiljer sig från vad som kan förväntas vara en god standard för en fastighet med motsvarande ålder och utförande. De abstrakta felen kan bestå av fel som säljaren har haft vetskap om redan vid försäljningen eller dolda fel som varken säljaren eller konsumenten kände till vid försäljningen av fastigheten. Den som säljer ett hus blir ansvarig för dolda fel i upp till 10 år. Det kan ofta vara svårt att bedöma vad som räknas som ett dolt fel eller upptäckbart fel.⁷³ Jordabalkens bestämmelser kan inte tillämpas när det gäller fel i småhusentreprenader i och med att denna lag är tillämplig på fastigheter som redan är uppförda och det är den fasta egendomen som köps. Köp av entreprenad räknas som tjänst eftersom tomten endast köps och huset sedan uppförs i form av en typ av entreprenad, vilken bestäms mellan parterna. Anledningen till varför det kan tyckas vara bättre att köpa en entreprenad är att det tillkommer stämpelskatt på redan byggd fastighet. Detta uppkommer i samband med att en lagfart beviljas. Det blir som en sorts moms på fastighetsöverlåtelser. Lagfarten i sin tur innebär att äganderättsförvärvet av fastigheten ska registreras.⁷⁴

NJA 2010 s 286 berör köp av fastighet med abstrakt fel. Företaget Fri Kraft AB (I fortsättningen kallat företaget) har köpt en fritidsfastighet av Familjen C och anser att det vid köpet har förelegat två faktiska fel med följd av skadeeffekter som är

⁷³<http://www.internetjuridik.com/ordlista/744-abstrakt-fel.html>

⁷⁴ Agell & Malmström, Ramberg, 2010, s 193

omöjliga att acceptera. Fastigheten avviker alltså från vad företaget med fog hade kunnat förutsätta vid köpen, detta som brukar kallas för abstrakta fel i kap 4, 19§ JB. Felen ska ha reklamerats och meddelats till familjen C inom skälig tid efter det att dem har upptäckt eller borde upptäckt dessa. Företaget anser även att byggnadsutförandet strider mot svensk byggnorm 1967 (SBN 67) eftersom byggnadsutförandet har varit bristfälligt har detta medfört att huset har blivit angripet av mögel och fukt i hela golvkonstruktionen. Följande fel har varit dolda och därmed anser Fri Kraft AB att makarna C ska ersätta bolaget för kostnaderna som uppkommer för att avhjälpa felet på fastigheten.

Makarna C anser däremot att det inte förekommer några dolda fel i och med att det inte avviker från vad köparen med fog hade kunnat förutsätta. Det är i det här fallet fråga om en så kallad riskkonstruktion och den normala beskaffenheten med liknande hus som är byggda på 70-talet med en konstruktion så som denna där konstruktionen ligger på platt mark finns det automatisk en risk för fuktskador. Detta är en uppgift som köparens besiktningsman borde ha tagit med i protokollet och upplyst företaget om. Byggnaden ska inte heller räknas stå i strid med SBN 67 eftersom denna norm gällde på 70-talet och ansågs då vara det rätta sättet att bygga på.

Tingsrätten bedömde att fastigheten inte avviker från vad AB Fri Kraft har kunnat förvänta sig vid köpet. Vid jämförelse med ett flertal rättspraxis samt vittnen kom tingsrätten fram till att det rörde sig om en byggnorm som på denna tid var allmänt accepterad och att det var det då korrekta sättet att uppföra golvkonstruktionen på. Att huset inte var nybyggt har också bidragit till att utfallet blev enligt följande.

5.2 Lag (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Huvudregeln är att en byggförsäkring ska finnas vid en nybyggnad eller ombyggnad som avses i 1 kap 4§ plan- och bygglagen, om byggnaden helt eller till övervägande del är till för att användas som bostad för permanent bruk, 1§. Dock är denna regel ej tillämplig vid småhus. I fråga om småhus (1a§) ska en byggförsäkring finnas vid en nybyggnad och vid tillbyggnad eller åtgärd som är

anmälningsskyldig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8§ plan- och bygglagen, om det finns behov av en sådan försäkring. Försäkringen ska alltid omfatta skälig kostnad för att avhjälpa fel som uppkommer i byggnadens konstruktion, i material som använts till byggnadsarbetet eller utförandet av arbetet samt skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet, 2§.

