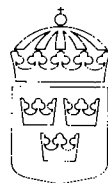


Lagutskottets betänkande

1985/86:7

om vissa frågor beträffande köp av småhus



LU
1985/86:7

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet dels en motion (s) om ökat konsument-skydd vid förvärv av hus m.m., dels en motion (fp) om översyn av jordabalkens bestämmelser om undersökningsplikt vid fastighetsköp.

Utskottet avstyrker bifall till motionerna under hänvisning till att de frågor som tas upp i motionerna prövas av 1983 års småhusköpsutredning.

Motionerna

I motion 1984/85:971 av Bengt Kronblad (s) yrkas att riksdagen beslutar att hos regeringen begära skyndsamma åtgärder med syfte att öka konsumenten/köparens skydd vid förvärv av hus eller lägenhet.

Motionären konstaterar att en familj som köper ett hus oftast därmed gör sin största investering och sin ojämförligt största skuldsättning. Motionären framhåller vidare att man under senare års diskussioner om byggnadskvalitet särskilt har uppmärksammat byggnadsföretagens och försäljarnas ansvar för skador av exempelvis fukt-, läckage- och mögeltyp. En husköpare, som drabbas av sådana skador, ställs enligt motionären oftast utan rätt eller möjlighet att hävda sig mot producenten eller säljaren. Stora summor får satsas i rättsväsendet för att söka hävda konsumentens rätt att få uppenbara bristfälligheter tillrättalagda. Motionären framhåller att diskussioner, tekniska undersökningar och processer ofta upplevs som fördröjande aktiviteter, där konsumenten får allt svårare att hävda sig. Under tiden förvärras mögel- och andra fuktskador dag för dag. Huset blir obeboeligt och omöjligt att sälja. Familjens ekonomi och psykosociala situation är oftast därmed totalt förstörd.

I motion 1984/85:1662 av Karin Ahrlund (fp) yrkas att riksdagen beslutar begära att regeringen tillkallar en särskild utredare med uppgift att utvärdera tillämpningen av 4 kap. 19 § jordabalken och förutsättningslöst pröva bestämmelserna om köparens och säljarens civilrättsliga ansvar för fastighetens tillstånd vid köp.

Motionären framhåller att de många fallen med s.k. mögelhus under senare år ofta orsakat svåra tolkningsproblem när det gäller innebörden av köparens undersökningsplikt. Enligt motionären är det för en vanlig husköpare ofta omöjligt att göra en sådan teknisk besiktning av ett hus att

eventuella inte synliga fuktskador kan upptäckas. Motionären påpekar vidare att undersökningsplikten samtidigt som den ställer hårda krav på köparen ofta leder till orimliga resultat för säljaren eftersom även den sistnämnda många gånger inte vet vilka brister hans fastighet har. Vidare väcker, enligt motionären, de senaste årens tragedier till följd av bl.a. mögelhussskadorna frågan vilket ansvar säljaren kan ha när hans hus är uppfört enligt gällande plan- och byggnadslagstiftning. Motionären anser att det är angeläget att bestämmelserna om undersökningsplikten blir föremål för en översyn och eventuell revidering.

Gällande ordning

Köp av fast egendom

I 4 kap. jordabalken (JB) finns bestämmelser om köp av fast egendom. Av stor praktisk betydelse är bestämmelserna i 4 kap. 19 § JB om säljarens ansvar för faktiska fel hos köpeobjektet. De faktiska felen brukar indelas i konkreta och abstrakta. Ett konkret fel anses föreligga om den försälda egendomen avviker på ett för köparen oförmånligt sätt från vad parterna överenskommit. Om fastighetens skick avviker från vad som i allmänhet kan förväntas vara normalt skick för en fastighet av viss ålder och visst utförande, brukar man anse att ett abstrakt fel föreligger.

