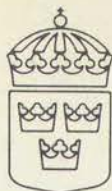


FÖRVÄRV AV NYA SMÅHUS



SOU 1986:38 Delbetänkande av 1983 års småhusköpsutredning.



Statens offentliga utredningar

1986:38

Justitiedepartementet

Förvärv av nya småhus

Delbetänkande av 1983 års småhusköpsutredning
Stockholm 1986

Omslag Kurt Simons
ISBN 91-38-09409-6
ISSN 0375-250X
Liber Tryck AB Stockholm 1986 620401

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Genom beslut den 13 januari 1983 bemyndigade regeringen dåvarande chefen för justitiedepartementet, statsrådet Rainer, att tillkalla en kommitté med tre ledamöter med uppdrag att utreda frågor om förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m. Med stöd av detta bemyndigande tillkallades som ledamöter i kommittén den 1 mars 1983 numera justitierådet Johan Lind, tillika ordförande, samt riksdagsledamöterna Allan Ekström och Bengt Silverstrand. Kommittén har arbetat under namnet 1983 års småhusköpsutredning.

Som sakkunnig åt utredningen förordnades den 1 mars 1983 förbundsjuristen Guldner Hornsved, kanslichefen Sven Leander, jur. kand. Gunnar Lindgren, direktören Sten Thunell och byråchefen Ursula Wallberg. Som ytterligare sakkunnig åt utredningen förordnades den 22 april 1983 direktören Lars Enderlein.

Som experter åt utredningen förordnades den 1 mars 1983 numera förbundsjuristen Håkan Albrecht, hovrättsassessorn Lars Andersson och direktören Nils A. Hegardt. Sedan Hegardt och Albrecht entledigats förordnades som experter i deras ställe direktören Carl-Gustav Lönnroth fr.o.m. den 7 mars 1986 och kanslirådet Peter Rentsch-Jonas fr.o.m. den 25 mars 1986.

Som sekreterare åt utredningen förordnades den 22 mars 1983 hovrättsassessorn Lars Johan Eklund. Eklund entledigades den 6 mars 1986 med verkan fr.o.m. den 1 april 1986.

Under utredningsarbetet har överläggningar skett med en i Danmark tillsatt kommitté med uppgift bl.a. att se över situationen vid småhusförvärv. Utredningen fortsätter sitt arbete med övriga i direktionen angivna frågor.

Till betänkandet har fogats en reservation av ledamoten Allan Ekström samt särskilda yttranden av de sakkunniga Lars Enderlein, Guldner Hornsved, Sven Leander med instämmande av experten Nils A. Hegardt, Gunnar Lindgren, Sten Thunell och Ursula Wallberg.

Stockholm i juni 1986

Johan Lind

Allan Ekström

Bengt Silfverstrand

/ Lars Johan Eklund

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	15
FÖRFATTNINGSFÖRSLAG	29
1 INLEDNING	49
1.1 Utredningsdirektiven	49
1.2 Utredningens arbete	62
2 BAKGRUND	65
2.1 Småhusproduktionen	65
2.2 Fel i småhus	66
3 LAGSTIFTNING - AVTALSREGLERING	71
3.1 Jordabalken	71
3.1.1 Förvärv av fast egendom	71
3.1.2 4 kap. 19 § jordabalken	80
3.1.3 Tomträtt	91
3.2 Allmänna köprättsliga regler	92
3.2.1 Köplagen	92
3.2.2 Konsumentköplagen	96
3.3 Allmänna standardvillkor	102
3.3.1 ABS 80	103
3.3.2 Småhus 80	106
4 ALLMÄNNA ÖVERVÄGANDEN	111
4.1 Behovet av lagstiftning	111
4.2 Konsumenttjänstlagen som förebild	116
4.3 Tvingande eller dispositiva regler	117
4.4 Lagens tillämpningsområde	120
4.4.1 Parterna	120
4.4.2 Avtal som omfattas av lagen	121
4.4.3 Monteringsfärdiga hus	127
4.4.4 Tredje mans marknadsföringsansvar ...	133

4.5	Kraven på näringsidkarens åtagande	133
4.5.1	Allmänt	133
4.5.2	Fackmässighet	137
4.5.3	Omsorgsplikt	138
4.5.4	Materialen	140
4.5.5	Säkerhetsföreskrifter	142
4.5.6	Förbud enligt marknadsföringslagen ...	146
4.5.7	Tilläggsarbete	146
4.6	Felansvaret	147
4.6.1	Allmänt	147
4.6.2	Ansvaret för fel	147
4.6.3	Ansvaret för uppgifter vid marknads- föring	149
4.6.4	Tidpunkten för felbedömningen	153
4.7	Reklamation	155
4.8	Preskription	157
4.9	Besiktning	159
4.9.1	Allmänt	159
4.9.2	Besiktningsförrättaren	165
4.9.3	Förfarandet vid besiktning	167
4.9.4	Verkan av besiktningen	168
4.9.5	Verkan av att besiktning ej ägt rum ..	170
4.10	Garanti	170
4.11	Påföljder vid fel	173
4.11.1	Allmänt	173
4.11.2	Avhjäljande	175
4.11.3	Prisavdrag	178
4.11.4	Hävning	179
4.11.5	Rätt att hålla inne betalning	182
4.12	Näringsidkarens dröjsmål	183
4.12.1	Allmänt	183
4.12.2	Tiden för prestation	185
4.12.3	Dröjsmål med att påbörja ett åtagande m.m	187

4.13	Reklamation vid dröjsmål	187
4.14	Påföljder vid dröjsmål	190
4.14.1	Allmänt	190
4.14.2	Fullgörande av åtagandet	190
4.14.3	Hävning	191
4.14.4	Rätt att hålla inne betalning	193
4.15	Näringsidkarens skadeståndsskyldighet	194
4.15.1	Skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål	194
4.15.2	Skadeståndsskyldighet på annan grund än fel eller dröjsmål	200
4.16	Tredje mans skadeståndsskyldighet	202
4.16.1	Allmänt	202
4.16.2	Skadeståndsskyldighet för uppgifter som har lämnats vid marknadsföring	203
4.16.3	Skadeståndsskyldighet vid underlåtenhet att lämna uppgifter vid marknadsföring	205
4.16.4	Skadeståndsskyldighetens omfattning	205
4.17	Konsumentens betalningsskyldighet	206
4.17.1	Bestämmande av priset	207
4.17.2	Skyldigheten att betala för arbete eller material som förstörs eller går förlorat genom olycks- händelse	214
4.17.3	Specificerad räkning	215
4.17.4	Tiden för betalningen	217
4.18	Konsumentens dröjsmål	220
4.18.1	Allmänt	220
4.18.2	Rätt att inställa vidare arbete	221
4.18.3	Rätt att häva avtalet	224

4.19	Avbeställning	229
4.19.1	Allmänt	229
4.19.2	Avbeställning vid småhusförvärv	230
4.19.3	Avtal som omfattas av reglerna om avbeställning	233
4.19.4	Den ekonomiska uppgörelsen vid avbeställning	235
4.20	Den lagtekniska lösningen	238
4.21	Försäkringsskydd	240
4.22	Ekonomiska effekter	245
4.23	Följdändringar i jordabalken	247
5	SPECIALMOTIVERING	249
	Inledande bestämmelser	
1 §	.....	249
Första stycket	.....	250
Andra stycket	.....	258
Tredje stycket	.....	259
2 §	.....	259
	Näringsidkarens prestation	
3 §	.....	259
Första stycket	.....	260
Andra stycket	.....	263
4 §	.....	263
Första stycket	.....	264
Andra stycket	.....	267
5 §	.....	267

6 §	268
Första stycket	269
Andra stycket	272
Tredje stycket	274
7 §	274
8 §	275
Fel	
9 §	276
Första stycket	277
Andra stycket	282
10 §	282
Första stycket	283
Andra stycket	288
11 §	290
Besiktning av permanentthus m.m.	
12 §	291
Första stycket	292
Andra stycket	296
Tredje stycket	298
13 §	298
14 §	301
Första stycket	302
Andra stycket	302
Tredje stycket	305

15 §	305
Första stycket	306
Andra stycket	311
Tredje stycket	311
16 §	314
Särskilda regler beträffande hus som är avsedda att användas endast under del av året samt monteringsfärdiga hus	
17 §	314
Första stycket	315
Andra stycket	316
Tredje stycket	316
18 §	318
19 §	318
Första stycket	319
Andra stycket	321
20 §	322
Påföljder vid fel	
21 §	323
Första stycket	324
Andra stycket	326
Tredje stycket	327
22 §	327
23 §	330
Första stycket	331
Andra stycket	335
Tredje stycket	337
Fjärde stycket	339