För att återknyta till Myresjöhus-fallet finns det efter 2008 inte någon möjlighet att på ett lagligt sätt använda sig av byggmetoden, det vill säga enstegstätad fasadkonstruktion, eftersom man med en sådan konstruktion inte längre kan erhålla den byggförsäkring som enligt lag ska finnas. De försäkringsbolag som erbjuder den aktuella försäkringen vägrar alla, med tanke på skaderisken som finns, att teckna försäkring för denna konstruktion. Det är idag inte heller lagligt att få bygglov för hus som är tänkta att byggas med enstegstätad fasad. Enligt den skadeståndsrättsliga principen som gäller att den skadelidande ska försöka begränsa sin skada innefattar inte någon allmän skyldighet att i första hand vända sitt skadeståndsanspråk mot eventuell försäkringsgivare istället för mot skadevällaren, som i det här fallet är entreprenören. Detta innebär alltså att fastighetsägarna eller konsumenterna som vill göra gällande fel i entreprenaden inte behöver komma med sitt krav mot försäkringsgivaren bara för att en byggförsäkring finns. Det är inte upp till fastighetsägarna/konsumenterna att begränsa entreprenörens skadeståndsansvar.⁷⁵

Det har även för några veckor sedan kommit en utredning med förslag på att den aktuella byggfelsförsäkringen borde tas bort. Istället ska en ny försäkring, så kallad åtgärdandeförsäkring ge ett stärkt konsumentskydd genom att säkerhetsställa såväl snabb utredning som snabbt åtgärdande av eventuella fel som har uppstått. Enligt utredaren Björn Hedlund har den nuvarande byggfelsförsäkringen inte fungerat bra för konsumenterna. De har haft svårt att få ut ersättning från försäkringen och felet blir inte snabbt åtgärdade vilken innebär

⁷⁵ Mål nr T 1577-10, s 79

att konsumenten hamnar i ett ”tvåfrontskrig mellan försäkringsbolaget och byggtreprenören”.⁷⁶

⁷⁶ <http://www.byggvarlden.se/nyheter/byggfelforsakringen-ersatts>

6. Analys och slutsats

6.1 Analys

Hur ser konsumentskyddet ut gällande entreprenader, i det här fallet speciellt småhusentreprenader?

Konsumentskyddet för entreprenader är väldigt omfattande och det finns mycket lagar och regler att hålla reda på som enskild konsument då ett nytt hus ska köpas via en entreprenör. Om vi börjar med att utgå från konsumenttjänstlagen som gäller när en konsument köper en tjänst, det vill säga en entreprenad från en entreprenör i detta fall. Reglerna är tvingade till konsumentens förmån vilket innebär att näringsidkaren inte får ge konsumenten sämre förmåner än de som finns i lagen. KTjL blir tillämplig om inte ABS 09 har avtalats och båda parterna har tagit del av standardavtalet. Enligt KTjL har konsumenten/husköparen rätt att göra fel gällande i småhusentreprenader om det slutgiltiga resultatet på något sätt avviker från vad som har avtalats mellan parterna eller från vad konsumenten annars har rätt att kräva, 9§ KTjL. Rätten att kunna påpeka fel i fastigheten gäller också enligt 9-10§§ i KTjL när säljaren inte har utfört tjänsten enligt de säkerhetsföreskrifter som gäller eller när säljaren genom garanti eller något liknande ska svara för resultatet av tjänsten och detta försämras under den utsatta tiden. KTjL och reglerna i ABS 09 liknar väldigt mycket varandra och för att fel ska kunna göras gällande enligt ABS 09 krävs det att felet har upptäckts under den giltiga garantitiden eller att det är ett väsentligt fel, så kallat dolt fel som upptäcks efter garantitidens utgång och som inte har blivit antecknat i besiktningsutlåtandet. Utöver nämnd bestämmelse finns det självklart undantag. Beställaren har rätt att göra fel gällande som har funnits där vid besiktningen men som då inte har märkts och inte heller bort märkas eller som beställaren har påtalat vid besiktning men som besiktningsmannen inte har utsett göra ett fel. Det gäller också fel som beställaren har påtalat hos entreprenören inom tre månader från entreprenadtidens utgång, ABS 95 7 kap, 10§.