Enligt 4 kap. 19 § JB inträder säljarens ansvar om fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen eljest haft anledning att räkna med vid köpet. Köparen kan i sådant fall göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Om felet är av ringa betydelse föreligger dock hävningsrätt endast om säljaren har förfarit svikligt. Köparen har vidare rätt till skadestånd om avvikelser avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt. Rätten att häva köpet preskriberas om inte talan väcks inom ett år, såvida inte säljaren förfarit svikligt.

I bestämmelsen nämns ingenting om köparens undersökningsplikt. Denna fråga behandlas dock ganska utförligt i förarbetena till JB. Hur långt undersökningsplikten sträcker sig framgår emellertid inte klart av lagens motiv. Den närmare innebörden av bestämmelsen har belysts i flera domar under senare år av högsta domstolen (se NJA 1975 s. 545, 1978 s. 301 och 307, 1979 s. 790, 1980 s. 398 och 555, 1981 s. 815 och 894, 1983 s. 854 och 865, 1984 s. 3 och 1985 s. 274).

Sammanfattningsvis innebär gällande rätts ståndpunkt i fråga om säljarens ansvar för faktiska fel följande. Köparen har i princip en undersökningsplikt. Därav följer att säljaren inte svarar för sådana brister i fastighetens skick och beskaffenhet som köparen bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten. Säljaren svarar dock för vad han kan anses ha utfäst och vidare är han ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen räknar med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Säljaren har dessutom ett ansvar, när en bristfällighet föreligger beträffande något som ej berörts vid köpet, om bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid en undersökning, dvs. när ett dolt fel föreligger. Något krav

på att avvikelserna skall vara väsentliga uppträda inte.

LU 1985/86:7

JB:s bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser är dispositiva. Säljaren kan således friskriva sig från ansvar för faktiska fel.

Köp av byggnad på annans mark m. m.

Konsumentköplagen (1973:877) innehåller bestämmelser om vissa grundläggande rättigheter som en konsument skall ha när han från en näringsidkare köper varor som är avsedda huvudsakligen för enskilt bruk och som säljs i näringsidkarens yrkesmässiga verksamhet. Bl. a. preciseras köparens rättigheter om varan är behäftad med fel. Reglerna är tvingande till köparens förmån.

Konsumentköplagen ger inte någon fullständig reglering för konsumentköp. Vid sidan av lagen är också reglerna i den allmänna *köplagen (1905:38 s. 1)* tillämpliga på sådana köp.

Varken konsumentköplagen eller köplagen är tillämplig på köp av fast egendom. Köplagen är emellertid tillämplig på överlåtelse av byggnad på annans mark, t. ex. fritidshus som uppförts på arrenderad mark. Detsamma gäller vid köp av byggnad som innefattas i en tomträttsupplåtelse. Högsta domstolen har emellertid uttalat att likheten med överlåtelse av fast egendom liksom med entreprenadavtal beträffande uppförande av nybyggnader bör föranleda att köplagens regler inte kan tillämpas till alla delar (NJA 1977 s. 138). Sedan inskrivning av tomträtten har ägt rum utgör byggnaden tillbehör till tomträtten och är i princip lös egendom. Vid överlåtelse av tomträtten till ny innehavare gäller emellertid JB:s regler om fast egendom (13 kap. 7 § JB).

Vid köp av byggsatser till monteringsfärdiga hus är konsumentköplagen tillämplig.

Byggnadsentreprenader

Vid försäljning av tomtmark eller upplåtelse av sådan mark med tomträtt förekommer det att säljaren samtidigt enligt entreprenadavtal åtar sig att uppföra t. ex. ett småhus på den försålda marken. Bestämmelserna i 4 kap. JB är inte tillämpliga på entreprenadavtalet. Inte heller köplagen är direkt tillämplig. I brist på lagstiftning rörande entreprenad gäller de kontraktsrättsliga principer köplagen kan anses ge uttryck för med de avvikelser som följer av entreprenadavtalens särart. Av stor praktisk betydelse är emellertid de standardavtal som för närvarande används på byggnadsområdet, främst Svenska teknologföreningens Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 72). Dessa bestämmelser innehåller detaljerade regler om bl. a. entreprenörens och beställarens rättigheter och skyldigheter, om besiktning av utfört arbete och om ansvar för fel och brister. Entreprenören svarar för fel och brister som konstateras vid slutbesiktningen. Han svarar vidare för fel och brister som framträder under en garantitid, som i kontrakten vanligen bestäms till två år räknat från entreprenadens godkännande. Beträffande ett fel eller en brist som inte upptäcks och inte heller bort upptäckas före garantitidens utgång gäller att

entreprenören ansvarar härför endast om felet eller bristen beror på grov vårdslöshet hos entreprenören.

