



Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2003/04:45 Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande samt tre motioner som väckts med anledning av propositionen.

Propositionen innehåller förslag till vissa ändringar i konsumenttjänstlagen (1985:716), konsumentköplagen (1990:932) och lagen (1993:320) om byggförsäkring m.fl. lagar. Förslagen syftar till att stärka konsumentskyddet vid förvärv och entreprenadarbeten avseende småhus. Regeringen föreslår att den konsumenträttsliga regleringen av avtal mellan konsument och näringsidkare som rör uppförande och om- eller tillbyggnad av småhus (småhusentreprenader) undantagslöst skall vara tvingande till konsumentens förmån. Det samma föreslås gälla för avtal om försäljning av småhus och husbyggsatser. Det föreslås också att det i konsumenttjänstlagen tas in särskilda regler för småhusentreprenader som avser uppförande och tillbyggnad av småhus. Därutöver föreslås att det i lagen om byggförsäkring införs regler om att det i vissa fall skall finnas ett färdigställandeskydd respektive ett avhjälpandeskydd vid byggnadsarbeten på småhus. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2005.

I ärendet har utskottet inhämtat yttrande från bostadsutskottet.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna.

I betänkandet finns två reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	4
Utskottets överväganden	5
Lagförslagen.....	5
Fackmässig standard.....	9
Reservationer.....	12
1. Lagförslagen (punkt 1).....	12
2. Lagförslagen (punkt 1).....	13
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	14
Propositionen.....	14
Följdmotioner	14
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	16
<i>Bilaga 3</i>	
Yttrande från annat utskott	33

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Lagförslagen

Riksdagen antar regeringens förslag till

- a) lag om ändring i jordabalken,
- b) lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
- c) lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932),
- d) lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10),
- e) lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring.

Därmed avslår riksdagen motionerna 2003/04:L13 yrkandena 1–5 och 2003/04:L15 yrkandena 1–4.

Reservation 1 (m)

Reservation 2 (fp)

2. Fackmässig standard

Riksdagen avslår motion 2003/04:L14 yrkandena 1 och 2.

Stockholm den 13 maj 2004

På lagutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Marianne Carlström (s), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Viviann Gerdin (c), Henrik von Sydow (m), Niclas Lindberg (s), Johan Löfstrand (s) och Jan Emanuel Johansson (s).

Redogörelse för ärendet

Regeringen beslöt den 24 september 1998 att tillkalla en särskild utredare för att se över hur konsumentskyddet vid småhusentreprenader i fortsättningen skall vara utformat. I utredningsuppdraget ingick att göra motsvarande överväganden i fråga om konsumentskyddet vid förvärv av fast egendom eller byggnadsdelar (dir. 1998:80). Utredningen antog namnet Småhusutredningen.

Genom tilläggsdirektiv av den 16 december 1999 fick utredningen i uppdrag att överväga hur konsumentskyddet skall vara utformat vid avtal om om- eller tillbyggnad av småhus och vid avtal om annat arbete på fast egendom eller byggnader. Vidare skulle utredningen undersöka om lagen (1993:320) om byggförsäkring i ett visst avseende är ändamålsenligt utformad (dir. 1999:111).

Utredningen avlämnade i december 2000 betänkandet (SOU 2000:110) Konsumentskyddet vid småhusbyggande.

Betänkandet har remissbehandlats, och ett utkast till lagrådsremiss har behandlats vid ett remissmöte den 28 mars 2003. Betänkandet och utkastet till lagrådsremiss ligger till grund för förslagen i förevarande proposition.

I propositionen föreslår regeringen – efter hörande av Lagrådet – att riksdagen antar i propositionen framlagda förslag till ändringar i jordabalken, konsumenttjänstlagen (1985:716), konsumentköplagen (1990:932) plan- och bygglagen (1987:10) samt lagen (1993:320) om byggförsäkring.

Regeringens förslag återfinns i bilaga 1 och lagförslagen i bilaga 2.

Med anledning av propositionen har tre motioner väckts. Förslagen i motionerna återfinns i bilaga 1.

Lagutskottet har inhämtat yttrande från bostadsutskottet beträffande propositionen och de med anledning av propositionen väckta motionerna. Yttrandet återges i bilaga 3.

Utskottets överväganden

Lagförslagen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motionerna. Jämför reservationerna 1 (m) och 2 (fp).