Förutsättningen för att du som konsument skall kunna påpeka att ett fel har uppstått är att reklamationen sker i tid. Det är din skyldighet som konsument. När det kommer till reklamation ska den ske inom skälig tid från det att felet har upptäckts och senast inom 3 år, (KTjL) Om det är fråga om arbete på byggnader eller andra fasta saker gäller en tidsfrist på tio år efter det att uppdraget avslutades såvitt inget annat framgår av garanti eller exempelvis ett standardavtal som är väldigt vanligt vid avtal för entreprenader. Vad som kan uppfattas som konstigt när det kommer till reklameringskravet är hur reklamationstiden på ett hus kan vara lika länge som på ett vanligt köp. Det känns som att husköpet är ett så mycket större köp att genomföra. Däremot kan jag också, sett utifrån entreprenörernas sida att det blir ett stort, kanske nästan för stort ansvar att ta på sig ett tioårigt felansvar rakt igenom.

Reklameringskravet ser ungefär likadant ut i samtliga standardavtal som nämns i uppsatsen. De som i så fall skiljer sig lite från övriga är AB 04 där reklamation ska ske av konsumenten ”utan dröjsmål” och några regler för vad som gäller vid sen reklamation finns inte. Det enda som stämmer överens men övriga avtal är den tioåriga fristen som gäller för felansvaret. Problemet som uppkommer med reklameringskravet i KTjL och övriga standardavtal är uttrycket skälig tid. Som konsument kan det vara svårt att sätta ord på hur lång tid från upptäckten av felet som reklamation kan göras. Om jag utgår ifrån den praxis som är presenterad i uppsatsen verkar skälig tid räknas som inom två månader från det att felet har upptäckts. Så var det i båda fallen angående sen reklamation i entreprenad. Det verkar alltså vara en strikt tvåmånaders-regel som gäller för dessa fall. Tankar som uppkommer angående reklamation är hur i hela världen en enskild konsument ska kunna hålla koll på vad som räknas som skälig tid från det att felet har visat sig om du inte är insatt i juridikens regler. Det framgår inte av rättsfallen huruvida konsumenterna har känt till vilka regler som gäller för reklamation men, det hindrar mig inte för att tänka på om den har blivit försenad i och med att lagtexten är otydlig och det är lättare att läsa in ”inom senast tre år” och ta detta som en fingervisning. För att underlätta för konsumenten borde lagregleringen i det här fallet göras ännu tydligare. Vid arbete på byggnader och andra fasta saker finns dock en tio års frist.

Konsumenten har också enligt KTjL rätt att kräva att tjänsten utförs fackmässigt. Benämningen fackmässigt har både i KTjL och i samtliga branschpraxis som har gåtts igenom uppfattats på olika sätt och bedömningen av vad som är fackmässigt är inte alltid helt självklar. Enligt konsumentverkets hemsida anses det vara när man utför arbetet på ett sätt som normalt förväntas av en seriös fackman samt att det finns ett krav på att näringsidkaren har den kompetens som efterfrågas och utför arbetet med den kvalitet som gäller inom yrkesområdet, exempelvis hantverkarbranschen. Beskrivningen känns i det här fallet rätt självklar men om jag sedan går vidare till regeringens proposition inser jag att frågan har varit uppe för diskussion innan, vad som egentligen är fackmässigt. Förslaget som kom upp var att fackmässighet skulle bedömas till tjänstens art i varje enskilt fall och att kravet skulle bli starkare. Anledningen till varför förslaget avsågs var för att det i första hand skulle sätta näringsidkaren i en svår position eftersom de måste höja priserna på sina tjänster för att försöka täcka oförutsedda utgifter i fall att en konsument kommer göra gällande kravet på fackmässighet. Vidare skulle detta senare övervältras på konsumenterna och byggtjänsterna skulle bli dyrare. Därav skulle det inte hjälpa konsumenterna i längden. För nuvarande finns inga strikta regler för vad som gäller angående felansvar och näringsidkaren blir alltså inte skyldig om arbetets utförande inte avvek från fackmässig standard då den utfördes. Kravet på fackmässighet tas även upp i ABS 95, samt AB och ABT och ser ut på samma sätt och kravet finns även i dessa regler. Kravet på fackmässighet togs upp i ett ärende från ARN där en golvkonstruktion hade utförts på ett felaktigt sätt. Nämnden ansåg att entreprenören borde ha känt till att golvspacklet inte skulle läggas under avjämningsmassan och att det är därför felet uppkom i golvet. Följande fel visade att kravet på fackmässighet inte var uppfyllt.