LU 1985/86:7

Vid entreprenader av gruppbyggda småhus och på den övervägande delen av styckebyggda hus används numera 1980 års Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS 80) med tillhörande kontraktsformulär. Bestämmelserna har tillkommit efter förhandlingar mellan konsumentverket (KOV), bostadsstyrelsen, Svenska kommunförbundet och parterna på småhusmarknaden.

ABS 80 innefattar sammantaget ett utökat skydd för småhusköparen i jämförelse med AB 72. Bl. a. har köparen möjlighet att inom en tid av två månader från det köparen erhöll slutbesiktningsutlåtandet påtala brist och fel som inte upptagits i utlåtandet. Vidare skall olika slag av kostnadspåverkande faktorer under produktionstiden beaktas redan när den preliminära köpeskillingen anges. Om denna höjs med mer än 5 % har köparen rätt att frånträda köpet. Om tillträdet försenas utan giltig grund för tidsförlängning är köparen berättigad till skälig ersättning för uppkomna utlägg såvida särskilt vite inte har avtalats. Även enligt ABS 80 gäller att köparen efter garantitidens utgång kan ställa entreprenören till ansvar endast för sådana fel som beror på grov vårdslöshet från entreprenörens sida.

Konsumenttjänster

För närvarande saknas i stort lagregler om tjänster som en näringsidkare utför åt en konsument. Genom *konsumenttjänstlagen* (1985:716), vilken träder i kraft den 1 juli 1986, införs regler beträffande vissa sådana tjänster. Bl. a. omfattar lagen tjänster som avser arbete på fast egendom och på byggnader eller andra anläggningar på mark. Undantag har dock gjorts för bl. a. uppförande av byggnader för bostadsändamål, såväl fritidshus som byggnader för permanent boende. Lagen omfattar således i princip reparations- och underhållsarbeten på byggnader och anläggningar. Under lagen faller också om- och tillbyggnadsarbeten liksom sådana nybyggnadsarbeten som inte utgör uppförande av bostadshus. Bestämmelserna i lagen är i huvudsak tvingande till konsumentens förmån.

I lagen fastslås bl. a. vilka rättigheter en konsument har om tjänsten utförs felaktigt eller om näringsidkaren gör sig skyldig till dröjsmål med utförandet.

Fastighetsmäklare

Lagen (1984:81) om fastighetsmäklare trädde i kraft den 1 juli 1984. Den innehåller både näringsrättsliga och civilrättsliga regler, vilka skall tillämpas på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar bl. a. fastigheter, tomträtter och bostadsrätter.

De näringsrättsliga reglerna innebär att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen. För registrering krävs att mäklaren har försäkring, har tillfredsställande utbildning och i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare.

Enligt de civilrättsliga reglerna skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Han skall vidare ge

köparen och säljaren råd och upplysningar som de kan behöva. Mäklaren skall också verka för att köparen får alla uppgifter av betydelse angående *fastigheten, samt att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten*. Vid förmedling av fastigheter till konsumenter skall mäklaren tillhandahålla köparen en beskrivning av fastigheten och en beräkning av dennes boendekostnader. Om mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen och därigenom vållar köparen eller säljaren skada kan mäklaren bli skadeståndsskyldig.

