

Konsumentskydd vid småhusbyggande



REGERINGSKANSLIET

Från och med den 1 januari 2005 gäller nya regler som stärker konsumentskyddet vid byggande av småhus. De nya reglerna finns bland annat i konsumenttjänstlagen och lagen om byggfelsförsäkring. De ska alltid tillämpas när en konsument och en näringsidkare har avtalat om en småhus-entreprenad, oavsett vad konsumenten och näringsidkaren har kommit överens om.

Vissa bestämmelser, t.ex. bestämmelser om slutbesiktningar, gäller dock bara när en näringsidkare uppför ett nytt småhus.

Har avtalet med näringsidkaren ingåtts före den 1 januari 2005 gäller äldre regler. När det gäller färdigställandeskyddet och byggfelsförsäkringen är det tidpunkten då bygganmälan gjordes som avgör vilka regler som gäller.

Konsumentskydd och småhus

Med småhusentreprenad avses här alla slag av arbeten på småhus som en näringsidkare utför åt en konsument.

Vid småhusentreprenad kan flera olika regler om avtalskydd bli aktuella. Konsumenttjänstlagen gäller för avtal om tjänster, dvs. i princip för det arbete som en näringsidkare åtar sig. Om en konsument förvärvar ett småhus genom ett fastighetsköp eller köper byggnadsdelar till ett småhus, omfattas avtalsförhållandet i stället av bestämmelserna i jordabalken respektive konsumentköplagen.

Reglerna om avtalsskydd syftar till att förhindra att den enskilde konsumenten blir bunden av avtalsvillkor som är påtagligt oförmånliga för honom eller henne. Utöver avtalsskyddet finns det också olika former av försäkringar och garantier som stärker konsumentens ställning om något går fel. I lagen om byggfelsförsäkring sägs t.ex. att en byggfelsförsäkring ska finnas.

Innan du som konsument ingår avtal med en eller flera näringsidkare bör du noga ta reda på vilket ansvar de inblandade näringsidkarna tar på sig. Man talar ofta om tre olika entreprenadformer:

- totalentreprenad,
- generalentreprenad, och
- delad entreprenad.

För konsumenten är det ofta enklast med en totalentreprenad, eftersom han eller hon då har en enda näringsidkare att vända sig till om det skulle uppstå något problem.

Mer information om vilka entreprenadformer som finns hittar du bl.a. på Konsumentverkets webbplats.

De nya reglerna

Förbättrat avtalskydd

Konsumenttjänstlagen gäller alltid när en konsument och en näringsidkare avtalar om en småhusentreprenad. När du som konsument köper byggmaterial gäller konsumentköplagen. Lagarna talar bl.a. om vad som gäller om arbeten skulle bli felaktigt utförda eller om leveranser av byggmaterial försenas. Köper du ett redan färdigt småhus, gäller normalt jordabalkens regler.

I konsumenttjänstlagen finns numera särskilda regler för uppförande och tillbyggnad av småhus. De avser bl.a. slutbesiktning och vilket felansvar en näringsidkare har. De nya reglerna gäller även vid arbeten på fritidshus. Nya regler om köp av husbyggsatser finns i konsumentköplagen.

Ett avtal om småhusentreprenad bör alltid vara skriftligt. Det finns särskilda standardavtal som är avsedda för husbyggen. För mindre arbeten har Konsumentverket och Sveriges Byggindustrier tagit fram ett enkelt formulär, "Anbud och avtalsbekräftelse", som är avsett att användas vid entreprenader där beställaren är en konsument.

Näringsidkaren har bevisbördan för vad som har avtalats om arbetets omfattning, priset, tiden för betalning och tiden för arbetets avslutande. Om näringsidkaren kan hänvisa till ett skriftligt avtal, ska dock detta normalt gälla.



Både konsumenten och näringsidkaren tjänar på att det som avtalas blir fäst på pränt.

Slutbesiktning m.m.

Konsumenttjänstlagens regler om slutbesiktning gäller när ett småhus uppförs eller byggs till.

En slutbesiktning ska göras i samband med att arbetet avslutas. Lagen säger att besiktningen ska göras av en besiktningsman, som ska ha nödvändig kunskap och erfarenhet. Han eller hon ska utföra sitt uppdrag på ett opartiskt och självständigt sätt. Det är i första hand du som konsument som väljer besiktningsman. Men du kan också komma överens med entreprenören om att hantera det på annat sätt.