Något som däremot inte finns i KTjL men i övriga standardavtal är begreppet garantitid. Om jag jämför med KTjL nämns istället fel som visar sig två år från godkännandet av entreprenaden. Vad jag har förstått det som kan denna regel jämföras med garantitiden och det är viktigt att konsumenten inte blandar ihop reklamations tid och garantitid eftersom detta anses vara två helt olika saker. Garantitid enligt AB 04 och ABT 06 är fem år på arbetsprestationen och två år på material. Konsumenten ska svara för fel som uppträder efter garantitiden men det är i de båda bestämmelserna oklart när garantitiden börjar. Om jag utgår från

doktrin och gör en jämförelse med köplagens regler verkar garantitiden oftast börja då varan anses vara avlämnad, alltså när entreprenaden har godkänts för slutbesiktning av en besiktningsman. Fel som entreprenören kommer stå för som uppkommit efter garantitidens utgång är väsentliga fel eller fel som påverkar beställarens möjlighet att använda byggnaden, det vill säga att den saknar kärnegenskaper. I dessa fall gäller en garantitid på tio år. I ett ärende från ARN ansågs möjligheten till att göra fel gällande ha gått ut eftersom felet gjordes gällande mer än 10 år efter garantitiden samt att entreprenören inte hade förfarit vårdslöst som konsumenten hade påstått. Det enda som skiljer standardavtalen åt är ordvalet fabrikat i fråga om tvåårsfristen på material i ABT 06. Vilka varor som är fabrikat kan ibland vara svårt att urskilja.

En byggförsäkring ska finnas för nybyggnad eller ombyggnad vilket ger ett extra skydd för dig som konsument. Om det uppstår fel i byggnaden ska försäkringen täcka skälig kostnad för att avhjälpa felen. Det kan givetvis även här, precis som vid reklamationsskyldigheten diskuteras vad som skall räknas som skälig kostnad eftersom det är ett svårt uttryck att förhålla sig till. Eftersom byggförsäkringen endast avser en liten del av uppsatsen är det inget jag har tittat närmre på. Däremot var det en tanke som uppkom när jag gick igenom lagen om byggförsäkring. Det ges heller ingen förklaring till vad som skulle kunna tänkas vara en skälig kostnad i propositionen till lagen om byggförsäkring. Min uppfattning är att det gäller från fall till fall och vilket fel det är som har uppkommit. Ungefär under samma förutsättningar som med skadestånd eller prisavdrag i konsumenttjänstlagen.

Sett utifrån fallet med husägarna i Svedala, på vilka grunder och inom vilken tidsram har fastighetsägarna rätt att påtala fel och vilka blir påföljderna?

Mål nr T 1577-10 och T 99-12 behandlar fel i enstegstätade fasader i Svedala och det är också det som jag har valt att i första hand utgå ifrån. Husägarna åberopar fel i fastighet som har uppkommit i fastigheten på grund av att Myresjöhus inte har utfört tjänsten fackmässigt genom att uppföra entreprenaderna med enstegstätade fasader. De anser även att bolaget har farit vårdslöst och vill nu att de ska avhjälpa felen utan kostnad för husägarna. Konsumenterna var inte vid

tidpunkten medvetna om att entreprenaderna skulle byggas med enstegstätade fasader och inte heller att fasadkonstruktionen var en obeprövad lösning. Det är svårt att säga om entreprenören, i följande fall Myresjöhus kan upplysa en konsument om följande eller om det är något som ligger i konsumentens intresse att ta reda på. Här kan jag tycka att en undersökning från konsumenten hade varit på sin plats eftersom man inte kan lägga hela ansvaret på entreprenören att upplysa konsumenten i fråga om allt.