Jämkning av oskäligen avtalsvillkor

Enligt 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (*avtalslagen*) kan de allmänna domstolarna jämka eller åsidosätta ett avtalsvillkor, om villkoret är *oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt*. Har villkoret sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att avtalet i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Vid skälighetsprövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

Viss näringsrättslig lagstiftning rörande konsumentskydd

Ett viktigt inslag i samhällets konsumentpolitiska lagstiftning är den näringsrättsliga lagstiftning som syftar till att stärka konsumenternas skydd. I detta sammanhang kan särskilt nämnas *marknadsföringslagen (1975:1418)* och *lagen (1971:112) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden*. Medan den civilrättsliga regleringen i första hand tar sikte på enskilda fall och ger anvisningar för lösning av konkreta tvister, skyddar den näringsrättsliga lagstiftningen främst konsumentkollektivet som sådant och möjliggör en sanering av marknaden för framtiden.

Marknadsföringslagen syftar till att främja konsumenternas intressen i samband med näringsidkares marknadsföring av varor, tjänster och andra nyttigheter samt att motverka marknadsföring som är otillbörlig mot konsument eller näringsidkare. Enligt lagen är det möjligt att meddela vitessanktionerat förbud mot reklamåtgärd eller annan av näringsidkaren vid marknadsföring av vara eller tjänst företagen handling, som genom att strida mot god affärssed eller på annat sätt är otillbörlig mot konsument eller näringsidkare. Lagen anses tillämplig också på marknadsföring av fast egendom.

Lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden har till huvudsyfte att ta till vara konsumenternas intressen vid utformning av standardavtal (kontraktsformulär). Enligt lagen är det möjligt att om det är påkallat från allmän synpunkt vid vite förbjuda en näringsidkare att – vid erbjudande av vara, tjänster eller annan nytta till konsument för huvudsakligen enskilt bruk – använda villkor som med hänsyn till vederlaget och övriga omständigheter måste anses otillbörligt mot konsumenten. Lagen är tillämplig på försäljning

av fast egendom och omfattar också villkor som används vid erbjudande av annan lös egendom än varor, t. ex. hus på annans mark. Vidare är lagen tillämplig på villkor som används vid yrkesmässig förmedling av erbjudanden, t. ex. villkor som fastighetsmäklare använder vid förmedling mellan privatpersoner.

Konsumentgarantier m. m.

Sedan år 1980 finns ett av Sveriges villaägarförbund och Svenska byggnadsentreprenörföreningen framtaget system för konsumentskydd – Småhus 80 – för småhusköpare och bostadsrättsförvärvare. Systemet bygger på de i det föregående omnämnda standardvillkoren ABS 80, kompletterade med en produktionsgaranti och en ansvarsutfästelse. Produktionsgarantin innebär en garanti för att byggnadsföretagets skyldigheter fullgörs även om företaget självt på grund av obestånd eller annan anledning inte kan göra detta. Ansvarsutfästelsen har utformats som en försäkring som skall täcka väsentliga skador som består i eller är en följd av fel eller brister i konstruktion, utförande eller material. Försäkringen gäller i tio år fr. o. m. slutbesiktningen. Ansvaret för produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen ligger hos ett särskilt bolag, AB Bostadsgaranti. Ett motsvarande skydd finns inom bostadskooperationen (HSB, BPA och Riksbyggen).

I *bostadsfinansieringsförordningen* (1974:946) uppställs sedan juli 1981 som villkor för erhållande av statliga lån för gruppbyggda småhus att köparen skall tillförsäkras ett tillfredsställande avtalsskydd, varmed avses ABS 80 eller likvärdiga bestämmelser.

Sedan den 1 januari 1984 gäller som ytterligare villkor för bostadslån till småhus som uppförs för försäljning eller som skall upplätas med bostadsrätt, att det finns ett garanti- och försäkringsskydd. Skyddet skall vara utformat i allt väsentligt som i Småhus 80, dvs. det skall finnas dels en produktionsgaranti, dels en ansvarsutfästelse för väsentliga fel eller brister som uppkommer under tiden från garantitidens utgång, t. o. m. tio år efter slutbesiktningen. Lånevillkoren gäller dock inte s. k. styckebyggda småhus. Riksdagen har emellertid bemyndigat regeringen att så snart som det är möjligt utvidga tillämpningsområdet för lånevillkoren till att gälla även sådana hus (se prop. 1983/84:41, BoU 1983/84:8, rskr. 1983/84:64).