Bakgrund

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

Konsumenttjänstlagen omfattar alla slags småhusentreprenader, alltså även uppförande av småhus. Från lagens tillämpningsområde undantas dock entreprenader där konsumenten tillförsäkras ett sådant skydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd (se 3 § andra stycket). I praktiken innebär det att konsumenttjänstlagen inte skall tillämpas i avtalsförhållanden där ABS 95, det standardavtal som har utarbetats i samarbete mellan branschen och Konsumentverket, är tillämpligt. Så torde ha varit fallet i det stora flertalet småhusentreprenader under 1990-talet.

Den 1 januari 1990 trädde en ny konsumentköplag i kraft. Liksom den tidigare konsumentköplagen omfattar den nya lagen bl.a. köp av byggnadsdelar, dvs. monteringsfärdigt husmaterial. Samtidigt gjordes ändringar i bestämmelserna om köp av fast egendom i 4 kap. jordabalken. Bestämmelserna gäller när en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en fastighet till en konsument för dennes enskilda bruk och är tvingande till konsumentens förmån. Liksom i konsumenttjänstlagen infördes det i konsumentköplagen och jordabalken undantag från den tvingande regleringen. Undantaget avsåg det fallet att konsumenten hade tillförsäkrats ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd. Undantaget har sedermera tagits bort från konsumentköplagen (se prop. 2001/02:134. bet. LU33, rskr. 292) men finns fortfarande kvar i jordabalken.

Ett viktigt inslag i lagregleringen rörande byggnadsverksamheten under de senaste decennierna har således varit det statliga bostadsstödet. Detta gäller inte minst vid nyproduktionen av småhus. Reglerna om statligt bostadsstöd

återfinns i förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention. Där uppställs vissa förutsättningar för att statligt bostadsstöd skall få ges, bl.a. krav på att byggherren skall ha visst avtalsskydd samt visst s.k. färdigställandeskydd och avhjälpandeskydd. Avtalsskyddet har huvudsakligen inneburit att avtalsvillkoren mellan konsumenten och näringsidkaren skall grunda sig på ABS 95. Färdigställandeskyddet ("produktionsgarantin") har syftat till att trygga färdigställandet av kontraktarbetena och har trätt i funktion om näringsidkaren har försatts i konkurs eller annars har kommit på obestånd. Som regel har det bestått av någon form av säkerhet för att huset uppförs och färdigställs i enlighet med vad som har avtalats. Avhjälpandeskyddet ("ansvarsutfästelsen") har syftat till att trygga åtgärdandet av fel och brister i kontraktarbetena. Olika former av ansvarsutfästelser har förekommit men den vanligaste har varit något slag av försäkring. Produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen har tillsammans brukat kallas "småhusgarantin".

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

Propositionen

I propositionen redovisas att sedan den 1 januari 2000 har möjligheten till räntebidrag för uppförande av s.k. egnahem i princip försvunnit. Därmed har, anför regeringen, incitamenten till att skaffa det konsumentskydd som har utgjort en förutsättning för det statliga bostadsstödet väsentligen upphört. Regeringen anser därför att den nuvarande kopplingen mellan det konsumenträttsliga regelverket och reglerna om statligt bostadsstöd inte längre framstår som ändamålsenlig. Det kan också, anför regeringen, riktas principiella invändningar mot den nuvarande ordningen. Den ger inte alla konsumenter samma grundskydd och dess skyddsnivå är beroende av faktorer som, likt det statliga bostadsstödet, har helt andra syften än konsumentskydd och som dessutom är föränderliga över tiden. Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns goda skäl att övergå till en ordning där den konsumenträttsliga lagstiftningen i alla delar är tillämplig på småhusentreprenader.

Regeringen föreslår alltså i propositionen att den konsumenträttsliga regleringen av avtal mellan konsument och näringsidkare som rör uppförande och om- eller tillbyggnad av småhus (småhusentreprenader) undantagslöst skall vara tvingande till konsumentens förmån. Detsamma föreslås gälla för avtal om försäljning av småhus och husbyggsatser. Regeringen föreslår att de kvarvarande undantagen från den tvingande regleringen i konsumenttjänstlagen och jordabalken slopas. Härigenom kommer huvudregeln inom svensk konsumenträtt – att civilrättslig lagstiftning till konsumentens skydd är tvingande

till konsumentens förmån – att gälla även vid försäljning av småhus och vid småhusentreprenader.