Den sista slutbesiktningen blev klar 2003 och upptäckten gjordes under år 2008, alltså fem år senare. Enligt både KTjL och ABS 95, som var avtalat mellan parterna är huvudregeln som sådan att ett fel som inte är beskrivna i besiktningsprotokollet får inte heller göras gällande som fel. Det finns givetvis undantag för detta. Beställaren har rätt att göra fel gällande som har funnits där vid besiktningen men som då inte har märkts och inte heller bort märkas eller som beställaren har påtalat vid besiktning men som besiktningsmannen inte har utsett göra ett fel. Det gäller också fel som beställaren har påtalat hos entreprenören inom tre månader från entreprenadtidens utgång, ABS 95 7 kap, 10§. Felet har inte på något sätt kunnat märkas vid entreprenadbesiktningen eftersom det vid tillfället var ett nytt och välfungerande hus med en, vad branschen då trodde var en väl fungerande fasad. Problemen uppkommer först mycket senare i och med att huset utsätts för väderförhållanden som det inte tål. Jag anser själv att om det inte från början är testat vilka väderförhållanden som huset tål, ska konsumenten inte heller läggas till last för detta. Sen borde det vara en ren självklarhet att ens hus tål regn.

Det har i tingsrätten och hovrätten flitigt diskuterats huruvida branschen var medvetna om att konstruktionen kunde få allvarliga mögel-och fuktskador eller om det verkligen var något som upptäcktes först efter entreprenaderna hade byggts. Myresjöhus fick uppgifter om att husen innehöll fel först år 2007, det vill säga åtta år efter det att husen byggdes. Det påstås att ingen i branschen eller konsulter visste om att konstruktionen var så pass dålig som den var. Den var typgodkänd och alla i branschen använde den, det var helt enkelt ”så man gjorde”. Det gjordes inga tester av den enstegstätade fasaden som visade på att denna skulle kunna stå emot väder och vind. Frågan är varför man i byggbranschen inte

testar konstruktionen innan de bestämmer sig för att bygga så pass många nya hus med denna fasad. Ska det vara så lätt att bygga ett hus och sen försöka avsäga sig ansvaret med att, vi visste inte bättre och det var en bra lösning som användes av alla vid följande tillfälle. Vad som uppstår senare kan vi inte ta ansvar för. Det går här att jämföra med ett rättsfall, NJA 2010 s 286 där ett abstrakt fel upptäcktes angående golvläggning. Fukt och mögelskador visade sig men eftersom huset var byggt på 70-talet och det var det sättet man byggde på vid just den tidpunkten kunde felet inte göras gällande. Även om JB inte kan göras gällande angående entreprenader kan jag här se ett mönster. Även i detta fall gick det att hänvisa till att, det var byggnormen som gällde på 70-talet, alltså kommer vi undan med felet.

Felet som har uppkommit i detta fall borde räknas som ett dolt fel eftersom felet har visat sig efter garantitidens utgång och det hade inte på något sätt kunnat upptäckas mycket tidigare. Undersökningar av fasaden sker inte så pass ofta av en konsument om inte denna upptäcker något på utsidan, det vill säga genom en okulär besiktning. Enligt min mening tror jag att det skulle ha varit svårt för konsumenterna att upptäcka felet mycket tidigare.

Kravet på fackmässighet är också uppe för diskussion i tingsrättens och hovrättens dom. Tingsrätten kom fram till att kravet på fackmässighet bör hänföras till den kunskap som föreligger då tjänsten utförs och inte till sådan kunskap som uppkommer senare och som visar att tjänsten har utförts på ett mindre lämpligt sätt. Kan näringsidkaren bevisa detta står beställaren/fastighetsägaren för felet som fastigheten är förknippad med. De kom dock fram till att Myresjöhus ej hade utfört tjänsten fackmässigt. I hovrätten ändrades tingsrättens beslut. Hovrätten ansåg att Myresjöhus hade agerat fackmässigt i och med att de inte kunde förutse riskerna med en enstegstätad konstruktion. Det går här återigen att jämföra med avgörandet från ARN angående golvspackel som tas upp i uppsatsen. Om näringsidkaren har varit medveten om vilka regler som gäller och på vilket sätt uppgiften ska utföras på enligt de normer som finns i byggbranschen kan uppgiften inte räknas ha utförts fackmässigt.

Fel i småhusentreprenad har tidigare varit uppe i ett fall i hovrätten, där fel i HSB:s fasader görs gällande. Tingsrätten och hovrätten kom fram till att fasaderna

inte hade målats på rätt sätt och stämde därmed inte överens med vad som hade avtalats. HSB vägrade avhjälpa det aktuella felet och fastighetsägarna hade därför rätt till prisavdrag. Prisavdraget ska motsvara vad det kostar för konsumenten att själv avhjälpa felet.