24 §	341
Första stycket	341
Andra stycket	342
25 §	343
Första stycket	345
Andra stycket	345
Tredje stycket	345
Fjärde stycket	347
Femte stycket	348
26 §	348
Första stycket	349
Andra stycket	353
Näringsidkarens dröjsmål	
27 §	354
28 §	354
29 §	355
30 §	356
Första stycket	356
Andra stycket	357
31 §	361
32 §	362
Näringsidkarens skadeståndsskyldighet	
33 §	362
Första stycket	363
Andra stycket	373
Tredje stycket	375

34 §	376
Första stycket	376
Andra stycket	378
Tredje stycket	379
35 §	379
Första stycket	380
Andra stycket	385
Tredje stycket	386
36 §	386
37 §	395
Priset m.m.	
38 §	396
39 §	396
Första stycket	397
Andra stycket	401
40 §	403
41 §	403
42 §	404
43 §	404
Första stycket	405
Andra stycket	406
44 §	406

Avbeställning

45 §	407
46 §	407
47 §	408
48 §	409

Konsumentens dröjsmål

49 §	409
50 §	410
51 §	411
52 §	412
53 §	413

RESERVATION OCH SÄRSKILDA YTTRANDEN	415
-------------------------------------------	-----

Bilaga 1. PM med en översiktlig jämförelse av huvuddragen i ABS 80, utredningens lagförslag, konsumenttjänstlagen och förslaget till ny konsumentköplag ...	466
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

SAMMANFATTNING

I detta betänkande föreslås att en särskild lag om förvärv av nya småhus införs. Förslaget som till stora delar utformats efter mönster av konsumenttjänstlagen (1985:716), innehåller väsentligen följande.

Tillämpningsområdet

Som brukligt är i konsumentskyddssammanhang har lagförslaget begränsats till avtalsrelationer mellan en näringsidkare och en konsument. Avtalet skall ha träffats av näringsidkaren i dennes yrkesmässiga verksamhet med konsumenten i egenskap av privatperson.

Avtal mellan sådana parter faller under lagförslaget om avtalet avser förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus, eller om avtalet avser ett sådant hus, som inte utgör tillbehör till fastighet eller tomträtt, dvs. oftast hus på ofri grund. Förslaget är begränsat till sådana nya bostadshus som är avsedda att användas av en eller två familjer. Det omfattar både hus för permanent boende och fritidshus.

Inom lagförslagets tillämpningsområde faller också avtal som går ut på att näringsidkaren åtar sig att helt eller delvis låta utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett nytt bostadshus för en eller två familjer. Det innebär alltså att förslaget omfattar olika former av entreprenadavtal. Lagförslaget gäller också köp av hussats till monteringsfärdigt hus.

Som brukligt är i konsumentskyddssammanhang är bestämmelserna i förslaget i princip tvingande till konsumentens förmån. Det innebär att avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i lagförslaget är till nackdel för konsumenten normalt är utan verkan mot denne.

Näringsidkarens prestation

Till skillnad från vad som gäller i den allmänna köprätten innehåller förslaget regler om prestationens standard. Enligt förslaget måste näringsidkarens prestation vara fackmässigt tillfredsställande. Det färdiga huset skall vara fackmässigt byggt. Entreprenadåtagandet skall ha utförts på ett fackmässigt sätt. Om entreprenören skall tillhandahålla materialet skall det vara tillfredsställande från fackmässig synpunkt. Därutöver ställer lagförslaget också det kravet att näringsidkarens prestation skall stå i överensstämmelse med det avtal som träffats mellan näringsidkaren och konsumenten.

När det gäller sådana entreprenadavtal som omfattas av lagförslaget föreslås också en uttrycklig regel om att näringsidkaren med tillbörlig omsorg skall ta till vara konsumentens intressen. Entreprenadåtagandet skall utföras så att resultatet står i överensstämmelse med de föreskrifter som i säkerhetssyfte har meddelats i författning eller av myndighet. I en del situationer är näringsidkaren enligt förslaget skyldig att avråda konsumenten från entreprenadåtagandet. Så är fallet om åtagandet med hänsyn till omständigheterna inte kan förväntas bli till rimlig nytta för konsumenten.

Ibland har parterna kommit överens om när en prestation skall vara klar. Om parterna har kommit överens om tiden för utförandet, skall en sådan överenskommelse naturligtvis gälla. Men om inget har avtalats om tiden, föreslår utredningen att åtagandet skall vara klart inom den tid som är skäligen med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett åtagande av det slag det gäller. Härigenom får konsumenten möjlighet att komma ifrån avtalet om åtagandet inte har utförts inom skäligen tid.

Fel

Om näringsidkarens prestation inte uppfyller de krav som lagen ställer skall fel anses föreligga. Förslaget innehåller uttryckliga regler om att fel även skall anses föreligga om t.ex. bostadshuset avviker från uppgifter som har lämnats vid avtalets ingående eller annars vid marknadsföring under förutsättning att näringsidkaren har åberopat uppgiften eller insett eller bort inse att uppgiften var felaktig. I vissa fall föreligger fel även när näringsidkaren har underlåtit att lämna relevant information.

Besiktning av permanentus m.m.

I syfte att få till stånd en opartisk granskning om fel föreligger föreslår utredningen regler om besiktning. Besiktning förekommer f.ö. redan i dag enligt reglerna i de allmänt tillämpade standardvillkoren på småhusområdet. Förslaget innebär att båda parterna kan påkalla besiktning av hus för permanent boende.

Besiktning skall normalt ske första gången när konsumenten tillträder huset. En andra besiktning, garantibesiktningen, sker två år efter den första besiktningen.

Förslaget innehåller regler om näringsidkarens ansvar för sådana fel som anmärks vid besiktning. Huvudregeln är att näringsidkaren svarar för sådana fel. Det innebär normalt att felet kommer att avhjälpas genom näringsidkarens försorg. Från huvudregeln görs undantag för fall där felet beror på konsumenten.

Näringsidkaren är också ansvarig för fel som inte anmärkts vid besiktning utan påtalas först senare, om felet beror på att näringsidkaren har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller lagen.

För fel som anmärkts vid besiktning krävs enligt förslaget inte någon reklamation från konsumenten. Men vill konsumenten göra gällande andra fel måste näringsidkaren underrättas om felet inom skälig tid från det felet märktes eller borde ha märkts, och senast inom tio år från tillträdesdagen. Har näringsidkaren handlat i strid mot tro och heder får reklamation alltid ske inom den angivna tioårsperioden. Försitter konsumenten reklamationsfristen förlorar han rätten att åberopa felet.

Förslaget innebär alltså att näringsidkarens ansvar för fel inte upphör förrän tio år har förflutit från det att konsumenten tillträdde huset.

Fritidshus och monteringsfärdiga hus

När det gäller fritidshus och köp av hussatser till monteringsfärdiga hus har utredningen inte ansett sig böra föreslå regler om besiktning. Särskilt för fritidshus, som ju ofta kan vara avlägset eller svårtillgängligt belägna, skulle krav på besiktning kunna medföra stora kostnader för parterna. Utredningen har också funnit att det skulle vara ganska opraktiskt att kräva besiktning av en byggsats till monteringsfärdigt hus i samband med leveransen till bygplatsen. Besiktningen skulle då medföra att man fick bryta förpackningar varefter materialet skulle ligga oskyddat för väder och vind. Har leverantören av huspaketet också åtagit sig att svara för uppförandet av huset, behandlas emellertid situationen som en entreprenad och besiktning skall därför ske i det fallet.

För de fall då besiktning inte skall ske krävs regler om vid vilken tidpunkt felbedömningen skall göras.

För fritidshus är den relevanta tidpunkten i allmänhet när konsumenten tillträder huset. För köp av byggsats till monteringsfärdigt hus är den relevanta tidpunkten den då hussatsen levererades till byggplatsen.

I fråga om reklamation och preskription gäller samma regler som för sådana fel i permanenthus som inte anmärkts vid besiktning. Tidsfristen räknas då från tidpunkten för felbedömningen.

Besiktningens regler konstrueras innebära, för de småhusförvärv som omfattas av reglerna, ett slags garanti i den meningen att näringsidkaren är ansvarig för alla fel som anmärks vid besiktningarna, såvitt han inte kan bevisa att felet beror på konsumenten eller — när det är fråga om fel som upptäcks vid garantibesiktningen — att felet beror på en olyckshändelse som inträffat efter den första besiktningen. För fritidshus och köp av monteringsfärdigt hus föreslås i stället uttryckliga regler om garanti. Garantireglerna gäller endast tidsbestämda garantier. Härmed avses att näringsidkaren genom garanti eller liknande utfästelse har åtagit sig att under viss tid svara för t.ex. fritidshusets beskaffenhet. Enligt förslaget skall näringsidkaren svara såsom för fel för sådan bristfällighet som uppkommer under den angivna garantitiden. Detta innebär två saker. För det första är näringsidkarens ansvar under garantitiden ett ansvar såsom för fel. Konsumenten har då rätt till hela det påföljdssystem som utredningen föreslår när ett fel föreligger. För det andra innebär regeln att näringsidkaren alltid skall svara för avvikelser från garantin om den uppkommer under den angivna garantitiden. Alla tidsbestämda garantier skall med andra ord tolkas som s.k. funktionsgarantier.