Därutöver finns det, enligt regeringens uppfattning, behov av ytterligare förbättringar i den rättsliga regleringen. Konsumenttjänstlagen i dess nuvarande utformning är huvudsakligen avsedd att tillämpas vid tjänster av annat och betydligt mindre omfattande slag än småhusentreprenader. Den tar alltså inte sikte på sådana förhållanden som utmärker entreprenadavtal. Regeringen anser därför att den konsumenträttsliga lagstiftningen bör kompletteras med bestämmelser som särskilt behandlar småhusentreprenader och köp av husbyggsatser och som ytterligare stärker konsumentens ställning. I propositionen föreslås att det i konsumenttjänstlagen tas in särskilda regler för småhusentreprenader som avser uppförande och tillbyggnad av småhus. Bland annat föreslås att näringsidkaren skall ha bevisbördan för vad som har avtalats i vissa väsentliga hänseenden. Vidare föreslås att en slutbesiktning skall göras om någon av parterna begär det. Till slutbesiktningen skall enligt förslaget knytas särskilda regler om näringsidkares felansvar. Dessa innebär bl.a. att näringsidkaren, som huvudregel, skall svara för bristfälligheter som visar sig inom två år efter slutbesiktningen. Samtidigt begränsas konsumentens rätt att åberopa fel som inte har konstaterats vid slutbesiktningen.

I fråga om köp av husbyggsatser föreslås att det tas in en bestämmelse i konsumentköplagen om att näringsidkaren som regel skall ansvara för bristfälligheter som visar sig inom två år efter leveransen.

Vad därefter gäller färdigställandeskyddet och avhjälpandeskyddet redovisas i propositionen att det färdigställande- och avhjälpandeskydd som anges i förordningen om statliga bostadsbyggnadssubventioner har tryggats genom att tecknande av småhusgarantier eller motsvarande försäkringar har varit en förutsättning för att byggherren skall få statligt bostadsstöd. I praktiken har detta medfört att där statligt bostadsstöd har lämnats har konsumenten alltid haft ett gott färdigställande- och avhjälpandeskydd. I och med att det statliga bostadsstödet har upphört har den viktigaste drivkraften för tecknande av försäkringar försvunnit. Benägenheten att teckna försäkringar synes också ha minskat.

Mot den ovan redovisade bakgrunden föreslår regeringen att färdigställandeskyddet och avhjälpandeskyddet förstärks genom att det i lagen om byggförsäkring införs regler om att det i vissa fall skall finnas ett färdigställandeskydd respektive ett avhjälpandeskydd vid byggnadsarbeten på småhus. Båda slagen av skydd skall finnas när ett småhus uppförs och, om byggnadsnämnden finner att det behövs, vid tillbyggnader och vissa ombyggnadsåtgärder. Väsentligen motsvarande typer av skydd skall finnas vid köp av husbyggsatser. Färdigställandeskyddet, som föreslås bestå av en försäkring eller bankgaranti, skall trygga att entreprenaden färdigställs. Avhjälpandeskyddet, som föreslås bestå av en byggförsäkring, skall täcka konsumentens kostnader för att avhjälpa fel och skador under den tioåriga preskriptionstiden. Det skall enligt förslaget ankomma på byggherren att se till att det finns ett färdigställandeskydd och en byggförsäkring. Detta föreslås gälla oavsett

om denne är konsument eller näringsidkare. Byggnadsnämnden skall enligt de föreslagna reglerna kontrollera att det finns ett färdigställandeskydd och en byggfelsförsäkring, där detta krävs.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2005.

Motionerna

Inger René m.fl. (m) yrkar i motion L13 avslag på regeringens proposition (yrkande 1). Motionärerna anser att regeringens förslag har omfattande brister och framhåller att det krävs ytterligare beredning innan ett nytt förslag bör läggas fram för riksdagen (yrkande 2). Det gäller bl.a. behovet av utförligare analys av konsumenternas kostnader för lagförslagen. Enligt motionärerna saknas också en analys av vilka konsekvenser förslaget får för konkurrensen och möjligheterna för mindre byggföretag att utmana etablerade aktörer (yrkande 3). Vidare bör det närmare analyseras hur en färdigställandeförsäkring kan utformas med större inslag av frivillighet. Motionärerna anser bl.a. att det framstår som orimligt att belasta små projekt med höga kostnader för färdigställandeskydd (yrkande 4). Slutligen anser motionärerna att det bör analyseras hur felansvaret kan utformas med ett väsentlighetsrekvisit. Regeringens förslag innebär att kostnader för småfel i förlängningen belastar konsumenten (yrkande 5).