Pågående utredningsarbete

En särskild kommitté, 1983 års småhusköpsutredning (Ju 1983:03), utreder bl. a. behovet och den lämpligaste uppläggnings av civilrättsliga lagregler till konsumenternas skydd vid avtal om köp eller uppförande av småhus. Enligt direktiven (Dir. 1983:1) är kommitténs främsta uppgift att åstadkomma en ändamålsenlig reglering beträffande konsumenters förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare. Reglerna om dessa förvärv bör, sägs det i direktiven, vara av tvingande natur och utformade så att de tillförsäkrar konsumenten vissa grundläggande befogenheter i förhållande till näringsidkaren. När det gäller förvärv av äldre småhus skall kommittén bl. a.

undersöka om den avvägning som gjorts i praxis vid tillämpningen av 4 kap. 19 § JB beträffande s. k. faktiska fel i fastighet bör göras annorlunda. Vidare uttalas i direktiven att det är en fördel om de principer som bör gälla kan komma till uttryck i lagtexten. Sålunda bör man t. ex. redan av lagtexten kunna utläsa vilken undersökningsplikt som köparen har. Kommitténs förslag i fråga om äldre småhus bör avse såväl överlåtelser mellan privatpersoner som mellan en näringsidkare och en konsument. Enligt direktiven skall kommittén överväga om inte bestämmelserna bör göras tvingande i konsumentförhållanden, så att förbehåll som inskränker köparens befogenheter är utan verkan mot denne. Även i övrigt skall kommittén undersöka om konsumentskyddet behöver förbättras. Kommittén skall också överväga om inte den nuvarande regleringen om överlåtelser av byggnader på ofri grund m. m. kan bringas i bättre överensstämmelse med den som bör gälla för fastighetsöverlåtelser.

Utskottet

I betänkandet behandlar utskottet två motioner varit as upp frågor om ansvaret för fukt- och mögelskador vid förvärv av småhus.

Enligt 4 kap. 19 § JB ansvarar säljaren för att fastigheten inte avviker från vad som han kan ha utfäst eller från vad köparen haft anledning att räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Säljaren svarar vidare i princip för dolda fel i fastigheten. Köparen har emellertid genom rättspraxis ålagts en undersökningsplikt. För sådana brister i fastighetens skick eller beskaffenhet som köparen hade bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten är säljaren fri från ansvar. Köparens undersökningsplikt kan sträcka sig långt och omfatta även utrymmen som endast med svårighet är tillgängliga för undersökning (se NJA 1980 s. 555 och NJA 1984 s. 1). Om säljaren befinns ansvarig för ett fel i fastigheten har köparen rätt att antingen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Om skadan är av ringa betydelse får köpet dock hävas endast om säljaren förfarit svikligt. Köparen kan vidare få skadestånd om felet avser en avvikelse från vad som kan anses utfäst eller om säljaren förfarit svikligt. Bestämmelserna i JB om säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter är dispositiva. Säljaren kan således friskriva sig från ansvar för faktiska fel.

Vid försäljning av tomtmark förekommer det ofta att säljaren samtidigt genom ett entreprenadkontrakt åtar sig att uppföra ett småhus på den försälda marken. De ovan redovisade bestämmelserna i 4 kap. JB är inte tillämpliga på sådana entreprenadavtal. Inte heller finns det någon annan lagstiftning som reglerar entreprenörens ansvar för fel i den uppförda byggnaden. Stor betydelse har därför de standardavtal fått som används på byggnadsområdet, främst Svenska teknologföreningens Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 72) och 1980 års Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS 80) som är resultat av förhandlingar mellan konsumentverket, bostadsstyrelsen, Kommunförbundet och parterna på småhusmarknaden. Nämnade bestämmelser reglerar bl. a. besiktning av utfört arbete och entreprenörens ansvar

för fel och brister. I fråga om fel som inte upptäcks och inte heller bort upptäckas före garantitidens utgång gäller att entreprenören ansvarar för felet endast om det orsakats genom grov vårdslöshet av entreprenören.