Förutom den nu angivna regeln om materiellt ansvar för tidsbestämda garantier föreslår utredningen en regel om en omvänd bevisbörda till konsumentens fördel. För att gå fri från sitt garantiåtagande måste näringsidkaren göra sannolikt att bristfälligheten beror på olyckshändelse eller på omständighet som är att hänföra till konsumenten.

Påföljder vid fel

När det gäller påföljder vid fel utgår förslaget från att konsumenten först och främst skall kunna begära att få en avtalsenlig prestation. Förslaget innehåller därför en uttrycklig regel om att konsumenten har rätt att få felet avhjälpt. Undantag görs emellertid för fall då ett avhjälpande skulle medföra oskäligt stora kostnader eller olägenheter för näringsidkaren. Det föreslås också att näringsidkaren i princip skall ha rätt att avhjälpa felet.

Enligt förslaget skall som huvudregel gälla att avhjälpande skall ske utan kostnad för konsumenten.

Konsumenten har också enligt förslaget i princip rätt att vid fel hålla inne betalningen och kan därigenom utföra påtryckning på näringsidkaren för att få denne att t.ex. avhjälpa felet.

Vid fel i näringsidkarens prestation föreslås att konsumenten också skall ha rätt till prisavdrag. Den rätten har dock konsumenten bara om felet inte avhjälps. Prisavdrag skall enligt förslaget motsvara vad det normalt kostar att få felet avhjälpt. En kompletterande regel föreslås för det fallet att kostnaderna är oskäligt stora. Prisavdraget skall då bestämmas med hänsyn till felets betydelse för konsumenten.

I stället för prisavdrag kan hävning bli aktuell som påföljd vid fel i näringsidkarens prestation. Förslaget skiljer härvid mellan å ena sidan förvärv av färdiga bostadshus och å andra sidan olika former av entreprenadavtal och köp av hussatser till monteringsfärdiga hus.

När det gäller förvärv av färdiga hus är reglerna anpassade till hävningsreglerna i jordabalken. Det innebär vid fel av ringa betydelse att hävning får ske endast om näringsidkaren har förfarit svikligt. Om felet ej är av ringa betydelse får hävning i princip alltid ske. Talan om hävning måste dock normalt väckas inom ett år från det att konsumenten tillträdde huset.

När det gäller entreprenadavtal och köp av hussatser till monteringsfärdiga hus har utredningen beaktat att det kan föreligga svårigheter att genomföra en hävning. Näringsidkarens prestation vid en delvis utförd entreprenad kan t.ex. inte återbäras på samma sätt som man lämnar tillbaka en såld vara. Hävning får därför bara ske om felet är väsentligt. Det gäller framtida, dvs. ej utförda, prestationer. Redan utförda prestationer får emellertid hävas endast om felets väsentlighet är särskilt kvalificerad. Det har i förslaget uttryckts så att syftet med näringsidkarens prestation skall vara i huvudsak förfelat på grund av felet.

Hävning innebär i princip att vardera partens prestationsskyldighet faller bort. Redan fullgjord prestation skall lämnas åter. Någon särskild regel härom har utredningen inte ansett erforderlig när det gäller förvärv av färdiga hus. Men för de ur hävnings synpunkt mer besvärliga situationerna vid entreprenadavtal och avtal om köp av hussatser till monteringsfärdiga hus har utredningen föreslagit uttryckliga regler som i och för sig bygger på den nämnda allmänna principen. I enlighet härmed har utredningen föreslagit att näringsidkaren inte

har rätt till betalning vid hävning. Konsumenten skall lämna tillbaka vad näringsidkaren har presterat i den mån det är möjligt utan olägenhet eller kostnad av betydelse. Om konsumenten helt slapp att betala för vad som inte kan återlämnas, skulle han kunna göra en "obehörig vinst". Utredningen föreslår därför att konsumenten i skälig utsträckning skall ersätta näringsidkaren dennes kostnader som lett till en värdeökning för konsumenten.

Vid hävning beträffande återstående del bör utgångspunkten enligt utredningen vara att konsumenten skall få en fullständig prestation för samma pris som skulle ha gällt om avtalet inte hade hävts. Näringsidkaren har i enlighet härmed rätt att få betalt för vad som är gjort med ett belopp som motsvarar priset för prestationen i dess helhet, med avdrag för vad det normalt kostar att få den återstående delen utförd.

Näringsidkarens dröjsmål

När det gäller dröjsmål på näringsidkarens sida innehåller förslaget uttryckliga regler i ämnet för sådana entreprenadavtal som omfattas av lagförslaget. De påföljder som konsumenten enligt förslaget kan göra gällande mot näringsidkaren vid dröjsmål är innehållande av betalningen, krav på utförande av åtagandet, hävning av avtalet eller krav på skadestånd.

Konsumenten får häva avtalet eller fordra skadestånd p.g.a. ett dröjsmål endast om han inom skälig tid efter åtagandets avslutande har reklamerat genom att underrätta näringsidkaren om dröjsmålet.

Enligt förslaget får hävning ske endast under förutsättning att dröjsmålet är av väsentlig betydelse för konsumenten. Hävning får i princip endast ske beträffande den del av åtagandet som återstår. Men om syftet med

åtagandet i huvudsak är förfelat p.g.a. dröjsmålet får avtalet hävas i sin helhet. På samma sätt som vid fel ger reglerna utrymme för hävning även när det finns starka skäl att anta att ett dröjsmål av väsentlig betydelse kommer att inträffa.

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet

Enligt utredningens mening finns det ett behov av att genom tvingande regler tillförsäkra konsumenten rätt till skadestånd. Skadestandsreglerna är därför i princip tvingande till konsumentens förmån. Näringsidkaren och konsumenten har dock möjlighet att träffa avtal om dels att skadestånd inte skall utgå när fel avhjälpes efter besiktning, dels att konsumenten skall ha en självrisk, motsvarande högst 25 procent av basbeloppet, när det är fråga om fel som upptäcks först efter garantibesiktningen (beträffande fritidshus och köp av byggsats till monteringsfärdiga hus fel som upptäcks senare än två år efter tillträdet).

När det gäller skada på grund av fel eller dröjsmål är näringsidkaren skadeståndsskyldig om han inte visar att skadan inte beror på försummelse av honom själv eller någon som han har anlitat. Näringsidkaren har med andra ord bevisbördan för att han inte varit försumlig. Det är alltså fråga om ett s.k. presumtionsansvar.

När det gäller skador på annan grund än fel eller dröjsmål skiljer utredningen i lagförslaget på sakskador som drabbar konsumentens egendom medan den är i näringsidkarens besittning eller i övrigt under dennes kontroll, å ena sidan, och övriga skador, å den andra. Beträffande den första typen av skador föreslås ett presumtionsansvar. Det kan i praktiken röra sig om skador på grund av att näringsidkaren brustit i sin vårdplikt eller i sin omsorgsplikt i övrigt när det gäller konsumentens

egendom. Beträffande den andra typen av skador föreslås ett vanligt culpa-ansvar, dvs. konsumenten måste visa att näringsidkaren har varit försumlig för att skadestånd skall utgå.

Utredningen föreslår också att vissa näringsidkare i bakre led skall ha ett skadeståndsansvar för uppgifter vid marknadsföringen. Det gäller t.ex. materialleverantörer och branschorganisationer. Detta skadeståndsansvar är begränsat till uppgifter som varit vilseledande. Även underlåtenhet att lämna viss information föreslås kunna leda till skadeståndsskyldighet.

Utredningen föreslår också regler om nedsättning av skadeståndet. I överensstämmelse med vad som redan måste anses gälla skall konsumenten vara skyldig att vidta skäliga åtgärder för att begränsa skadan. Ytterligare föreslås en allmän regel om nedsättning av skadeståndet på grundval av en skälighetsbedömning. Hänsyn skall då tas till näringsidkarens svårigheter att förutse och hindra skadans uppkomst samt omständigheterna i övrigt.

Personskador hålls helt utanför utredningens reglering. Skälet är bl.a. att det ekonomiska skyddet vid personskador i stor utsträckning är tillgodosett genom annan lagstiftning och att personskador är mycket artschilda från de skadetyper som naturligen bör regleras i en lag om förvärv av nya småhus.