Jan Ertsborn m.fl. (fp) yrkar i motion L15 avslag på regeringens proposition. Motionärerna är principiellt för en tvingande lagstiftning till förmån för konsumenterna, men de anser att bristerna i regeringens förslag är så allvarliga att det inte ligger i konsumenternas intresse att lagen genomförs i föreslaget skick. Enligt motionärerna bör riksdagen begära att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med ett lagförslag som erbjuder ett bättre fungerande konsumentskydd (yrkande 1). Ett nytt lagförslag skulle, enligt motionärerna, ställa krav på att vissa avtalsvillkor skall vara skriftliga (yrkande 2), ställa krav på obligatorisk slutbesiktning och att besiktningens rättsverkningar klargörs (yrkande 3) samt ställa krav på en obligatorisk skyldighet för näringsidkarna att tillhandahålla konsumenten kalkyler för produktionskostnad, finansieringskostnad och boendekostnadskalkyl (yrkande 4).

Bostadsutskottets yttrande

Bostadsutskottet tillstyrker propositionen och avstyrker motionerna. 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 medför en förstärkning av konsumentskyddet och ger förutsättningar att uppnå en god kvalitet i småhusproduktionen.

Lagutskottets ställningstagande

Förvärv och entreprenadarbeten avseende småhus utgör för de flesta privatpersoner de ekonomiskt mest betydelsefulla affärerna i deras liv. Det är därför, enligt lagutskottets mening, av största vikt att rättsordningen tillhandahålls

ler den enskilde ett gott och tydligt konsumentskydd vid sådana förvärv. De tillämpliga reglerna måste innebära en rättvis avvägning mellan parternas intressen. Till detta kommer att konsumentskyddets utformning på detta område, t.ex. förekomsten av en besiktning, också är av betydelse för kvaliteten i byggandet och därigenom tillgodoser ett mera allmänt samhällsintresse. Lagstiftningen på detta område bör därför utformas så att konsumenten tillförsäkras ett heltäckande avtalsskydd i förhållande till näringsidkaren.

Lagutskottet delar regeringens uppfattning att det bästa sättet att åstadkomma detta är genom en tvingande lagreglering där de huvudsakliga beståndsdelarna i detta skydd läggs fast. De i propositionen framlagda lagförslagen motsvarar, enligt lagutskottets uppfattning, de ovan redovisade kraven och innebär att konsumentskyddet på det aktuella området förstärks.

Vad därefter gäller frågan om färdigställandeskyddet och avhjälpandeskyddet har den viktigaste drivkraften för tecknande av försäkringar försvunnit sedan det statliga bostadsstödet upphört. Benägenheten att teckna försäkringar har också minskat. Detta har medfört att alltfler konsumenter kommit att stå utan den typ av skydd som försäkringarna ger, vilket inte är en tillfredsställande ordning. Mot denna bakgrund anser lagutskottet att det är angeläget att färdigställandeskyddet och avhjälpandeskyddet förstärks. Lagutskottet delar regeringens bedömning att det inte är möjligt att skapa incitament för att teckna ett sådant skydd på frivillig väg. Reglerna på detta område bör därför göras tvingande.

De invändningar mot lagförslagen som framförs i motionerna L13 och L15 har såsom närmare utvecklats i bostadsutskottets yttrande inte sådan styrka att riksdagen inte bör ställa sig bakom regeringens förslag.

Med det anförda föreslår lagutskottet att riksdagen antar de i propositionen framlagda lagförslagen. Ställningstagandet innebär att motionerna L13 yrkandena 1–5 och L15 yrkande 1–4 avslås.

Fackmässig standard

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå en motion som gäller fackmässig standard.

