



Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Till lagutskottet

Lagutskottet har berett bostadsutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 2003/04:45 om stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande jämte de med anledning av propositionen väckta motionerna 2003/04:L13 (m), 2003/04:L14 (c) och 2003/04:L15 (fp).

Bostadsutskottet tar i sitt yttrande upp förslagen ur en bostadspolitisk synvinkel och inriktar sina överväganden på vissa av de frågor som tagits upp i motionerna.

Sammanfattning

Bostadsutskottet tillstyrker regeringens proposition 2003/04:45 om stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande och avstyrker de tre motioner som väckts med anledning av propositionen. Utskottet framhåller bl.a. att det är angeläget att risktagandet vid småhusbyggande kan begränsas och att det finns ett skydd för de fel och brister som kan uppstå i detta sammanhang. Utskottet anser att förslagen i propositionen både kan medföra en förstärkning av konsumentskyddet och ge bättre förutsättningar att uppnå en god kvalitet i småhusproduktionen.

Till yttrandet har tre avvikande meningar fogats.

Utskottet

Förslagen i propositionen och motionerna

I propositionen föreslås att konsumentskyddet vid småhusbyggande förstärks vad gäller avtalsskyddet, färdigställandeskyddet samt avhjälpandeskyddet.

Avtalsskyddet för konsumenten gentemot näringsidkaren som uppför småhuset stärks främst genom att särskilda bestämmelser om småhusentreprenad tas in i konsumenttjänstlagen. Vid uppförande och tillbyggnad av småhus skall näringsidkaren ha bevisbördan för vad som har avtalats i vissa väsentliga hänseenden. Regler om slutbesiktning tas in i lagen. Vidare införs särskilda bestämmelser om näringsidkarens felansvar vid uppförande och tillbyggnad av småhus. Näringsidkaren skall svara för alla bristfälligheter som förelåg vid den tidpunkt som arbetet godkändes vid slutbesiktning och för bristfälligheter som visar sig inom två år därefter.

Färdigställande- och avhjälpandeskyddet förstärks genom att regler om obligatoriskt skydd för småhus förs in i lagen om byggförsäkring. Färdigställandeskyddet är avsett att täcka dels de kostnader som uppkommer för konsumenten om näringsidkaren inte slutför arbetet, dels kostnaderna för avhjälpandet av slutbesiktningsanmärkningar. Färdigställandeskyddet skall kunna tas i anspråk på grund av näringsidkarens dröjsmål eller om näringsidkaren inte kan fullgöra sina förpliktelser. Avhjälpandeskyddet genom byggförsäkring skall alltid finnas när ett småhus uppförs och är avsett att trygga konsumentens rätt att få fel i entreprenaden åtgärdade. Byggförsäkringen för ett småhus skall ge ett tioårigt skydd mot byggfel och skador som beror på byggfel.

Tre motioner med olika inriktningar har väckts med anledning av propositionen.

I motion 2003/04:L13 (m) föreslås att propositionen avslås och att riksdagen begär att regeringen återkommer med ett förslag som bl.a. innebär ett större inslag av frivillighet och förändrade regler avseende näringsidkarens felansvar.

Även i motion 2003/04:L15 (fp) föreslås avslag på propositionen och en begäran om ett nytt förslag. I detta fall förordas emellertid ett större inslag av lagreglering med tvingande regler. Det gäller bl.a. ett generellt krav på skriftliga avtal vid småhusentreprenad samt tvingande regler om slutbesiktning.

Slutligen lämnas i motion 2003/04:L14 (c) förslag om att ålägga näringsidkare ett funktionsansvar vid småhusbyggande och att ge Småhusskadenämnden utökade uppgifter. Den sistnämnda motionen torde inte innebära yrkande om att propositionen avslås utan snarare en begäran om att regeringen senare återkommer med förslag till lagkompletteringar.

I det följande redovisar bostadsutskottet sin övergripande syn på propositionen och motionerna samt kommenterar de förslag som närmast har anknytning till utskottets beredningsområde.