Priset

Utgångspunkten i lagförslaget är givetvis att parterna själva skall komma överens om priset. Så sker ju också regelmässigt. Men för de entreprenadavtal som omfattas av förslaget föreslås ändå vissa regler. Om priset inte skulle vara avtalat föreslås att det skall bestämmas efter en skälighetsbedömning varvid hänsyn bl.a. skall tas till gängse pris för motsvarande arbete.

Lagförslaget har härutöver en bestämmelse som sätter en övre gräns för näringsidkarens möjlighet att ta betalt i de fall när han har lämnat en ungefärlig prisuppgift. Priset får då inte överstiga det pris som har uppgetts med mer än 15 procent.

Vidare föreslås regler om betalningsskyldighet för förberedande undersökning och om pristillägg p.g.a. fördyring efter avtalets träffande.

Det föreslås också en uttrycklig regel om att konsumenten inte är skyldig att betala för näringsidkarens prestation i den mån den har förstörts genom olyckshändelse före tidpunkten för farans övergång till konsumenten.

Den konsument som av näringsidkaren krävs på ett specificerat belopp har små möjligheter att kontrollera att det som begärs motsvarar ett skäligt pris. För att de ryss omnämnda reglerna om priset inte skall bli verkningsslösa föreslår utredningen därför att näringsidkaren vid entreprenadarbeter som utförs på löpande räkning skall vara skyldig att på konsumentens begäran utställa en specificerad räkning. Räkningen skall vara tillräckligt specificerad för att möjliggöra en bedömning av prisberäkningen samt av arten och omfattningen av utfört arbete. Konsumenten får härigenom en möjlighet att kontrollera inte bara priset utan också vad som har blivit gjort. Innan konsumenten har fått en specificerad räkning är han som regel inte skyldig att betala.

Avbeställning

Konsumenten har enligt förslaget rätt att avbeställa ett sådant entreprenadåtagande som omfattas av lagen. Rätten till avbeställning gäller oberoende av om konsumenten kan visa några särskilda skäl för avbeställningen. Men från denna huvudregel görs i förslaget undantag för det fallet

att åtagandet avser ett sammanbyggt grupphus. I sådana fall har en ovillkorlig avbeställningsrätt ansetts kunna medföra olägenheter av sådan grad att avbeställning bör kunna göras bara om avbeställningen inte medför väsentliga olägenheter för näringsidkaren.

I förslaget skiljs på ersättning för det arbete som är utfört vid avbeställningen och ersättning för förlust. För utfört arbete skall näringsidkaren ha ersättning motsvarande priset om avtalet endast hade avsett det utförda arbetet. Därutöver skall näringsidkaren enligt utredningens förslag ha ersättning för förlust som uppkommer genom att han har haft kostnader för arbete som har inställts, på grund av uppdraget underlåtit att åta sig annat arbete eller i övrigt inrättat sig efter uppdraget. Ersättning utgår alltså inte för utebliven vinst på den avbeställda delen av uppdraget. Däremot kan näringsidkaren få ersättning för att han under tiden före avbeställningen har missat chansen till annat arbete, antingen genom att tacka nej till eller låta bli att söka andra uppdrag. Om näringsidkaren efter avbeställningen har försummat att vidta skäliga åtgärder för att begränsa förlusten, sätts ersättningen ned i motsvarande mån. Detta innebär bl.a. att näringsidkaren efter avbeställningen är skyldig att söka skaffa sig ersättningsuppdrag i stället för det avbeställda arbetet.

Reglerna om avbeställning är i princip tvingande. Om parterna har träffat avtal om normalersättning skall dock en sådan överenskommelse kunna gälla. Utredningen har härvid framför allt tänkt på överenskommelser i form av standardavtal. Med hänsyn till det lämpliga i att låta ersättning utgå på grundval av lättillgängliga normalbelopp, har näringsidkaren enligt utredningens förslag rätt till en sådan normalersättning om den är skälig med hänsyn till vad som normalt kan antas tillkomma näringsidkaren enligt lagen.

Konsumentens dröjsmål

Utredningens förslag innehåller även regler om vilka påföljder näringsidkaren får tillgripa vid dröjsmål på konsumentens sida. Reglerna är begränsade till sådana entreprenadavtal som omfattas av lagen. Det är främst fråga om att konsumenten inte betalar i tid. Men det kan också gälla att konsumenten inte lämnar nödvändig medverkan. De föreslagna reglerna är tvingande till konsumentens förmån. Syftet med reglerna är bl.a. att dra en gräns för hur hårda sanktioner näringsidkaren får tillgripa mot konsumenten.

De påföljder som utredningen föreslår vid konsumentens dröjsmål gäller rätt för näringsidkaren att ställa in arbetet och rätt att häva.

Rätten att ställa in arbetet föreslås gälla i de fall betalning skall ske helt eller delvis i förskott. Undantag föreslås för det fallet att arbetet har påbörjats och ett inställande av arbetet skulle medför risk för allvarlig skada för konsumenten. Även vid bristande medverkan från konsumentens sida får näringsidkaren ställa in arbetet.

I samband med att näringsidkaren ställer in arbetet, kan det uppstå kostnader för honom. Utredningen föreslår att näringsidkaren skall ha rätt till ersättning för dessa kostnader.

Näringsidkarens rätt att häva avtalet gäller bara beträffande återstående del. Hävningsrätten förutsätter också att näringsidkaren först har påmint konsumenten om dennes dröjsmål.

Enligt vad som förut har sagts föreslår utredningen att konsumenten skall ha generell rätt att avbeställa ett entreprenadåtagande men att han då skall ersätta näringsidkaren enligt vissa regler. Situationen vid dröjsmål på konsumentens sida har många beröringspunkter med situationen vid avbeställning. Om näringsidkaren häver avtalet på grund av konsumentens kontraktsbrott, skall konsumenten enligt förslaget därför betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag näringsidkaren hävde avtalet.

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

Förslag till

Lag om förvärv av nya småhus

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Denna lag gäller avtal mellan en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet och en konsument om avtalet avser

1. förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus, som huvudsakligen är avsett att användas av en eller två familjer under hela året eller del av året,
2. förvärv av bostadshus enligt punkt 1 som inte utgör tillbehör till fastighet eller tomträtt,
3. åtagande att helt eller delvis utföra eller låta utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett bostadshus enligt punkt 1, eller
4. försäljning av monteringsfärdigt hus avsett att utgöra sådant bostadshus som anges i punkt 1.

Har näringsidkaren i fall som avses i första stycket 3 även åtagit sig att låta utföra annat arbete än sådant som avser bostadshuset gäller lagen också i fråga om det arbetet.

Lagen innehåller även bestämmelser om skadeståndsansvar vid marknadsföring.

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.

Näringsidkarens prestation

3 § I fall som avses i 1 § första stycket punkterna 1 och 2 svarar näringsidkaren för att bostadshuset har uppförts fackmässigt och i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten. Gäller avtalet försäljning av monteringsfärdigt hus svarar näringsidkaren för att hussatsen är fackmässigt tillfredsställande och överensstämmer med avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten.

I fall som avses i 1 § första stycket punkt 3 gäller i fråga om näringsidkarens åtagande vad som föreskrivs i 4-8 §§.

4 § Näringsidkaren skall utföra åtagandet fackmässigt och i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten. Han skall med tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen och samråda med denne i den utsträckning som det behövs och är möjligt.

Om inte annat får anses avtalat, ingår det i åtagandet att näringsidkaren skall tillhandahålla behövligt material.

5 § Näringsidkaren skall särskilt iaktta att åtagandet inte utförs

1. i strid mot sådana författningsföreskrifter eller myndighetsbeslut som väsentligen syftar till att säkerställa att bostadshuset eller anordning i det är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt, eller

2. i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418).

6 § Om konsumenten vill att åtagandet skall utföras på ett sätt som enligt vad näringsidkaren bör förstå inte kan vara till rimlig nytta för konsumenten med hänsyn till kostnaden eller funktionen eller andra särskilda omständigheter, skall näringsidkaren avråda konsumenten från att låta utföra åtagandet.

Om det först sedan åtagandet har börjat utföras visar sig att resultatet inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för åtagandet kan bli betydligt högre än konsumenten bort räkna med, skall näringsidkaren underrätta konsumenten om förhållandet och begära hans anvisningar.

Kan konsumenten inte anträffas eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av honom inom rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller dock ej, om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få åtagandet utfört.

7 § Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa åtagandet eller hade avbeställt det, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa åtagandet eller hade avbeställt det.

För kostnader som inte ersätts enligt första stycket har näringsidkaren dock rätt till ersättning i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

8 § Näringsidkaren skall slutföra sitt åtagande inom den tid som är skälig med hänsyn till vad som är normalt,

såvida inte avtal har träffats om tiden för slutförandet.