Gällande bestämmelser

Enligt 4 § konsumenttjänstlagen skall näringsidkaren utföra tjänsten fackmässigt. Det är fråga om en objektiv måttstock. Vägledning om vad som kan anses som fackmässigt kan hämtas i allmänna eller särskilda beskrivningar eller anvisningar avseende material och metoder m.m. Därtill kommer som en grundläggande norm för bedömningen vad som i olika fall utgör god yrkes- eller branschpraxis (se prop. 1984/85:110 s. 157 f.). Om resultatet av tjänsten avviker från vad konsumenten har rätt att kräva, skall tjänsten normalt anses vara felaktig enligt 9 § första stycket 1 konsumenttjänstlagen. Frågan om tjänsten är felaktig skall enligt 12 § konsumenttjänstlagen bedömas med

hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då uppdraget avslutades. Kravet på fackmässighet torde således vara att hänföra till den kunskap som föreligger då tjänsten utförs och inte till sådan kunskap som tillkommer senare och som visar att tjänsten har utförts på ett mindre lämpligt sätt (se prop. 1989/90:77 s. 28).

Propositionen

I propositionen behandlar regeringen frågan om konsumenttjänstlagens regler är en lämplig ordning även vad avser småhusentreprenader. Regeringen anför att en utvidgning av felansvaret i det nu aktuella avseendet kan få mycket besvärliga konsekvenser för näringsidkaren. I propositionen framhåller regeringen att inte ens den mest noggranne och ansvarskännande näringsidkare kan förutse och undvika alla bristfälligheter av detta slag. Konsekvensen av ett utvidgat felansvar skulle därför kunna bli att näringsidkaren i efterhand, sedan det har visat sig att en tidigare vedertagen metod har fått skadliga effekter, drabbas av helt oförutsebara förpliktelser. Förhållanden av detta slag skulle givetvis kunna äventyra hela näringsverksamheten. Vidare pekar regeringen på att en särskild komplikation med en utvidgning av felansvaret sammanhänger med den nuvarande regleringen i produktansvarslagen, det finns en risk för att det skulle kunna uppstå ohanterliga ansvarsförhållanden. Därtill kommer, enligt regeringen, att det för närvarande synes tveksamt om försäkringsmarknaden kan erbjuda försäkringar som täcker ansvar av det aktuella slaget, åtminstone inte utan kännbara premiehöjningar.

Mot den ovan redovisade bakgrunden gör regeringen i propositionen bedömningen att en näringsidkare inte i lag bör åläggas något ansvar för bristfälligheter som har uppkommit trots att arbetet har utförts på ett sätt som motsvarar fackmässig standard vid tidpunkten för arbetets avslutande. Vidare görs bedömningen att liksom i dag skall lagen om byggfelsförsäkring medge att försäkringen inte omfattar fel som har uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

Därutöver redovisar regeringen att en remissinstans har ansett att det, eftersom försäkringslösningar för närvarande inte tycks finnas, bör övervägas om inte Småhusskadenämndens uppdrag skulle kunna utökas på så sätt att konsumenterna i större utsträckning skulle kunna få ersättning från nämnden för den typ av fel som här diskuteras. Ett sådant utökat uppdrag skulle emellertid, enligt regeringens bedömning, få svåröverskådliga konsekvenser för nämndens verksamhet och finansiering. Dessa konsekvenser kan, anför regeringen, inte lämpligen utredas i detta lagstiftningsärende. I propositionen redovisas att regeringen mot denna bakgrund för närvarande inte är beredd att lämna något förslag om att avhjälpan av fel av det nu aktuella slaget skall finansieras genom Småhusskadenämnden.

Motionen

Jörgen Johansson (c) anför i motion L14 att en näringsidkare förväntas utföra sina tjänster på ett fackmässigt sätt. Om näringsidkaren prövar nya metoder

eller produkter som senare visar sig medföra problem för konsumenterna anser motionären att ansvaret bör åvila byggaren och inte konsumenten. Ett tillkännagivande begärs i enlighet härmed (yrkande 1). Vidare anser motionären att ett utökat åtagande för Småhuskadenämnden bör övervägas för de aktuella situationerna (yrkande 2).

Lagutskottets ställningstagande

Enligt konsumenttjänstlagen har näringsidkaren för närvarande inte något felansvar för arbete vars utförande inte avvek från fackmässig standard när det utfördes. Lagutskottet gör samma bedömning som regeringen och bostadsutskottet att en utvidgning av felansvaret vid småhusentreprenader skulle vara förenat med betydande nackdelar, och utskottet kan därför inte ställa sig bakom kravet i motion L14 yrkande 1. Inte heller när det gäller yrkande 2 om att Småhuskadenämndens uppdrag skall utökas har lagutskottet någon annan uppfattning än regeringen och bostadsutskottet.