Utskottets överväganden

Inledning

Den aktuella propositionen behandlar frågor om hur konsumentskyddet skall kunna stärkas vid småhusbyggande. De rent konsumenträttsliga aspekterna på dessa frågor ligger inom lagutskottets beredningsområde. De framlagda förslagen omfattar emellertid frågor som är centrala även sett i ett bostadspolitiskt perspektiv. Det kan vidare konstateras att propositionen delvis gäller lagar där förslagen vanligen bereds av bostadsutskottet. Detta gäller såväl plan- och bygglagen som lagen om byggfelsförsäkring. Förslagen som omfattar dessa lagar gäller färdigställande- och avhjälpandeskyddet. Även på förslagen om ett utvecklat avtalsskydd genom förändringar i främst konsumenttjänstlagen kan emellertid vissa bostadspolitiska synpunkter läggas.

Behovet av ett stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Bostadsutskottet anser att det är välkommet att förslag om konsumentskyddet vid småhusbyggande nu kan läggas fram efter ett relativt omfattande utrednings- och beredningsarbete. En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter regelsystem som erbjuder ett skydd för bostadskonsumenter både vid byggande och köp av bostäder. Det är bl.a. angeläget att risktagandet vid småhusbyggande kan begränsas och att det finns ett skydd för de fel och brister som kan uppstå i detta sammanhang.

Uppdagade byggfel och frågor om ansvaret för dem har under senare år gjort att delar av byggsektorn kommit att ifrågasättas i den allmänna debatten. Det har främst gällt ett antal uppmärksammade fall av nybyggda bostadsområden där omfattande fuktskador och andra brister har kunnat konstateras. Även om det i dessa fall i huvudsak rört sig om flerbostadshus understryker det behovet inom hela byggsektorn av ett regelverk som både kan förebygga att fel begås och genom tydliga regler om felansvaret kan underlätta åtgärdandet av felen. Förslagen om ett utvidgat avtalsskydd samt färdigställande- och avhjälpandeskydd vid småhusbyggande bör ses som en viktig del i dessa strävanden.

Utskottet anser således att förslagen i propositionen både kan medföra en förstärkning av konsumentskyddet och ge bättre förutsättningar att uppnå en god kvalitet i småhusproduktionen. Förslagen innebär att ansvarsförhållandena görs tydligare både i samband med byggåtgärderna och om byggfel m.m. upptäcks efter en tid. Detta ger bättre förutsättningar för att upptäckta fel och skador skall kunna avhjälpas snabbt, utan långvariga tvister om ansvarsfrågan. Ett tydligare avhjälpandeskydd är inte minst angeläget för att tillgodose kravet på en god och hälsosam boendemiljö. Skyddet för de boendes hälsa var för övrigt ett av huvudargumenten när lagen om byggfelsförsäkring infördes i början av 1990-talet.

Andra viktiga frågor i dessa sammanhang övervägs för närvarande inom ramen för flera utredningar. Det gäller främst de frågor om regleringen i plan- och bygglagen av ansvarsförhållandena i byggprocessen som övervägs av PBL-kommittén. Det bör också nämnas att det i Byggnadsdeklarationsutredningens uppdrag (dir. 2002:93) ingår att utvärdera om lagen om byggfelsförsäkring fungerar som har varit avsett samt föreslå de lagändringar som kan vara motiverade. Utredaren skall också överväga om kravet på en byggfelsförsäkring bör utvidgas till att avse även andra byggnader än bostadshus. Även i flera andra avslutade eller pågående utredningar tas frågor upp med viss anknytning till de förslag om ansvarsförhållanden och krav på försäkringsskydd som nu är aktuella. Bostadsutskottet kommer således med stor sannolikhet under de närmaste åren att få ta ställning till flera förslag om hur ansvarsförhållandena i byggprocessen skall kunna förtydligas och hur skyddet mot byggfel skall kunna förbättras.

Tvingande regler eller frivillighet i fråga om konsumentskyddet

Som utskottet konstaterat ovan har de två motioner som förespråkar att riksdagen avslår propositionen helt skilda utgångspunkter för sina ställningstaganden. I m-motionen förespråkas att förslagen omarbetas med inriktning på större inslag av frivillighet och ett mindre omfattande felansvar för näringsidkaren. Inriktningen på fp-motionen är däremot att regeringens förslag bör kompletteras med vissa tvingande regler avseende skriftliga avtal, besiktning och kalkyler.

Enligt motion 2003/04:L13 (m) talar mycket för att färdigställande- och avhjälpandeskyddet skall ha frivillighet som utgångspunkt. Nyttan med en obligatorisk försäkring för många mindre åtgärder står enligt motionärerna inte i rimlig proportion till kostnaden och det administrativa arbete som regeringens förslag kommer att medföra. Mot denna bakgrund föreslås i motionens yrkande 4 att regeringens förslag omarbetas så att färdigställandeskyddet görs frivilligt.