Fel

9 § Fel skall anses föreligga om

1. bostadshuset eller, i fall som avses i 1 § första stycket punkt 4, det monteringsfärdiga huset avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt 3 § har rätt att kräva eller
2. resultatet av näringsidkarens åtagande avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt 4 och 5 §§ har rätt att kräva.

Även om avvikelserna beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, skall fel anses föreligga.

10 § Har uppgifter av betydelse för bedömningen av bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet lämnats vid avtalets ingående eller annars vid marknadsföring

1. av näringsidkaren,
2. för näringsidkarens räkning, av annan näringsidkare, branschförening eller liknande organisation, eller
3. av leverantör av material, halvfabrikat eller anordning i huset,

skall fel anses föreligga om

4. bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av åtagandet avviker från lämnade uppgifter, som kan antas ha inverkat på avtalet, och

5. näringsidkaren antingen har åberopat uppgiften eller också insett eller bort inse att uppgiften var felaktig.

Första stycket gäller ej i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt.

11 § Fel skall anses föreligga, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten.

En förutsättning för att fel skall anses föreligga är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

Besiktning av permanenthus m m

12 § Besiktning av bostadshus, som är avsedda att användas hela året, skall ske på parts begäran. Vid besiktningen skall undersökas om fel föreligger.

Besiktning sker första gången i samband med att konsumenten skall tillträda bostadshuset. Vid delentreprenad kan den första besiktningen av resultatet av näringsidkarens åtagande ske när denne har slutfört arbetet. En andra besiktning (garantibesiktning) skall äga rum då två år förflutit efter den första besiktningen.

Reglerna om besiktning gäller ej vid avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4.

13 § Besiktning skall utföras av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person. Besiktning sker vid en förrättning vid vilken båda parter skall beredas tillfälle att närvara. Besiktningsförrättaren skall tillställa båda parter skriftligt utlåtande över besiktningen.

14 § Näringsidkaren svarar för fel som anmärks vid den första besiktningen om felet inte beror på något förhållande på konsumentens sida.

Näringsidkaren svarar även för fel som anmärks vid garantibesiktningen. Kan näringsidkaren göra sannolikt, att fel som inte iakttagits vid den första besiktningen utan först vid garantibesiktningen beror på olycks-händelse eller därmed jämförlig händelse, som inträffat efter den första besiktningen, eller på normal förslitning, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida, är han fri från ansvar för felet.

Näringsidkaren svarar för fel, som inte har anmärkts i besiktningsutlåtande, om han har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller denna lag.

15 § Vill konsumenten åberopa fel som inte anmärkts i ett besiktningsutlåtande skall han underrätta näringsidkaren om detta inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än tio år efter tillträdesdagen.

Har näringsidkaren handlat i strid mot tro och heder, får reklamation alltid ske inom tio år efter tillträdesdagen.

Har meddelande om reklamation lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses reklamation ha skett när detta gjordes.

16 § Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 15 §, förlorar han rätten att åberopa felet.

Särskilda regler beträffande hus som är avsedda att användas endast under del av året samt monteringsfärdiga hus

17 § Frågan om fel föreligger beträffande hus som är avsedda att användas endast under del av året (fritidshus) bedöms med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då konsumenten tillträdde huset eller näringsidkaren avslutat sitt åtagande.

Om näringsidkaren har utfört åtagandet men uppdraget inte kan avslutas i rätt tid på grund av något förhållande på konsumentens sida, är den avgörande tidpunkten i stället den då uppdraget skulle ha avslutats.

Vid avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4 bedöms frågan om fel föreligger med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då hussatsen levererades till byggplatsen.

18 § Försämras fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande efter den tidpunkt som anges i 17 §, skall fel anses föreligga om försämringen är en följd av att näringsidkaren har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller denna lag.

19 § Har näringsidkaren genom en garanti eller liknande utfästelse åtagit sig att under en viss tid efter den tidpunkt som anges i 17 § svara för fritidshuset, det

monteringsfärdiga huset eller resultatet av sitt åtagande, skall fel anses föreligga om det under den angivna tiden inträder en försämring av fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande.

Första stycket gäller ej, om näringsidkaren gör sannolikt att försämringen beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

20 § Bestämmelserna i 15-16 §§ gäller i tillämpliga delar när det är fråga om fritidshus eller försäljning av monteringsfärdigt hus. Den i dessa paragrafer angivna fristen på tio år räknas då från den tidpunkt som avses i 17 §.

Påföljder vid fel

21 § Föreligger fel utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, får konsumenten

1. hålla inne betalningen enligt 22 §,
2. kräva att felet avhjälpes enligt 23 §,
3. dra av på priset enligt 24 §,
4. häva avtalet enligt 25 och 26 §§, eller
5. kräva skadestånd enligt 33--37 §§.

Näringsidkaren och konsumenten kan avtala att konsumentens rätt enligt första stycket skall begränsas så att

1. fel som upptäcks efter den första besiktningen avhjälpes först efter det att garantibesiktning ägt rum,

2. skadestånd eller ersättning för kostnad inte utges när fel avhjälpas efter besiktning, eller

3. konsumenten åtar sig självrisk för fel, som inte har upptäckts, när det gäller hus för permanent boende senast vid garantibesiktningen, samt i fråga om fritidshus och monteringsfärdigt hus senast två år efter den tidpunkt som avses i 17 §. Självriskens får motsvara högst tjugofem procent av det basbelopp som enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring gällde vid ingången av det år då konsumenten reklamerade felet.

Avtal om begränsning av konsumentens rätt saknar verkan i fråga om fel, som innebär allvarligt hinder vid utnyttjandet av byggnaden, eller äventyrar byggnadens goda bestånd.

22 § Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av ett fel.

23 § Konsumenten har rätt att kräva att näringsidkaren avhjälpas felet, om det inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten.

Även om konsumenten inte kräver det, får näringsidkaren avhjälpa fel, som reklamerats av konsumenten eller anmärks i besiktningsutlåtande, om han utan oskäligt uppehåll erbjuder sig att göra detta och konsumenten inte har något särskilt skäl att avvisa erbjudandet.

Avhjälpan skall ske inom skälig tid efter det att konsumenten har gett näringsidkaren tillfälle till det.

Avhjälpan skall ske utan kostnad för konsumenten. Detta gäller dock inte

1. kostnader som skulle ha uppkommit även om bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande varit felfritt,
2. kostnader för att avhjälpa fel som uppkommit vid entreprenad som utförs på löpande räkning utan att näringsidkaren varit vållande till felet eller
3. kostnader för att ersätta material som konsumenten enligt avtalet har tillhandahållit och bekostat om felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse.

24 § Avhjälps inte felet enligt vad som sägs i 23 §, får konsumenten göra avdrag på priset.

Ett prisavdrag skall motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälpt, bortsett från sådana kostnader som avses i 23 § fjärde stycket 1 - 3. Om ett på detta sätt beräknat prisavdrag är oskäligt stort i förhållande till den betydelse som felet har för konsumenten, skall prisavdraget i stället svara mot felets betydelse för konsumenten.

25 § I stället för att dra av på priset kan konsumenten häva avtalet enligt följande.

Vid förvärv som avses i 1 § första stycket punkt 1 eller 2 får avtalet hävas om hinder för hävning ej föreligger enligt 4 kap. 27 § eller 13 kap. 8 § jordabalken. Är felet av ringa betydelse får dock hävning ske endast om näringsidkaren förfarit svikligt. Väcks inte talan om hävning inom ett år från det konsumenten tillträdde huset, är rätten till talan förlorad, om ej näringsidkaren förfarit svikligt.

Innebär felet att syftet med sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3 eller sådant avtal som avses i

1 § första stycket punkt 4 i huvudsak är förfelat får konsumenten häva avtalet. Detsamma gäller om åtagandet har utförts i strid med förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418).

Har åtagandet utförts till en del och finns det starka skäl att anta att det inte kommer att fullföljas utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten, får denne häva avtalet beträffande återstående del. Är felet sådant att syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat eller utförs åtagandet i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen, får konsumenten i stället häva avtalet i dess helhet.

Om det redan innan åtagandet har påbörjats finns starka skäl att anta att det inte kommer att utföras utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten får denne häva avtalet.

26 § Häver konsumenten sådant avtal som avses i 1 § första stycket punkt 3 eller 4 har näringsidkaren inte rätt till betalning. Näringsidkaren har rätt att återfå det material som han har tillhandahållit, om det kan ske utan att konsumenten åsamkas olägenheter eller kostnader av betydelse. I den mån det är skäligt, skall konsumenten ersätta näringsidkarens kostnader för vad som ej kan återlämnas, dock högst med ett belopp som motsvarar dettas värde för konsumenten.