Med det anförda föreslår lagutskottet att motion L14 yrkandena 1 och 2 bör avslås.

Reservationer

1. Lagförslagen (punkt 1)

av Inger René (m), Bertil Kjellberg (m) och Henrik von Sydow (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens lagförslag och tillkännager för regeringen vad som anförs i reservation 1.

Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:L13 yrkandena 1–5 och avslår motion 2003/04:L15 yrkandena 1–4.

Ställningstagande

Vi stöder lagändringar som ger ett starkt konsumentskydd och ett tydligare förhållande mellan näringsidkare och konsument vid småhusentreprenader. Den nu framlagda propositionen har dessvärre påtagliga brister. Regeringens förslag innebär ett regelsystem som i flera avseenden är onödigt omfattande och därigenom riskerar att leda till ökade kostnader, mer byråkrati och större osäkerhet om konsumentens skydd i samband med småhusbyggande. Vi föreslår därför att propositionen avslås i dess helhet och 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 tungt vägande skäl talar för en sådan ordning. De frågor som bör beredas vidare gäller bl.a. behovet av utförligare analys av konsumenternas kostnader för lagförslagen. Det saknas en analys av vilka konsekvenser förslaget får för konkurrensen och möjligheterna för mindre byggföretag att utmana etablerade aktörer. Vidare bör det närmare analyseras hur en färdigställandeförsäkring kan utformas med större inslag av frivillighet. Det framstår som orimligt att belasta små projekt med höga kostnader för färdigställandeskydd. Slutligen anser vi att det bör analyseras hur felansvaret kan utformas med ett väsentlighetsrekvisit. Regeringens förslag innebär att kostnader för småfel i förlängningen belastar konsumenten.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med bifall till motion L13 och med avslag på propositionen och motion L15, som sin mening ge regeringen till känna.

2. Lagförslagen (punkt 1)

av Jan Ertsborn (fp) och Martin Andreasson (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens lagförslag och tillkännager för regeringen vad som anförs i reservation 2.

Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:L15 yrkandena 1–4 och avslår motion 2003/04:L13 yrkandena 1–5.

Ställningstagande

Frågor om hur konsumentskyddet vid småhusbyggande skall kunna förbättras har varit föremål för överväganden under lång tid. Vi är principiellt för en tvingande lagstiftning till förmån för konsumenterna men enligt vår uppfattning är bristerna i regeringens förslag så allvarliga att det inte ligger i konsumenternas intresse att lagen genomförs i föreslaget skick.

Vi konstaterar bl.a. 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.

Enligt vår mening bör riksdagen avslå regeringens förslag och uppdra åt regeringen att skyndsamt återkomma till riksdagen med ett lagförslag som erbjuder ett bättre fungerande konsumentskydd. Vi anser att ett nytt lagförslag skall ställa krav på att vissa avtalsvillkor skall vara skriftliga, krav på obligatorisk slutbesiktning och att besiktningens rättsverkningar klargörs samt ställa krav på en obligatorisk skyldighet för näringsidkarna att tillhandahålla konsumenten kalkyler för produktionskostnad, finansieringskostnad och boendekostnadskalkyl.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med bifall till motion L15 och med avslag på propositionen och motion L13, som sin mening ge regeringen till känna.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2003/04:45 Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Riksdagen antar de i propositionen framlagda förslagen till

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

Följdmotioner

2003/04:L13 av Inger René m.fl. (m) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen avslår regeringens proposition 2003/04:45.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ytterligare beredning.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en analys av konsumentens kostnader för de nya regelverken.
4. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag på hur en färdigställandeförsäkring kan utformas med större inslag av frivillighet och konkurrensneutralitet i enlighet med vad som anförs i motionen.
5. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om hur felansvaret kan utformas med ett väsentlighetsrekvisit i enlighet med vad som anförs i motionen.

2003/04:L14 av Jörgen Johansson (c) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ålägga näringsidkare ett funktionsansvar vid småhusbyggande.

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda ett utökat ansvar för Småhuskadenämnden avseende skador som uppstår oaktat att arbetet utförts fackmannamässigt.