Frågan om frivillighet eller tvingande regler när det gäller färdigställande- och avhjälpandeskyddet diskuteras i propositionen. Bakgrunden till regeringens ställningstagande anges bl.a. vara utvecklingen under senare år, som inneburit att många konsument/småhusbyggare kommit att stå utan den typ av skydd som nu föreslås. Detta blev följderna av att kravet på småhusgaranti vid statlig räntesubvention förlorat sin betydelse eftersom en sådan subvention inte längre utgår vid byggande av egna hem. Regeringen bedömer det inte som möjligt att skapa ett motsvarande incitament för att teckna ett färdigställande- och avhjälpandeskydd på frivillig väg.

Bostadsutskottet delar regeringens bedömning i frågan om frivillighet eller tvingande regler. Redan vid beslutet om införande av lagen om byggfelsförsäkring ställde sig för övrigt ett då enigt bostadsutskott bakom tanken på att lagens bestämmelser skulle göras tvingande. Utskottet anförde således "att det inte kan förutsättas att frivilliga försäkringar skulle tecknas i sådan omfattning att de boende skulle få det skydd som eftersträvas" (1992/93:BoU22 s. 3).

Detta ställningstagande avsåg visserligen i första hand frågan om byggförsäkring vid byggande av flerbostadshus, men i praktiken gällde de tvingande reglerna även för småhus genom kravet på s.k. småhusgaranti vid statligt räntestöd. Småhus är i lagen endast undantagna från kravet på byggförsäkring om sådan garanti finns.

Motionärerna i m-motionen invänder också mot att många mindre projekt med regeringens förslag till ändring i lagen om byggförsäkring påtvingas ett fullgörandeskydd med de kostnader som detta innebär. Sådana mindre projekt torde i första hand röra tillbyggnader. Här vill utskottet erinra om att redan den begränsning som finns i lagförslaget 13 § första stycket 2 innebär att de tvingande reglerna avser projekt av en viss storlek. Dessutom finns enligt 14 § en möjlighet för byggnadsnämnden att göra en behovsprövning av färdigställandeskyddet med beaktande av de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet. Även vad gäller avhjälpandeskyddet finns regler om behovsprövning med beaktande av kostnaderna för åtgärden och försäkringen.

I m-motionens yrkande 5 föreslås att näringsidkarens felansvar skall begränsas genom ett s.k. väsentlighetsrekvisit. Enligt propositionen innebär den av regeringen föreslagna ordningen att felansvaret är utformat i enlighet med vad som allmänt gäller enligt konsumenttjänstlagens regler. Regeringen anser inte att det finns tillräckliga skäl att begränsa detta ansvar vid småhusentreprenader. Bostadsutskottet delar regeringens bedömning i denna fråga.

Vad sedan gäller de förslag som tas upp i motion 2003/04:L15 (fp) om att utvidga de tvingande reglernas omfattning på vissa områden anser bostadsutskottet att regeringens skäl för den i propositionen föreslagna ordningen bör godtas. Ett generellt krav på skriftliga avtal vid småhusentreprenad enligt motionens yrkande 2 kan således bli alltför inflexibelt. Om motsvarande rättsföljd som är knuten till skriftlighetskravet vid köp av fast egendom dessutom tillämpas skulle detta, som redovisas i propositionen, kunna drabba såväl näringsidkaren som konsumenten på ett oskäligt sätt.

När det gäller förslaget enligt yrkande 3 att göra bestämmelserna om slutbesiktning tvingande, kan en sådan ordning enligt regeringens bedömning te sig onödigt långtgående i de fall ingendera av parterna ser det som meningsfullt att hålla särskild besiktning. Som anförts i propositionen kan det emellertid antas att besiktning kommer till stånd i det stora flertalet fall. Inte minst kommer näringsidkaren genom sitt felansvar att ha ett starkt incitament att se till att besiktning görs.