Har åtagandet utförts till en del och häver konsumenten avtalet beträffande återstående del, har näringsidkaren rätt till betalning med ett belopp som motsvarar priset för åtagandet i dess helhet med avdrag för vad det kostar konsumenten att få den återstående delen utförd.

Näringsidkarens dröjsmål

27 § Bestämmelserna i 28--32 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

28 § Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger om åtagandet, utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, inte har avslutats inom den tid som har avtalats eller, om någon tid inte har avtalats, inom den tid som är skälig med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett åtagande av samma art och omfattning.

Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger också, om näringsidkaren inte iakttar en överenskommen tid för att påbörja åtagandet eller för ett arbetes framskridande.

Vid dröjsmål på näringsidkarens sida får konsumenten

1. hålla inne betalning enligt 30 §,
2. kräva att näringsidkaren utför åtagandet enligt 31 §,
3. häva avtalet enligt 32 §, eller
4. kräva skadestånd enligt 33 och 36--37 §§,

29 § Har åtagandet avslutats får konsumenten häva avtalet eller fordra skadestånd på grund av ett dröjsmål endast under förutsättning att han inom skälig tid efter åtagandets avslutande har underrättat näringsidkaren om att han vill åberopa dröjsmålet (reklamation).

Har meddelande om reklamation lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses reklamation ha skett när detta gjordes.

30 § Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av dröjsmål på näringsidkarens sida.

Om betalning enligt avtalet skall ske vid arbetets påbörjande eller under arbetets fortskridande, får konsumenten, även om det inte följer av första stycket, intill dess att arbetet påbörjas eller fortskrider hålla inne den del av betalningen som har förfallit efter dröjsmålets inträde. I fråga om betalning för sådan del av ett åtagande som har utförts får konsumenten dock inte hålla inne mer än som följer av första stycket.

31 § Konsumenten får kräva att näringsidkaren utför åtagandet, om det inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till konsumentens intresse av att avtalet fullföljs.

32 § Är dröjsmålet av väsentlig betydelse för konsumenten, får han häva avtalet. Har mer än en obetydlig del av åtagandet utförts, får konsumenten dock häva avtalet endast beträffande den del som återstår. Även i ett sådant fall får avtalet hävas i sin helhet, om syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat på grund av dröjsmålet.

Om det finns starka skäl att anta att det kommer att inträffa dröjsmål av väsentlig betydelse för konsumenten, får han häva avtalet i enlighet med vad som sägs i första stycket.

I fråga om verkningarna av hävning tillämpas 26 §.

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet

33 § Näringsidkaren är skyldig att ersätta konsumenten skada som denne tillfogas på grund av fel eller dröjsmål,

om inte näringsidkaren visar att skadan ej beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagande enligt 1 § första stycket punkt 3.

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål omfattar även ersättning för skada på bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll.

Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt första eller andra stycket ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

34 § Om bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll skadas medan egendomen är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll, är näringsidkaren även i annat fall än som sägs i 33 § skyldig att ersätta skadan, om inte näringsidkaren visar att skadan ej beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagandet enligt 1 § första stycket punkt 3.

Näringsidkaren är i övrigt skyldig att ersätta skada som tillfogas konsumenten, om skadan har vållats genom försummelse på näringsidkarens sida. Detsamma gäller i fråga om skada på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll.

Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt första eller andra stycket på grund av skada på egendom ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

35 § Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 uppsåtligt eller av vårdslöshet lämnat vilseledande uppgifter av betydelse för bedömningen av husets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet och föreligger på grund därav fel enligt 10 §, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 underlåtit att lämna sådan information av betydelse för bedömningen av husets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som han enligt marknadsföringslagen (1975:1418) har ålagts att lämna och kan underlåtenheten antas ha inverkat på avtalet, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Skadeståndsskyldigheten enligt första eller andra stycket omfattar även ersättning för skada på föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll.

36 § Om skyldigheten att utge skadestånd skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden, kan skadeståndet jämkas efter vad som är skäligt. Härvid skall även beaktas föreliggande försäkringar och försäkringsmöjligheter på den skadelidandes sida, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och hindra skadans uppkomst samt andra särskilda omständigheter.

37 § Bestämmelserna i 33-36 §§ gäller inte ersättning för personskada.

Näringsidkaren har vidare rätt till ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av åtagandet samt ersättning för förluster i övrigt på grund av att han har underlåtit att ta på sig annat arbete eller på grund av att han på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget.

Ersättning till näringsidkaren enligt andra stycket får inte överstiga hans förlust till följd av avbeställningen.

47 § Näringsidkaren får förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning, om den är skälig med hänsyn till vad som vid avbeställning normalt kan antas tillkomma en näringsidkare som ersättning enligt 46 §.

48 § Vid avtal om åtagande att uppföra ett sammanbyggt grupphus får avbeställning inte ske om näringsidkaren därigenom skulle drabbas av väsentlig olägenhet.

Konsumentens dröjsmål

49 § Bestämmelserna i 50-53 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

50 § Skall betalning enligt avtalet ske helt eller delvis innan åtagandet har utförts och betalar inte konsumenten i rätt tid, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten betalar. Om det följer av avtalet att konsumenten skall medverka till åtagandets utförande och han inte i rätt tid lämnar sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för utförandet, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten lämnar sin medverkan.

Har åtagandet påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten om detta inte framstår som oskäligt gentemot näringsidkaren.

51 § Inställer näringsidkaren arbetet enligt 50 §, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom, om konsumenten inte visar att dröjsmålet ej beror på försummelse på hans sida.

52 § Om konsumenten i fall som avses i 50 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet. Detsamma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet medför väsentlig olägenhet för honom.

Vill näringsidkaren häva avtalet enligt första stycket skall han först påminna konsumenten om att denne skall betala, medverka eller lämna anvisningar samt ge konsumenten skälig tid att göra detta.

Har en påminnelse som avses i andra stycket lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses påminnelse ha skett när detta gjordes.

Näringsidkaren får också häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet om det redan på förhand finns starka skäl att anta att konsumenten inte i rätt tid kommer att betala eller lämna medverkan enligt 50 § och att dröjsmålet blir av väsentlig betydelse för näringsidkaren.

53 § Häver näringsidkaren avtalet, är konsumenten skyldig att betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag då hävningen skedde.

Denna lag träder i kraft den

Näringsidkaren har vidare rätt till ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av åtagandet samt ersättning för förluster i övrigt på grund av att han har underlåtit att ta på sig annat arbete eller på grund av att han på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget.

Ersättning till näringsidkaren enligt andra stycket får inte överstiga hans förlust till följd av avbeställningen.

47 § Näringsidkaren får förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning, om den är skälig med hänsyn till vad som vid avbeställning normalt kan antas tillkomma en näringsidkare som ersättning enligt 46 §.

48 § Vid avtal om åtagande att uppföra ett sammanbyggt grupphus får avbeställning inte ske om näringsidkaren därigenom skulle drabbas av väsentlig olägenhet.

Konsumentens dröjsmål

49 § Bestämmelserna i 50-53 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

50 § Skall betalning enligt avtalet ske helt eller delvis innan åtagandet har utförts och betalar inte konsumenten i rätt tid, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten betalar. Om det följer av avtalet att konsumenten skall medverka till åtagandets utförande och han inte i rätt tid lämnar sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för utförandet, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten lämnar sin medverkan.

Har åtagandet påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten om detta inte framstår som oskäligt gentemot näringsidkaren.

51 § Inställer näringsidkaren arbetet enligt 50 §, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom, om konsumenten inte visar att dröjsmålet ej beror på försummelse på hans sida.

52 § Om konsumenten i fall som avses i 50 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet. Detsamma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet medför väsentlig olägenhet för honom.

Vill näringsidkaren häva avtalet enligt första stycket skall han först påminna konsumenten om att denne skall betala, medverka eller lämna anvisningar samt ge konsumenten skälig tid att göra detta.

Har en påminnelse som avses i andra stycket lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses påminnelse ha skett när detta gjordes.

Näringsidkaren får också häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet om det redan på förhand finns starka skäl att anta att konsumenten inte i rätt tid kommer att betala eller lämna medverkan enligt 50 § och att dröjsmålet blir av väsentlig betydelse för näringsidkaren.

53 § Häver näringsidkaren avtalet, är konsumenten skyldig att betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag då hävningen skedde.

Denna lag träder i kraft den

Förslag tillLag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 13 kap. 8 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 4 kap. 32 §, samt närmast före 4 kap. 32 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

4 kap.