I motion 971 (s) erinras om att en familj som köper ett småhus oftast gör sin största investering och samtidigt sin största skuldsättning. De fukt- och mögelskador som visat sig under senare år har därför drabbat köparna hårt. Enligt motionären saknar köparna ofta möjlighet att få ersättning för skadorna, och i sådana fall där ersättning utgått har utbetalning skett först efter en mycket långvarig och kostsam process. Mot bakgrund av det anförda yrkar motionären att riksdagen hos regeringen begär skyndsamma åtgärder i syfte att öka konsumenternas skydd vid köp av småhus.

Motionären i motion 1662 (fp) hänvisar till att de senaste årens många mögelskador medfört svåra tolkningsproblem när det gäller att avgöra hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig. Enligt motionären är det för en vanlig köpare ofta inte möjligt att göra en sådan teknisk besiktning att alla dolda fuktskador upptäcks, och ofta ställs alltför höga krav på köparen. Motionären påpekar vidare att det även för säljaren kan vara svårt att upptäcka att fastigheten drabbats av fukt- och mögelskador. En särskild fråga är enligt motionären vilket ansvar som bör åläggas en säljare när hans hus drabbas av fukt- och mögelskador trots att det är uppfört enligt gällande plan- och byggnadslagstiftning. Motionären yrkar med stöd av det anförda att riksdagen skall begära en utvärdering av tillämpningen av 4 kap. 19 § JB och en förutsättningslös omprövning av säljarens och köparens civilrättsliga ansvar för fastighetens tillstånd vid köpetillfället.

Utskottet konstaterar för sin del att det under senare år förekommit ett betydande antal fall av fukt- och mögelskador framför allt i det yngre småhusbeståndet. Som framhålls i motion 971 har sådana skador ofta medfört stora ekonomiska förluster och andra betydande obehag och olägenheter för köparna. Gällande bestämmelser, särskilt de ovan redovisade standardbestämmelserna för byggnadsentreprenader, ger köparna endast ett bristfälligt skydd. Fukt- och mögelskador visar sig ofta först efter garantitidens utgång och det torde som regel vara svårt för köparen att styrka att entreprenören varit grovt vårdslös. Det är därför angeläget att man söker få till stånd ett ökat skydd för köparna av småhus.

Som framgår av redogörelsen ovan (s. 6) har vissa åtgärder redan vidtagits. Sedan år 1980 finns ett av Sveriges villaägarförbund och Svenska byggnadsentreprenörföreningen framtaget system till skydd för småhusköpare – Småhus 80. Systemet bygger på de i det föregående redovisade standardvillkoren ABS 80 kompletterade med en produktionsgaranti och en ansvarsutfästelse. Ansvarsutfästelsen har utformats som en försäkring som skall täcka väsentliga skador som består i eller är en följd av fel eller brister i konstruktion, utförande eller material. Försäkringen gäller i tio år fr. o. m. slutbesiktningsdagen. Ansvaret för produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen ligger hos ett särskilt bolag, AB Bostadsgaranti.

Enligt vad utskottet erfarit är det emellertid endast en mindre del av branschen som kommit att omfattas av Småhus 80.

Ett ytterligare skydd tillkom den 1 januari 1984 då i bostadsfinansieringsförordningen som villkor för erhållande av statliga lån föreskrevs att det skall

finnas ett garanti- och försäkringsskydd, utformat i allt väsentligt som i Småhus 80. Även detta garanti- och försäkringsskydd handhas av AB Bostadsgaranti, i vilket bolag staten numera är delägare. Lånevillkoret gäller dock endast i fråga om lån till gruppbyggda småhus och dessutom vidare endast beträffande lån som beviljats efter den 1 januari 1984. Riksdagen har bemyndigat regeringen att så snart det är praktiskt möjligt utvidga tillämpningsområdet för lånevillkoren till att omfatta också s. k. styckebyggda småhus.