Det bör i sammanhanget framhållas att frågan om slutbesiktning i det nu aktuella avseendet, dvs. gällande avtalsfrågor vid småhusentreprenad, rymmer andra frågeställningar än de kontrollfrågor som kan aktualiseras med stöd av plan- och bygglagen. Frågor om tillsyn, kontroll och slutbevis m.m. enligt denna lagstiftning övervägs för närvarande av PBL-kommittén. Bostadsutskottet, som vid flera tillfällen framhållit behovet av en översyn av detta regelsystem, kommer således att få tillfälle att återkomma till frågor om be-

hovan av besiktning och kontroll i samband med byggande av såväl småhus som andra byggnader.

Vad slutligen gäller förslaget i motionens yrkande 4 om en lagreglering motsvarande de riktlinjer om kostnads kalkyler m.m. som Konsumentverket utfärdat i anslutning till marknadsföringslagen anser bostadsutskottet att detta i första hand är en fråga för lagutskottet att ta ställning till.

I samband med beredningen av propositionen i bostadsutskottet har ytterligare en fråga gällande de tvingande reglernas omfattning uppmärksamats. Det gäller kravet i lagen om byggförsäkring på färdigställande- och avhjälpandeskydd vid tillbyggnad. Lagförslaget är så utformat att ett sådant skydd skall finnas vid tillbyggnad om det finns behov av det. Byggnadsnämnden prövar behovet med beaktande av bl.a. kostnaderna för skyddet respektive de aktuella åtgärderna. Denna ordning gäller emellertid inte för mindre tillbyggnader som enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov. Undantaget i dessa fall från kravet på bygglov gäller utanför detaljplanlagt område om huset inte ingår i samlad bebyggelse. Ett motsvarande undantag finns från kravet på bygganmälan i plan- och bygglagen. Enligt regeringens förslag skall inte heller byggförsäkring och färdigställandeskydd krävas i dessa fall. Samhällets krav på konsumentskyddets omfattning vid tillbyggnad av småhus blir därigenom delvis beroende av vilken omgivning som det aktuella småhuset är lokaliserat i.

Bostadsutskottet kan konstatera att motiven till denna avgränsning inte närmare kommenteras i propositionen. Ett argument som kan anföras för den valda avgränsningen är att de aktuella tillbyggnaderna genom befrielsen från bygglov och bygganmälan inte kommer under byggnadsnämndens prövning. Något tillfälle för nämnden att pröva om erforderligt skydd finns och göra den behovsprövning av skyddet som gäller för motsvarande tillbyggnader inom detaljplanlagt område föreligger därför inte. Småhusutredningen, som i den aktuella frågan föreslog en motsvarande avgränsning som i regeringsförslaget, redovisade vissa överväganden med denna innebörd. I utredningens betänkande anfördes således i ett avsnitt om fullgörandeskyddet att den valda lösningen inte möjliggör att skyddet ges en fullständig täckning eftersom detta skulle fordra en översyn av reglerna för bygganmälan (SOU 2000:110 s. 279). Detta ansågs inte ligga inom ramen för utredningens uppdrag.

Bostadsutskottet har förståelse för de önskemål om en rationell handläggning som sannolikt legat till grund för den av regeringen förordade ordningen. En inordning av de aktuella tillbyggnaderna i systemet med byggnadsnämndernas prövning av konsumentskyddet genom byggförsäkring m.m. skulle sannolikt förutsätta ett krav på bygganmälan eller motsvarande i dessa fall. Utskottet är inte berett att förorda en sådan förändring. Det får emellertid förutsättas att frågan om eventuella problem med den valda ordningen kan uppmärksammas när det blir aktuellt med en uppföljning av lagens tillämpning och utfall.

Sammantaget innebär det anförda att bostadsutskottet tillstyrker regeringens förslag i proposition 2003/04:45 och avstyrker motionerna 2003/04:L13 (m) och 2003/04:L15 (fp).

Funktionsansvar vid småhusbyggande

Motion 2003/04:L14 (c) innebär inte något yrkande om att regeringens lagförslag skall avslås av riksdagen. I motionens yrkande 1 föreslås däremot riksdagen göra ett tillkännagivande om att näringsidkare bör åläggas ett funktionsansvar vid småhusbyggande. Motionären anser att byggare som prövar nya metoder eller använder produkter som visar sig medföra problem bör bära ansvaret gentemot konsumenten för de uppkomna bristerna. Vidare föreslås i yrkande 2 att ett utökat ansvar för Småhusskadenämnden bör utredas avseende skador som uppstår oaktat att arbetet utförts fackmannamässigt. I motionen hävdas att konsumenten bör gå skadeslös vid ett funktionsavbrott.