2003/04:L15 av Jan Ertsborn m.fl. (fp) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen avslår proposition 2003/04:45.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om skriftligt krav på avtal om småhusentreprenader.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om obligatorisk besiktning och besiktnings rättsverkan vid småhusentreprenader.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om produktionskostnadskalkyler och finansierings- och boendekostnadskalkyler.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 19 d § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
19 d §²

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas på avtal som har ingåtts dessförinnan.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1990:936.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

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

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

I 51–61 §§ finns särskilda bestämmelser om tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader). Om det i ett avtal om en sådan tjänst ingår uppförande eller tillbyggnad av en komplementbyggnad, anses också den tjänsten som en småhusentreprenad.

I den mån annat inte framgår av 51–61 §§ är lagens allmänna bestämmelser tillämpliga även på småhusentreprenader.

3 §²

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

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

¹ Senaste lydelse 2002:588.

² Senaste lydelse 1990:935.

Särskilda bestämmelser om småhusentreprenad**51 §**

Vid småhusentreprenad gäller vad konsumenten påstår har avtalats om

- 1. arbetets omfattning,*
 - 2. priset eller grunderna för hur priset bestäms,*
 - 3. tiden för betalning, och*
 - 4. tiden för arbetets avslutande,*
- om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.*

52 §

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

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

53 §

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

Slutbesiktning görs efter det att arbetet har avslutats. Om flera näringsidkare utför arbeten i anslutning till varandra kan, om parterna är ense om det, slutbesiktning i stället göras när samtliga arbeten har avslutats.

54 §

Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten skall därefter utan dröjsmål meddela näringsidkaren om han eller hon begär besiktning och, om så är fallet, utse en person att utföra besiktningen (besiktnings-

man).

Om konsumenten inte utser någon besiktningsman, får näringsidkaren göra det. Parterna kan också utse en besiktningsman gemensamt.

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

55 §

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

Besiktningsmannen har rätt till skälig ersättning för arbete, tidsspillan och utlägg som uppdraget har krävt.

56 §

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

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

Allmän domstol får på talan av konsumenten eller näringsidkaren

pröva de frågor som besiktningsutlåtandet behandlar.

57 §

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

58 §

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

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

Vid tillämpningen av 39 § skall vad som där sägs om händelse som har inträffat före den tidpunkt som avses i 12 § i stället tillämpas på händelse som har inträffat före den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.

59 §

Oavsett vad som föreskrivs i 12 § första stycket och 58 § andra stycket skall småhusentreprenaden alltid anses felaktig om ett förhållande som avses i 9, 10 eller 11 § visar sig inom två år efter det att entreprenaden godkändes vid slutbesiktning eller, om slutbesiktning inte har gjorts, inom två år efter det att arbetena avslutades. Detta gäller dock inte om näringsidkaren gör sannolikt att förhållandet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

60 §

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

Trots första stycket får konsumenten åberopa fel som

1. konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel,

2. besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, eller

3. har påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen.

61 §

Av 17 § framgår att en konsument som vill åberopa att tjänsten är felaktig skall underrätta näringsidkaren om detta (reklamation).

Vid en småhusentreprenad gäller att reklamation inte behöver göras i fråga om fel som

1. har antecknats i ett besiktningsutlåtande enligt 56 §, eller

2. har påtalats av konsumenten enligt 60 § 3.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas på avtal som har ingåtts dessförinnan.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 a §¹

Ett fel som visar sig inom sex månader efter det att varan avlämnades skall anses ha funnits vid avlämnandet, om inte annat visas eller detta är oförenligt med varans eller felets art.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas på avtal som har ingåtts dessförinnan.

¹ Senaste lydelse 2002:587.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap.

7 §¹

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

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

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det.

12 §²

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

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

¹ Senaste lydelse 2000:770.

² Senaste lydelse 1995:1197.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas om en bygganmälan har gjorts dessförinnan.

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

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

dels att rubriken närmast före 12 § skall utgå,

dels att nuvarande 12 § skall betecknas 22 §,

dels att rubriken till lagen samt 1–3, 6, 7, 10, 11 §§ och den nya 22 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas femton nya paragrafer, 1 a–c, 6 a, 12–21 och 23 §§, samt närmast före 1, 12, 16, 17 och 21–23 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Lag om byggförsäkring

Lag om byggförsäkring *m.m.*

Byggförsäkring

Tillämpningsområdet m.m.