Av en i dagarna framlagd proposition (prop. 1985/86:48) framgår vidare att överläggningar sedan en tid tillbaka ägt rum mellan representanter för bostadsdepartementet, Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF), Byggförbundet, Svenska kommunförbundet, HSB:s riksförbund, Riksbyggen och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) om ökad hjälp framför allt till småhusägare som köpt hus före den 1 januari 1984 och på vilkas förvärv de ovannämnda lånevillkoren således inte är tillämpliga. Arbetet bedrivs för närvarande i syfte att få till stånd överenskommelser av följande innehåll. Det företag som har byggt eller sålt ett hus tar på sig ansvaret för de fel och brister som företaget genom s. k. enkel vårdslöshet kan ha vållat. Företaget åtar sig vidare att se till att huset repareras. SBEF/Byggförbundet garanterar sina medlemmars åtaganden genom att inrätta en garantifond. Även inom de andra organisationernas områden kommer garantier att ställas men de kan komma att utformas på annat sätt. Om skadorna inte har orsakats av vårdslöshet eller om ett vållande företag har försvunnit från marknaden skall en fond med staten som huvudman träda in och betala kostnaderna för arbetena. Husägaren avses normalt få svara för en självrisk motsvarande ett basbelopp, dvs. för närvarande 21 800 kr. Det nya systemet skall gälla hus som färdigställts efter den 31 augusti 1975 men före den 1 september 1985. De i överenskommelserna deltagande parterna skall gemensamt inrätta en skadenämnd som skall svara för bedömningen av en inträffad skada. I propositionen föreslås dels att den ovannämnda statliga fonden, som skall finansieras över stadsbudgeten, inrättas senast den 1 januari 1986, dels att regeringen i en särskild lag bemyndigas att till skadenämnden överlämna att besluta i sådana frågor om avhjälpande av fukt- och mögelskador som regleras i de överenskommelser som enligt ovan kan komma att träffas.

Genom det nya ersättningssystem som sålunda håller på att tas fram blir motion 971 delvis tillgodosedd. Det bör dock observeras att det nya systemet tillsammans med Småhus 80 och lånevillkorsreglerna endast kan anses ge köparen ett visst minimiskydd vid byggnadsentreprenader. Det behövs därför också en för köparen gynnsammare civilrättslig reglering av köparens och entreprenörens/säljarens rättigheter och förpliktelser. En sådan reglering övervägs för närvarande av 1983 års småhusköpsutredning som har till uppgift att åstadkomma en ändamålsenlig lagstiftning när det gäller konsumenternas förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare. Utredningen skall vidare i fråga om förvärv av äldre småhus undersöka om den avvägning som gjorts i praxis vid tillämpningen av 4 kap. 19 § JB beträffande faktiska fel bör göras annorlunda. Enligt utredningsdirektiven bör de principer som skall gälla, bl. a. i fråga om köparens undersökningsplikt, komma till uttryck i

lagtexten. Även i övrigt åligger det kommittén att undersöka om konsument-skyddet vid fastighetsförvärv behöver förbättras. Enligt vad utskottet inhämtat beräknas utredningen avge ett delbetänkande rörande förvärv av nyproducerade småhus i december 1985 och sitt slutbetänkande vid årsskiftet 1986-1987.

Med hänsyn till att de frågor som tas upp i de båda motionerna behandlas av småhusköpsutredningen och då utredningens resultat inte bör föregripas genom uttalanden från riksdagens sida, avstyrker utskottet bifall till motionerna.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionerna 1984/85:971 och 1984/85:1662.

Stockholm den 5 november 1985

På lagutskottets vägnar

Per-Olof Strindberg

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Owe André-
asson (s), Stig Gustafsson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inga-Britt
Johansson (s), Inger Hestvik (s), Bengt Harding Olson (fp), Nic Grönvall
(m), Gunnar Thollander (s), Marianne Karlsson (c), Berit Löfstedt (s), Ewa
Hedkvist Petersen (s) och Ewy Möller (m).