Särskilda bestämmelser

32 §

Vad som föreskrivs i 11, 12 och 19 §§ i detta kapitel skall ej tillämpas i den mån annat följer av lagen (1987:00) om förvärv av nya småhus.

13 kap.

8 §

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Avtalet får ej hävas med anledning av vad som någondera sidan låtit komma sig till last.

Vad som föreskrivs i första stycket första meningen skall ej tillämpas i den mån annat följer av lagen (1987:00) om förvärv av nya småhus.

1. INLEDNING

1.1. Utredningsdirektiven

Utredningens direktiv beslutades vid regeringssammanträde den 13 januari 1983. Dåvarande chefen för justitiedepartementet, statsrådet Rainer, anförde därvid:

Sedan flera år tillbaka har behovet av skydd för konsumenter i samband med förvärv av småhus (en- eller tvåfamiljshus för permanentboende eller fritidsändamål) stått i blickpunkten. I mars 1975 tillsattes en särskild kommitté (Ju 1975:02) för att utreda denna fråga. I direktiven för kommittén (se 1976 års kommittéberättelse s.64-74) framhölls bl a att avtal om uppförande eller köp av egna hem ofta rörde värden av sådan storlek att den enskildes ekonomi påverkades på ett avgörande sätt. Vidare anfördes att det hade framkommit sådana missförhållanden när det gällde uppförande och köp av småhus som gjorde det befogat att ingående undersöka hur ett skydd för konsumenternas intressen på detta område skulle kunna byggas upp. Inte minst hade det många gånger visat sig svårt att få rättelse vid fel på nybyggda småhus. I direktiven uttalades sammanfattningsvis att konsumenternas skydd när det gällde förvärv av småhus var bristfälligt, jämfört med det skydd som fanns på andra områden.

Den sålunda tillsatta kommittén, som antog namnet småhusköpkommittén, hade som huvuduppgift att utreda den civilrättsliga regleringen vid förvärv av småhus (köp- och entreprenader). Genom tilläggsdirektiv i januari 1981 (Dir 1981:4) befriades emellertid

kommittén från denna del av uppdraget. Som skäl anfördes bl a att dessa frågor hade beröringspunkter med de förslag som i juni 1979 hade lagts fram av konsumenttjänstutredningen (Ju 1972:07) i betänkandet (SOU 1979:36) Konsumenttjänstlag och som då hade börjat bearbetas i justitiedepartementet. Det ansågs därför mest praktiskt att frågorna behandlades i ett sammanhang inom departementet. Vad som därefter återstod av småhusköpkommitténs arbete slutfördes i och med att kommittén lade fram betänkandet (SOU 1981:102) Fastighetsförmedlingslag med förslag till regler om fastighetsmäklares verksamhet och civilrättsliga ansvar m m.

Konsumenttjänstutredningens nyss nämnda betänkande innehåller förslag till en omfattande reglering av vissa tjänster på konsumentområdet. Lagen skall enligt förslaget vara tillämplig inte bara på arbeten på lösa saker (exempelvis bilreparationer) utan även på arbeten på fast egendom eller i övrigt på byggnad eller annan anläggning. Lagen skall därigenom gälla underhålls- och reparationsarbeten på fast egendom samt även om- och tillbyggnader. Ett undantag föreslås dock för främst uppförande av nybyggnader för bostadsändamål. Som skäl för det undantaget angav utredningen att lagförslaget visserligen skulle passa rätt väl även på uppförande av nybyggnader, åtminstone när det var fråga om styckebyggda hus och inte om standardiserad gruppbebyggelse, men att sådana avtal föll in under småhusköpkommitténs arbete. Konsumenttjänstutredningen ville för sin del inte föregripa resultatet av det arbetet.

Sedan konsumenttjänstutredningen lade fram sitt betänkande har konsumenter som förvärvar nybyggda småhus fått ett förbättrat skydd på annat sätt än genom civilrättslig lagstiftning. Sålunda tillkom i januari 1980 de standardvillkor som benämns Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskilda konsumenter är köpare (ABS 80) med tillhörande kontraktformulär. Dessa bestämmelser är ett resultat av förhandlingar mellan konsumentverket och andra berörda myndigheter och organisationer. Förhandlingarna slutfördes efter det att marknadsdomstolen i ett mål mellan KO och AB Skånska Cementgjuteriet hade förklarat att vissa av de avtalsvillkor som då tillämpades vid erbjudande av byggnadsentreprenader (AB 72) var att anse som oskäliga enligt lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor. ABS 80 tillämpas f.n. vid entreprenader av gruppbyggda småhus, liksom på den övervägande delen av entreprenader av styckebyggda hus.

Av intresse är också det system för ytterligare konsumentskydd, kallat Småhus 80, som efter förhandlingar mellan Sveriges villaägareförbund och Svenska byggnadsentreprenörföreningen år 1980 ersatte ett tidigare system av liknande slag. Det nuvarande systemet bygger på ABS 80, kompletterat med bl.a. en tioårig garanti beträffande väsentliga fel och brister. Ansvar för denna garanti ligger på ett särskilt bolag enligt en försäkringsliknande konstruktion. F.n. omfattas omkring 8 000 småhus av detta garanti- och försäkringssystem. Ett motsvarande skydd finns för de grupphus som produceras inom bostadskooperationen (HSB, BPA och Riksbyggen).

Enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) gäller sedan den 1 juli 1981 som villkor för erhållande av statliga lån för gruppsybyggda småhus att köparna skall tillförsäkras ett tillfredsställande avtalsskydd, varmed avses ABS 80 eller likvärdiga bestämmelser. Vidare har riksdagen under våren 1982 gett regeringen till känna att ett garanti- och försäkringsskydd av det slag som existerar i dag i form av Småhus 80 och motsvarande system bör uppställas som villkor för bostadslån vid nybyggnad av småhus (se CU 1981/82:24 s 24 f och rskr 1981/82:238). Formerna för ett sådant skydd utreds f.n. inom bostadsdepartementet.

Även om konsumentskyddet på småhusköpområdet sålunda har förbättrats på senare tid, kan ett tillfredsställande skydd för hela marknaden knappast uppnås utan en civilrättslig reglering av tvingande natur. En sådan lagstiftning behövs också för att skingra den osäkerhet om rättsläget som föreligger även efter en avtalsreglering enligt nuvarande modeller.

Departementschefen gick här efter in på frågan om förvärv av småhus:

Kommitténs främsta uppgift bör vara att åstadkomma en ändamålsenlig reglering beträffande konsumenters förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare. För dessa förvärv gäller f.n. olika regler enligt ett ganska komplicerat mönster. De avtalstyper som vanligen kommer i fråga är köp av fast egendom, köp av lös egendom, entreprenadavtal och olika slags kombinationer av dessa. Den lagstiftning som kan bli tillämplig vid köp är jordabalken, lagen (1905:38 s 1) om köp och byte av lös egendom (köplagen) och

konsumentköplagen (1973:877). Till skillnad från övriga avtalstyper är entreprenadavtalen inte uttryckligen reglerade i lag.

Vilka avtalstyper som blir aktuella i ett enskilt fall hänger samman med vem som äger den mark på vilken byggnaden uppförs samt med tidpunkten för avtalsslutet. Ett vanligt fall är att köparen förvärvar marken från exempelvis en kommun eller annan markägare samt träffar avtal med en tredje person om uppförande av byggnaden. I ett sådant fall blir reglerna i jordabalken tillämpliga på markförvärvet, medan principerna för entreprenadavtal gäller beträffande uppförandet av byggnaden.

De regler som bör införas när det gäller konsumenters av nybyggda småhus bör vara av tvingande natur och utformade så att de tillförsäkrar konsumenten vissa grundläggande befogenheter i förhållandet till näringsidkaren.

Av särskild betydelse är vilka regler som bör gälla rörande fel i fastigheten. En fastighet bör givetvis anses behäftad med fel, om den till beskaffenhet o.d. avviker från vad som har avtalats. Kommittén bör överväga vilka anspråk som konsumenten i övrigt skall kunna ställa i fråga om fastighetens beskaffenhet och ändamålsenlighet m.m. Dessa anspråk torde böra slås fast genom uttryckliga regler, så att man därigenom begränsar näringsidkarens möjligheter att allmänt friskriva sig från felansvar för olika brister hos fastigheten. Kommittén bör vidare undersöka om man inte bör reglera rättsverkningarna, åtminstone i vissa hänseenden, av olika slags garantier för fastighetens beskaffenhet.