Bild: Hasse Holmberg, Pressens bild

Vid slutbesiktningen ska besiktningsmannen upprätta ett utlåtande där de fel som han eller hon har konstaterat skrivs ner. Även fel som konsumenten vill påtala ska antecknas. Det måste också framgå om besiktningsmannen godkänner entreprenaden. Gör han eller hon inte det ska en ny slutbesiktning göras så fort näringsidkaren har åtgärdat felen.

Näringsidkaren svarar sedan för alla fel som fanns då arbetet godkändes. Näringsidkaren svarar också för fel som visar sig inom två år efter slutbesiktningen. Det finns dock undantag. Beror de fel som visar sig på en olyckshändelse eller på vanvård, onormalt brukande eller liknande från konsumentens sida, får han eller hon själv stå för kostnaderna.

Om en slutbesiktning inte har kommit till stånd, gäller konsumenttjänstlagens allmänna felregler. Görs en slutbesiktning utan att den leder till något godkännande av arbetet, ska näringsidkaren anses inte ha slutfört arbetet.

Något du som konsument bör tänka på är att det enligt huvudregeln bara är fel som har antecknats i besiktningsutlåtandet som du kan åberopa. Lagen gör dock undantag för tre typer av fel:

- s.k. dolda fel,
- fel som konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett vara fel, och
- fel som konsumenten inom sex månader efter slutbesiktningen har påtalat hos näringsidkaren.

Näringsidkaren ansvarar inte för fel som uppstår trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

Som konsument behöver du aldrig betala i förskott annat än för utförd del av arbetet, oavsett vad som står i avtalet. Du har dessutom alltid rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att entreprenaden har godkänts vid en slutbesiktning.

Färdigställandeskydd

En särskilt besvärlig situation för en konsument är när näringsidkaren går i konkurs eller av annan anledning inte förmår bygga klart. Byggherren ska därför alltid se till att det finns ett färdigställandeskydd när en näringsidkare

uppför ett småhus åt en konsument. Om byggnadsnämnden anser att det behövs, ska det också finnas ett färdigställandeskydd då du bygger till och även i vissa fall bygger om.

Skyddet ska bestå av en försäkring eller en bankgaranti och ska täcka dels de kostnader som uppkommer för dig som konsument om näringsidkaren inte slutför arbetet, dels kostnaderna för att avhjälpa de fel som besiktningsmannen har hittat. I första hand bör du tala med näringsidkaren om hur skyddet bör ordnas. Du kan också vända dig till något av de försäkringsbolag som utfärdar försäkringar som uppfyller lagens krav.

Byggförsäkring

Byggherren ska alltid se till att det finns en byggförsäkring när ett småhus uppförs. Försäkringen, som kan innehålla villkor om självrisk, ska täcka skäligena kostnader för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som har använts och i utförandet. Den gäller i tio år från det att byggnadsarbetena godkändes vid en slutbesiktning. Eftersom det är huset som är försäkrat, skyddas även en senare ägare av försäkringen.

Om det behövs i ett enskilt fall, kan byggnadsnämnden besluta om att det behövs en byggförsäkring också när ett småhus byggs till och vid vissa större ombyggnader. En byggförsäkring tecknas hos något av de försäkringsbolag som erbjuder sådana.

Vem ser till att reglerna följs?

Enligt plan- och bygglagen är det byggherren som har det fulla ansvaret för att lagar och regler följs. När du låter uppföra ett småhus på entreprenad är det du som är byggherre, även om du är lekman på området. Det är därför mycket viktigt att du, innan du sätter igång, tar reda på vilka regler som gäller. Du har bl.a. ansvaret för att huset har de tekniska egenskaper som krävs och att alla nödvändiga tillstånd finns. I varje kommun finns en byggnadsnämnd som kan ge dig tips.

Byggnadsnämnden ska också kontrollera att lagen efterlevs. Nämnden ska bl.a. se till att en byggfelsförsäkring och ett färdigställandeskydd har tecknats, där detta krävs. Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan ett bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd har visats upp.

Ytterligare information

Är du intresserad av att veta mer om de nya reglerna kan du hitta de lagar som berörs på Lagrummets webbplats, *www.lagrummet.se*.

Du kan också hitta information på Konsumentverkets och Boverkets webbplatser, *www.konsumentverket.se* respektive *www.boverket.se*. Många kommuner har också bra webbplatser om byggande.

Produktion: Justitiedepartementet, november 2004
Foto framsida: Björn Breitholtz, Pix Gallery
Foto baksida: Calle Jismark, Pressens Bild
Tryck: Danagårds Grafiska



REGERINGSKANSLIN

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm, Telefon 08-405 10 00
www.regeringen.se/justitie