Vad som blir intressant för följande fall är det här med byggfelsförsäkringen. Inget försäkringsbolag vill idag teckna försäkringar för hus som ska byggas med enstegstätade fasader. Därför finns det heller inget lagligt sätt att bygga dessa fasader på längre. Det är idag inte lagligt att få bygglov för denna fasadkonstruktion. Frågan är då, hur hovrätten kan komma fram till att Myresjöhus inte har begått något fel när de byggde följande fasad om det inte ens idag är lagligt att använda fasaden. Är den enda grunden för att de lyckas komma undan att det var under tiden var en vedertagen metod att bygga på och att ingen kände till det. Borde inte entreprenörerna och byggbranschen ta sitt ansvar och först testa hur fasaden fungerar i förhållande till väder och vind innan den byggs upp i flera exemplar. Det är dem som är kunniga inom sitt område. Chansen är liten att du som konsument ska kunna testa fasaden innan du bestämmer dig för att köpa huset och du ska absolut inte behöva gå och vara rädd varenda dag för att, om det kanske skulle komma lite regn så stannar vatten kvar i mitt hus och bildar mögel som kan vara farligt för både mig och min familj.

Mari Gremlin från konsumentverket anser att entreprenören borde stå för fel som uppkommer inom en tioårs period och som har sitt ursprung från utförande eller material oavsett vad som vid tidpunkten räknades som ok vid tiden för utförandet. Jag kan till viss del hålla med om detta. Ska konsumentskyddet stärkas behövs en längre period för felansvaret. Däremot kan det, som tidigare sagt blir ett allt för stort ansvar för näringsidkaren och det kan påverka dessa på ett mycket negativt sätt. Effekterna som kommer utav detta kan lätt övervältras på konsumenterna och ge ett bakslag istället för framgång. Dock håller jag fullständigt med om att det måste räknas oavsett vad som var ok vid tidpunkten för byggandet. Som det ser ut idag tror jag näringsidkare kan komma undan för lätt genom att hålla sig till att de var en accepterad byggnorm på den tiden.

6.2 Slutsats

Husköpet är som sagt något av det viktigaste vi gör i våra liv. När du som konsument köper ett hus via en entreprenör vill du kunna vara säker på att huset håller, i alla fall i minst tio år och att det klarar av väder i alla lägen. Det har på senare år visat sig att nybyggda hus med enstegstätade fasader inte är att lita på. Fukt och mögel uppstår lätt i fasaden när vattnet inte har någonstans att ta vägen.

Utifrån uppsatsens material kan slutsatserna dras att ingen i byggbranschen visste om riskerna med att bygga en sådan fasad eller så var det "såhär man gjorde" Det ansågs därför vara ok att bygga ett hus med denna fasad eftersom felet inte visade sig förrän många år senare. Kravet på fackmässighet kan vid dessa tillfällen räknas vara uppfyllt i och med att tjänsten vid byggnadstillfället utfördes fackmässigt. Även om det senare framkommer att fasaden inte håller måttet.

När ett fel uppstår i fasaden blir det även svårt att veta inom vilket tid det är accepterat att reklamera felet. Har det gjorts i tid eller är jag som konsument sent ute. Bevisbördan ligger på dig som konsument att försöka bevisa när felet upptäcktes och vid vilken tidpunkt. Detta kan i sig vara rätt svårt att bevisa vid vissa tillfällen. Det finns en uppsjö av standardavtal och lagregler som gäller vid entreprenader och det gör inte husköpet enklare. Det sägs att konsumenten alltid har rätt och att KTjL är tvingade till konsumentens förmån. I fallet med fastighetsägarna gällde något helt annat. De fick visserligen rätt i tingsrätten, vilket jag tolkar som en rättvis bedömning, dock gick hovrätten senare emot dem. För det mesta ligger konsumenten i underläge mot de stora aktörerna på marknaden. Näringsidkaren har oftast en bättre ställning i avtalet och kan nog oftast också utnyttja denna. Konsumentskyddet måste i vissa fall bli starkare när det gäller köp av entreprenader och småhus. Dels när det gäller reklamationstiden och hur felansvaret för näringsidkaren ser ut. Det kändes som att skyddet blev lite bättre när speciella regler för småhusbyggande tillkom i KTjL men det känns ändå inte tillräckligt.