Bostadsutskottet konstaterar att det inte helt klart framgår av motionen hur det föreslagna funktionsansvaret förhåller sig till det i propositionen föreslagna utvidgade ansvaret för näringsidkare. Vad gäller den fråga som tas upp i yrkande 1 – dvs. ansvarsförhållandet när en byggare tillämpar nya metoder eller använder produkter som visar sig medföra problem för konsumenten – föreslår regeringen inte några särregler för näringsidkarens felansvar vid uppförande och tillbyggnad av småhus. Däremot innebär lagförslaget att en näringsidkare inte åläggs ansvar för bristfälligheter som har uppkommit trots att arbetet har utförts på ett sätt som motsvarar fackmässig standard vid tidpunkten för arbetets avslutande. Detta ansluter till vad som i övrigt gäller enligt konsumenttjänstlagen. I propositionen redogörs för flera skäl till att denna begränsning av felansvaret ansetts vara erforderlig. Bostadsutskottet har inte skäl att göra någon annan bedömning av denna fråga.

Vad sedan gäller motionens yrkande 2 synes detta innebära att staten genom Småhusskadenämnden skall ikläda sig någon form av ansvar för den typ av fel som diskuteras ovan. Småhusskadenämnden (Fonden för fukt och mögelskador) är en statlig myndighet som lämnar bidrag till kostnaderna för att åtgärda fukt- och mögelskador i småhus. Bidrag kan utgå till hus byggda före 1989 som är yngre än 25 år. Motionsförslaget skulle innebära en avsevärd utvidgning av statens åtagande genom Fonden för fukt- och mögelskador. Det gäller både vilka typer av byggfel och vilka fastigheter som omfattas av åtagandet. Därutöver är det oklart om motionsförslaget innebär en utvidgning av statens åtagande från dagens system med bidrag, som kan utgå i mån av tillgång på medel, till någon annan form av ansvarsåtagande. Bostadsutskottet är inte berett att tillstyrka en utredning om att utvidga statens åtaganden genom Fonden för fukt- och mögelskador med en sådan inriktning.

Det ovan anförda innebär att bostadsutskottet även avstyrker motion 2003/04:L14 (c).

Stockholm den 4 maj 2004

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Maria Öberg (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Avvikande meningar

1. Avslag på propositionen

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Vi anser att propositionen har omfattande brister och föreslår därför att den avslås i sin helhet. Regeringens förslag innebär ett regelsystem som i flera avseenden är onödigt omfattande och därigenom riskerar att leda till ökade kostnader och mer byråkrati i samband med småhusbyggande. Förslagen innebär också att risktagandet för den enskilde företagaren ökar avsevärt.

Detta innebär inte att vi motsätter oss lagändringar som ger tydligare regler för konsumentskyddet och förhållandet mellan näringsidkare och konsument vid småhusentreprenad. Det nu framlagda förslaget behöver emellertid omarbetas i flera avseenden innan riksdagen ånyo ges tillfälle att ta ställning i frågan.

Utgångspunkten för denna omarbetning bör vara att omfattningen av de tvingande reglerna begränsas till att endast avse sådana områden där mycket tungt vägande skäl talar för en sådan ordning. Konsumenten bör ges större möjlighet att väga kostnaderna för det föreslagna konsumentskyddet mot behovet i det enskilda fallet. Det bör även krävas av regeringen att bättre än i det nu föreliggande förslaget analysera och redovisa vilka kostnader som en lagändring kan medföra för de berörda parterna. I ett nytt lagförslag bör även konkurrensfrågorna beaktas. En lagutformning som ger större utrymme för näringsidkaren att erbjuda konsumenten ett starkt konsumentskydd kan bidra till att stärka konkurrensen inom byggsektorn.

I motion 2003/04:L13 (m) pekas på ett antal frågor som behöver beredas ytterligare och där förslagen bör ges en annan inriktning. Vi ställer oss bakom dessa förslag som utöver vad vi anfört ovan innebär att färdigställandeskyddet bör utformas med ett större inslag av frivillighet och kostnadsneutralitet och att felansvaret i avtalsskyddet bör kompletteras med ett väsentlighetsrekvisit.