1 §¹

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

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

En byggförsäkring skall finnas när

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

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

1 a §

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för vad som sägs i 1 § att en byggförsäkring skall finnas

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

¹ Senaste lydelse 1994:850 (jfr 1994:1581).

finns behov av en sådan försäkring.

En byggfelsförsäkring som avses i första stycket behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

1 b §

Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) prövar behovet av en försäkring enligt 1 a § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 1 a § första stycket 1 besluta att någon byggfelsförsäkring inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador.

1 c §

Den som för egen räkning utför eller låter utföra ett byggnadsarbete (byggherren) skall se till att det finns en byggfelsförsäkring, om det krävs en sådan enligt denna lag.

2 §

En byggfelsförsäkring skall omfatta

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

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

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

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

3 §

En byggfelsförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls

En byggfelsförsäkring skall omfatta fel eller skador som visar sig

inom tio år efter det att byggnadsarbetet *godkänts* vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning.

efter det att byggnadsarbetet *godkändes* vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning *och som anmäls inom tio år efter ett sådant godkännande. I fråga om småhus skall, om en sådan besiktning inte har gjorts, försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) eller efter det att byggnadsarbetet annars avslutades och som anmäls inom tio år därefter.*

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

6 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

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

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

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

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

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

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

6 a §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att ägaren skall svara för en viss självrisk.

I fråga om småhus får självrisken för en byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän för-

säkring för varje fel eller skada. Den sammanlagda självriskén för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp. I försäkringsvillkoren får dock föreskrivas att fel eller skador som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda inte ersätts.

7 §

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

I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtgärder som har föranlett att försäkringen tecknades och som omfattas av försäkringen. Vid bestämmandet av försäkringsbeloppet skall penningvärdets förändring beaktas.

10 §

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

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

11 §

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

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

Färdigställandeskydd

Tillämpningsområdet m.m.

12 §

Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsument räkning

utföra arbeten som avser ett småhus, skall det i den omfattning som anges i 13 och 14 §§ finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti.

13 §

Ett färdigställandeskydd skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och
2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3–5 plan- och bygglagen (1987:10) samt det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

14 §

Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd enligt 13 § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 13 § första stycket 1 besluta att något färdigställandeskydd inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet.

15 §

Byggherren skall se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt denna lag.

Vad färdigställandeskyddet skall omfatta

16 §

Ett färdigställandeskydd skall omfatta skälig ersättning för

1. extra kostnader för att slutföra arbetena,
2. kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningsman har anmärkt

på vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och

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

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

Villkor om inskränkningar i konsumentens rätt till ersättning m.m.

17 §

Ett avtal om färdigställandeskydd får, utöver vad som följer av 18 och 19 §§, inte innehålla villkor som inskränker konsumentens rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk. Avtalet får inte heller innehålla villkor om att konsumenten skall svara för en viss självrisk.

18 §

Ett avtal om färdigställandeskydd skall innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka sådana kostnader som avses i 16 § första stycket.

19 §

Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det skall dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet.

20 §

Om ett avtal om färdigställande-

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

När det gäller ersättning enligt 16 § första stycket 1, får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran skall göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning enligt 16 § första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran skall göras inom ett år från den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Villkor om regressrätt m.m.

21 §

Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om färdigställandeskydd. Med försäkringsgivare jämföras då den som svarar för färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämföras konsumenten.

Gemensamma bestämmelser

Villkor för byggstart

12 §

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

22 §¹

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

¹ Senaste lydelse 1994:850 (jfr 1994:1581).

Överklagande

23 §

Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas om en bygganmälan har gjorts dessförinnan.

BILAGA 3

Yttrande från annat utskott

Bostadsutskottets yttrande
2003/04:BoU4yStärkt 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 slutbesiktningens anmärkningar. 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 byggförsäkring. 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 ansvarsförhållanden 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 byggförsäkring 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 egnahem. 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 lagförslagets 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 anförs 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-

hovet 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 anfört 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 kostnads kalkyler.

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 bevisbörderegler (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 konsument-skyddande 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 anfört bör riksdagen med bifall till motion 2003/04:L14 (c) som sin mening ge regeringen till känna.