I framtiden hoppas jag på att konsumenterna skall få en starkare ställning gentemot näringsidkaren. Näringsidkaren skall inte kunna komma undan med att

”det var så man gjorde” och att det var ett accepterat sätt att bygga på. Oavsett när huset byggs och vilka metoder som används vid tidpunkten skall konsumenten ha rätt att åberopa fel och även ha rätt att få någon form av ersättning eller avhjälpande. Däremot vill jag fortfarande ha kvar de reklamationstider som råder, detta av en väldigt enkel anledning. Skulle det finnas en tioårig reklamationsfrist får näringsidkaren ett alldeles för stort och tungt ansvar vilket leder till att tjänsterna kommer bli dyrare. Detta övervältras i sin tur på konsumenterna.

Bilaga 1

Hej! Mitt namn är Jessica Carlsson och jag skriver en uppsats i handelsrätt för Holger Crafoords Ekonomacentrum i Lund. Mitt uppsatsarbete går ut på att undersöka den aktuella domen i hovrätten som gäller enstegstätade fasader i hus mot Myresjöhus och jag har några frågor som jag hoppas att ni vill ta er tid att svara på.

1. När det gäller olika typer av branschpraxis, som i detta fall till exempel ABS 95 som förekommer i domen. Måste konsumenten i fråga bli upplyst om att detta förekommer i avtalet eller är det något som konsumenten själv måste ta reda på att det finns?
2. Om det visar sig att konsumenten och entreprenören har avtalat om reglerna som gäller i ABS 95, blir dessa gällande framför konsumenttjänstlagen och dess regler om småhusentreprenader i ktjL 51-61§§?
3. Om jag köper ett hus, liknande dessa i Svedala där det förekommer fel i fasaden. Kan jag då hänvisa till JB 4:19 eller är det konsumenttjänstlagen och eventuell branschpraxis som gäller?
4. I samband med domen mot Myresjöhus har det varit väldigt omdiskuterat om det finns brister i konsumentskyddet, eftersom det framstår som att entreprenörerna kan bygga lite som de vill fram tills någon upptäcker att det är ett bristfälligt sätt att bygga på och då blir det konsumentens fel att denne inte har upptäckt felet. Anser ni att lagen ger ett tillräckligt skydd för konsumenterna eller finns det något som ni skulle vilja ändra på? Är mycket tacksam om ni vill och har tid att svara på dessa frågor. Skulle så inte vara fallet hade det varit jättesnällt om ni endast svarar med ett mail tillbaka och upplyser mig om att ni inte har tillräckligt med till att lägga på just det här ärendet. Tack på förhand
Med vänliga hälsningar Jessica Carlsson

Bilaga 2

Hej Jessica,

Jag tar dina frågor i tur och ordning.
Har du återstående frågor får du ringa mig.

1. Ja, konsumenten måste bli upplyst om att t.ex. ABS 95 ska gälla. Det måste bli en del av avtalet.
2. Som konsumenttjänstlagen såg ut fram till 2005 så gällde inte konsumenttjänstlagen i de fall konsumenten tillförsäkrats särskilt produktions och ansvarsförsäkring i kombination med att ABS också avtalats mellan parterna.
3. Det beror på vem du köpt huset av. Köper du ett färdigt hus är det jordabalkens regler som gäller. Köper du en entreprenad/uppförande av hus gäller istället konsumenttjänstlagen och ev. ABS 09, numera gäller alltid konsumenttjänstlagen och dessutom kan t.ex. den nu gällande ABS 09 gälla.
4. Det finns saker vi vill ändra. Vi vill förtydliga och förstärka entreprenörens ansvar genom olika lagändringar. Vi vill att entreprenören ska ansvara för alla fel som upptäcks inom en tioårsperiod och som har sitt ursprung från utförande eller material oavsett om metoden sågs som ok vid tiden för utförandet. Vi vill också att reklamationsrätten ska följa byggnaden. Jag skriver om detta i ett särskilt yttrande till byggutredning som presenteras i slutet av april. Ds. 2011/10

Mvh

Mari Gremlin

Verksamhetsutvecklare/Jurist

Konsumentverket
Box 48
651 02 Karlstad

.....
tel: 054 - 19 40 32
vxl:0771 - 42 33 00
fax:054 - 19 41 95

mari.gremlin@konsumentverket.se

Källförteckning

Lagstiftning

Avtalslag 1915:218

Jordabalk 1970:994

Konsumentköplag 1990:932

Konsumenttjänstlag 1985:716

Köplag 1990:931

Lag om byggförsäkring m.m. 1993:320

Preskriptionslag 1981:130

Förarbeten

Proposition 2003/04:45, Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Litteratur

Ramberg, Christina, Ramberg, Jan, *Avtalsrätten, En introduktion*, 2007, tredje upplagan, Stockholm, Norstedts Juridik AB.