Vad gäller färdigställandeskyddet anser vi att regeringens förslag i många fall skulle innebära att förhållandevis små projekt kommer att belastas med höga kostnader. Nyttan med en obligatorisk försäkring för dessa åtgärder står inte i rimlig proportion till kostnaden och det administrativa merarbete som förslaget medför.

När det gäller felansvaret enligt konsumenttjänstlagen innebär regeringens förslag att entreprenörens ansvar utvidgas väsentligt och i vissa avseenden även kommer att omfatta småfel under tio år efter färdigställandet av huset. Den kostnadsökning som detta kan förväntas medföra för reklamationshantering m.m. uppvägs knappast av den ökade nyttan för konsumenten. Dessa kostnader kommer att belasta småhusproduktionen och därmed slutligen småhuskonsumenterna. Vi anser därför att ansvaret under den förlängda ansvarsperioden endast bör gälla fel av viss betydelse. Ett väsentlighetsrekvisit

bör således tillföras reglerna om näringsidkarens felansvar i enlighet med förslaget i m-motionen.

Vad vi ovan anført bör riksdagen med bifall till motion 2003/04:L13 (m) samt med avslag på propositionen och övriga motioner tillkännage för regeringen som sin mening.

2. Avslag på propositionen

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Frågor om hur konsumentskyddet vid småhusbyggande skall kunna förbättras har varit föremål för överväganden under lång tid. Vi kan konstatera att den nu framlagda propositionen i flera avseenden innebär en förbättring i förhållande till tidigare presenterade utredningsförslag. Samtidigt nödgas vi emellertid konstatera att regeringens förslag tycks grundas på en bristande insikt i den praxis som redan tillämpas på området. Konsekvenserna av förslaget kan därför bli att det inte leder till förbättringar av konsumentskyddet vid småhusbyggande utan i stället till försämringar.

För det stora flertalet småhusentreprenader tillämpas i dag en frivillig reglering genom standardavtal, Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare (ABS 95). Dessa bestämmelser är anpassade till konsumenttjänstlagen men särskilt utformade för småhusentreprenader. ABS 95 är ett resultat av förhandlingar mellan Konsumentverket och företrädare för byggbranschen. Standardavtalen innefattar en relativt detaljerade reglering av frågor om uppdragets omfattning, parternas åtaganden, vad som skall anses utgöra fel, avhjälpande av fel, arbetsledning och kontroll, avbeställning och skadestånd.

Vi konstaterar att regeringens förslag om kompletteringar av konsumenttjänstlagen endast omfattar en mycket liten del av det regelverk som i dagsläget tillämpas genom ABS 95. Följden kan därför bli att många tvister i fortsättningen kommer att behöva avgöras genom rättspraxis. Detta kan skapa stor osäkerhet för konsumenterna som inte i förväg kan veta vad som gäller. Enda sättet att undanröja en sådan rättsosäkerhet blir om parterna kan komplettera lagens bestämmelser med ett avtal liknande dagens ABS 95. Regeringens förslag innebär vidare att bestämmelser om småhusentreprenad infogas i flera befintliga lagar. Ett alternativ härtill vore att i en särskild lag samla alla regler som gäller konsumentskyddet vid byggande och köp av småhus.

Vi ställer oss positiva till en tvingande lagstiftning till förmån för konsumenten men vi anser att bristerna i regeringens förslag är så allvarliga att det inte kan ligga i konsumenternas intresse att de framlagda lagförslagen nu antas. Denna uppfattning är också utgångspunkten för de förslag som läggs fram i motion 2003/04:L15 (fp). Vi ställer oss bakom dessa förslag som innebär att föreliggande proposition bör avslås och att riksdagen samtidigt bör begära att förslagen omarbetas i flera avseenden i syfte att stärka konsumentskyddet. Det gäller bl.a. krav på skriftliga avtal, obligatorisk besiktning samt redovisning av kostnadskalkyler.

Regeringen avvisar tanken på ett generellt krav på att avtal om småhusentreprenader skall upprättas i skriftlig form. Vi menar att det finns mycket starka skäl som talar för ett sådant krav, bl.a. i syfte att klarlägga arbetets omfattning och undanröja grunden för tvister angående tilläggsarbeten m.m. I kravet på avtal i skriftlig form bör ingå att det intas bestämmelser om de fyra punkter som föreslagits i regeringens bevisbörderegeln (51 § konsumenttjänstlagen).

Regeringens förslag innebär vidare att slutbesiktning av en entreprenad inte görs obligatorisk. Vi anser att detta är en stor brist eftersom besiktning enligt dagens praxis har mycket stor betydelse och får betydande rättsverkningar. Lagstiftningen borde därför innehålla krav på besiktning samt regler som klargör besiktningens rättsverkningar. Regler bör också införas om bl.a. efterbesiktning och garantibesiktning.

Avslutningsvis vill vi framhålla behovet av att i en tvingande konsumentskyddande lagstiftning införa regler som tillförsäkrar konsumenten information om produktions-, finansierings- och boendekostnader. Konsumentverket har 1998 efter överläggningar med Sveriges Trähusfabrikanters Riksförbund utfärdat riktlinjer för individuell information om kostnader vid marknadsföring av styckebyggda småhus. Konsumenten får genom dessa riktlinjer tillgång till kalkyler i viktiga ekonomiska avseenden. Det bör prövas om ett motsvarande krav på ekonomisk information bör införas i den nu aktuella lagstiftningen som en obligatorisk skyldighet för näringsidkaren.

Det ovan anförda innebär att vi tillstyrker motion 2003/04:L15 (fp) och avstyrker propositionen samt motionerna 2003/04:L13 (m) och 2003/04:L14 (c). Vad vi anför i denna fråga bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen.

3. Funktionsansvar vid småhusbyggande

av Rigmor Stenmark (c)

Byggandet av ett eget småhus innebär vanligen den största ekonomiska investeringen som en enskild människa gör under sitt liv. Samtidigt är kunskapen om byggande, upphandling och kontroll ofta bristfällig hos dem som gör en sådan investering. Ofta sätts stor tillit till byggaren och dennes fackmannamässiga kunskap. Konsumenten räknar därför med att byggaren skall ta samma funktionsansvar som kan förväntas vid köp av ett nyckelfärdigt hus.

Jag anser att de nu framlagda lagförslagen inte ger uttryck för ett sådant brett funktionsansvar. Näringsidkarens felansvar har således givits en för snäv omfattning. I motion 2003/04:L14 (c) yrkande 1 föreslås riksdagen göra ett tillkännagivande med innebörden att regeringen bör återkomma med förslag om kompletteringar av det nu aktuella lagförslaget med innebörden att näringsidkaren åläggs ett funktionsansvar vid småhusbyggande. Jag anser att riksdagen bör bifalla detta förslag.

En näringsidkare förväntas utföra sina tjänster fackmannamässigt. Det är en viktig del av en god yrkes- och branschpraxis. Om byggaren prövar nya metoder eller använder produkter som visar sig medföra problem för konsu-

menten bör ansvaret åvila byggaren och i förlängningen producenten av den produkt som bidragit till problemet. Näringsidkaren utgör oftast den starkare parten i avtalsförhållandet och har i kraft av sin sakkunskap bäst möjlighet att bedöma risker med en viss teknisk lösning eller ett visst material. Liksom vid totalentreprenad bör näringsidkaren vid småhusbyggande åläggas ett direkt funktionsansvar för produkten.

I motionens yrkande 2 tas även upp frågan om vad som bör gälla när en småhusbyggnation behäftats med fel oaktat att arbetet utförts på ett fackmannamässigt sätt. Jag instämmer i bedömningen i motionen att ansvaret i dessa fall inte skall läggas över på konsumenten. Det förhållandet att näringsidkaren har begränsade möjligheter att försäkra sig mot denna typ av fel får inte innebära att konsumenten drabbas eller att branschens utvecklingsvilja försvinner. Former för ett skydd för i första hand konsumenten och i förlängningen för byggaren fordras därför. Mot den bakgrunden bör ett utökat åtagande för Småhusskadenämnden övervägas för att garantera att konsumenten går skadeslös vid ett funktionsavbrott.

Vad jag ovan anført bör riksdagen med bifall till motion 2003/04:L14 (c) som sin mening ge regeringen till känna.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottet	2
Förslagen i propositionen och motionerna	2
Utskottets överväganden	3
Inledning	3
Behovet av ett stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande	3
Tvingande regler eller frivillighet i fråga om konsumentskyddet	4
Funktionsansvar vid småhusbyggande	7
Avvikande meningar	9
1. Avslag på propositionen (m)	9
2. Avslag på propositionen (fp)	10
3. Funktionsansvar vid småhusbyggande (c)	11