Johansson, Sture, *Entreprenadrätt och praktik*, 2007, Utgåva 2, Lund, Wallin och Dalholm Boktryckeri AB.

Agell & Malmström, Ramberg, Christina, *Civilrätt*, 2010, 21 upplagan, Malmö, Liber AB.

Hellner, Jan, Hager, Richard, H. Persson, Annina, *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt*, 2006, fjärde upplagan, 2 häftet, Stockholm, Nordstedts Juridik AB.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare, Ämne, material, metod, och argumentation*, 2006, Stockholm, Nordstedts Juridik AB.

Vahlén, Lennart, Wallin, Per, Moberg, Gösta, *Konsumenttjänstlagen med kommentarer*, 1987, Stockholm, Branschkansliernas Service AB.

Andersson, Gustav, Hellqvist, Erik, Samuelsson, Bo, *Allmänt material- och arbetsbyggnadsbeskrivning för husbyggnadsarbeten, AMA Hus 08*, 2009, Västerås, Edita Västra Aros AB.

Svensk byggtjänst och Byggandets Kontraktskommitté, BKK, *BKKs handledning för entreprenadbesiktning, AB 04 och ABT 06*, 2009, Västerås, Edita Västra Aros AB.

Byggandets Kontraktskommitté, *Allmänna bestämmelser ABT 06, För totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten*, 2008, Värnamo, AB Fälth & Hässler.

Lindahl, Alf G, *Småhusentreprenad ABS 95*, 1997, Stockholm, Wollax bokförlag.

Bernitz, Ulf, Heuman, Lars m.fl., *Finna rätt, juristens källmaterial och arbetsmetoder*, 2008, Vällingby, Elanders och Nordstedts Juridik AB.

Ramberg. Jan, Herre, Johnny, *Köprättens grunder*, 2012, Stockholm, Nordstedts Juridik AB.

Rättsfallsregister

Mål nr T 1577-10

Mål nr T 99-12

HovR T 4870-10

HovR T 4917-11

HovR T 10645-11

NJA 2010 s 286

ARN Änr 2004-2643

ARN Änr 93-0067

Elektroniska källor

Rådgivningsavdelningen informerar om entreprenadrätt för avtal tecknad före januari 2005

http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationsskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/Entreprenadr%C3%A4tt-f%C3%B6r-avtal-tecknade-t.o.m.-december-2004-2011.pdf

Hämtad 16/4 -2013

Myresjöhus frias i domstol

<http://www.svt.se/nyheter/regionalt/sydnytt/myresjo-frias-doms>

Hämtad: 24/4-2013

Standardavtal

http://www.bygg.org/om-standardavtal/abt-06__76

Hämtad: 25/4 2013

Husägare överklagar till HD

<http://www.svt.se/nyheter/regionalt/sydnytt/husagare-overklagar-till-hd>

Hämtad: 25/4 2013

Husbyggaren

http://fc.bygging.se/~husbyggaren/2007_1_09.pdf

Hämtad: 1/5 2013

Sen reklamation i entreprenadförhållande

<http://www.inter.se/2008/03/29/for-sen-reklamation-i-entreprenadforhallande/>

Hämtad: 2/5 2013

5 års garantier, inte bara för småhusbyggare

<http://www.byggindustrin.com/5-ars-garantier---inte-bara-sma-byggare-8080>

Hämtad: 5/5 2013

Villaägarna informerar om konsumenttjänslagen

http://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Kunskapsbanken/Informationskrifter/Anlita_entreprenor_hantverkare/konsumenttjanstlagen.pdf

Hämtad: 9/5 2013

Konsumentverket

<http://www.konsumentverket.se/Lagar--regler/Lagar/Konsumenttjanstlagen/>

Hämtad: 29/4 2013

Avtalslagen

<http://www.avtalslagen2010.se/Section/11.4>

Hämtad: 12/5 2013

Byggfelsförsäkringen ersätts

<http://www.byggvarlden.se/nyheter/byggfelsforsakringen-ersatts>

Hämtad 18/5 2013