Ett ansvar för fel bör rimligtvis begränsas till att gälla under en viss tid efter tillträdesdagen. Med hänsyn till att grundläggande fel på detta område kanske inte ger sig till känna förrän efter en relativt lång tid bör kommittén noga överväga denna fråga. En strävan bör därvid vara att ge konsumenten ett gott skydd men ändå hålla kostnaderna för felansvaret på en försvarbar nivå. Det kan i detta sammanhang finnas skäl att göra skillnad mellan olika slags fel. Ansvaret bör givetvis vara särskilt vidsträckt när det gäller fel som är av väsentlig betydelse och som kan drabba konsumenten hårt. Kommittén bör göra sig underrättad bl.a. om vilka möjligheter som finns att genom försäkringsmässiga eller liknande konstruktioner hålla nere kostnaderna för ett vidsträckt felansvar.

Lagstiftningen bör vidare självfallet innehålla regler om de påföljder som konsumenten skall kunna göra gällande vid fel, såsom skyldighet för näringsidkaren att helt eller delvis på egen bekostnad avhjälpa eller låta avhjälpa fel och rätt för konsumenten till prisavdrag och till hävning av avtalet. I denna del torde det vara klart att bl.a. rätten till hävning bör begränsas till fall då felet är av mera väsentlig betydelse. Kommittén måste vidare ta ställning till frågan om näringsidkarens skadeståndsansvar vid fel. Det bör därvid uppmärksammas att begränsningar i hävningsrätten kan böra medföra ett strängare skadeståndsansvar. En viktig fråga är naturligtvis om skadeståndsansvaret helt eller delvis bör vara strikt eller beroende av någon form av försummelse från näringsidkarens sida. I den mån ett strikt skadeståndsansvar inte anses böra införas, bör kommittén överväga om inte bevisbördan bör läggas på näringsidkaren på så sätt att han undgår an-

svarighet endast om han kan visa att han inte har gjort sig skyldig till försummelse. En annan viktig fråga är om, och i så fall i vilken utsträckning, friskrivningar från skadeståndsansvar bör tillåtas.

På samma sätt som i fråga om fel torde särskilda regler behövas för det fall att näringsidkaren är i dröjsmål med leveransen eller uppförandet av småhuset. Kommittén bör överväga om även andra regler bör uppställas, t.ex. om näringsidkarens skyldighet att utföra tilläggsarbete, om verkan av att konsumenten frånträder köpet eller entreprenaden samt om pris-
set.

Den lagstiftning jag nu har talat om kan rent tekniskt utformas på flera olika sätt. En lösning kan vara att tillskapa en särskild lag som tar sikte på alla förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare, alltså oberoende av om förvärvet sker genom fastighetsköp, köp av lös egendom eller entreprenadavtal. En förutsättning för denna lösning är att den materiella regleringen kan göras i stort sett likartad oberoende av den juridiska form i vilken förvärvet sker.

Om denna lösning väljs, bör kommittén överväga om också arbeten som gäller annat än själva uppförandet och som näringsidkaren utför för konsumentens räkning i samband med ett småhusförvärv (t.ex. anläggningsarbeten på tomten eller uppförande av ett garage) skall regleras i denna lag. Det kan nämligen medföra olägenheter om skilda regelsystem skall tillämpas på olika delar av ett sådant kombinerat avtal. Enligt konsumenttjänstutredningen borde det föreslagna undantaget i konsumenttjänstlagen för uppförande av nybyggnader av denna anledning omfatta

också sådana andra arbeten som näringsidkaren åtagit sig att utföra i samband med uppförandet.

En annan lagteknisk modell kan vara att infoga reglerna om olika förvärv av nybyggda småhus i skilda lagar, t.ex. i jordabalken beträffande förvärv av fast egendom. När det gäller uppförande av nybyggnader bör i så fall övervägas om inte reglerna i framtiden kan tas in i den konsumenttjänstlag som f.n. planeras. Som jag tidigare har nämnt menade konsumenttjänstutredningen att denna lag kunde passa rätt väl även för uppförande av nybyggda småhus, åtminstone när det gällde styckebyggda hus. En lösning av detta slag förutsätter sannolikt att konsumenttjänstlagen kompletteras med bestämmelser om besiktning och liknande.

Om kommittén finner att avtal om uppförande av nybyggnader bör regleras i konsumenttjänstlagen, bör lagen givetvis också innehålla regler om sådana andra arbeten i samband med uppförandet som jag nyss nämnde, även om dessa arbeten - i enlighet med konsumenttjänstutredningens förslag - till en början undantas från lagen. Över huvud taget bör kommittén inte vara bunden av de lösningar i fråga om nybyggnader av eller tillbyggnader till småhus som i väntan på kommitténs förslag kan komma att väljas under det pågående arbetet på konsumenttjänstlagen.

Kommittén bör vara oförhindrad att överväga även andra lagtekniska lösningar än dem jag nu har pekat på. Oavsett vilken lagmodell som väljs torde det vara oundvikligt att gränsdragningsproblem uppkommer i förhållande till andra regelsystem. Kommittén bör givetvis eftersträva en lösning som leder till så få komplikationer som möjligt i detta hänseende.

Ett särskilt problem utgörs av s.k. kopplade avtal, där byggnad och mark förvärvas från olika näringsidkare under sådana förhållanden att båda avtalen har samband med varandra. Kommittén bör överväga om inte särskilda regler behövs för dessa fall, framför allt beträffande konsumentens möjlighet att på en gång häva båda avtalen om en av näringsidkarna gör sig skyldigtill kontraktsbrott.

Departementschefen övergick härpå till frågan om förvärv av äldre småhus:

Jämfört med förvärven av nybyggda småhus har köp av redan bebodda småhus vanligen en annan karaktär. Sålunda är båda parterna oftast privatpersoner och därmed i princip jämställda. Av betydelse är också att objektet för överlåtelsen här har en mera individuell prägel. I sammanhanget kan nämnas att förvärven av äldre småhus f.n. är omkring dubbelt så många som förvärven av nybyggda småhus.

Vid köp av småhusfastigheter gäller bestämmelserna i 4 kap. jordabalken, som ingående reglerar köparens och säljarens rättigheter och förpliktelser mot varandra. Av särskilt intresse är regeln i 4 kap. 19 § beträffande s.k. faktiska fel i fastigheten. Regeln innebär att ett sådant fel föreligger när fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller som köparen annars med hänsyn till omständigheterna har haft anledning att räkna med vid köpet.

Den närmare innebörden av nuvarande lagstiftning har belysts i flera rättsfall som avgjorts av högsta domstolen. Enligt min mening innebär gällande rätt en i stora delar lämplig avvägning mellan säljarens och köparens intressen. Kommittén bör dock undersöka

om denna avvägning i några fall bör göras annorlunda, t.ex. beträffande säljarens upplysningsplikt eller i fråga om de påföljder som köparen kan göra gällande när det föreligger fel. Det är vidare en fördel om de principer som bör gälla kan komma till tydligt uttryck i lagtexten. Bestämmelsen bör sålunda klarare än f.n. ange vad som utgör ett sådant faktiskt fel som kan åberopas av köparen. Exempelvis bör man redan av lagtexten kunna utläsa vilken undersökningsplikt som köparen har.

Det som nu har anförts tar sikte på det fallet att köparen och säljaren är privatpersoner. Förhållandena ställer sig delvis annorlunda när en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en fastighet till en konsument. Högsta domstolen har i sin praxis särskilt beaktat om det förelågen sådan situation (se NJA 1975 s. 545 och 1981 s. 400). Enligt min mening bör det i första hand övervägas om inte bestämmelserna bör göras tvingande i konsumentförhållanden, så att förbehåll som i dessa fall inskränker köparens befogenheter är utan tvekan mot denne. Även i övrigt bör kommittén undersöka om konsumentskyddet behöver förbättras.

Det är inte ovanligt att en byggnästare köper ett äldre småhus för att efter en mer eller mindre omfattande renovering sälja det vidare på småhusmarknaden. Behovet av konsumentskydd ter sig särskilt starkt i sådana fall. Om kommittén kommer fram till att en särskild lag bör tillskapas för förvärv av nybyggda småhus enligt vad jag har anført i det föregående, kan det tänkas att även förvärv av sådana renoverade småhus bör omfattas av den lagen.

Departementschefen tog därefter upp ett antal andra frågor som har samband med förvärv av småhus och berörde först frågan om byggnader på ofri grund:

En annan fråga som kommittén bör överväga gäller köp av sådana byggnader som står på ofri grund och alltså utgör lös egendom. Som ett praktiskt viktigt exempel på sådana byggnader kan nämnas fritidshus som har uppförts på arrenderad mark. Vid överlåtelse av dessa byggnader är i princip reglerna om köp av lös egendom tillämpliga. Detsamma gäller vid en sådan överlåtelse av byggnad som innefattas i en tomt-rättsupplåtelse. I praxis har emellertid beträffande överlåtelser av sistnämnda slag ansetts att likheten med överlåtelser av fast egendom, liksom med entreprenadavtal beträffande uppförande av nybyggnader, bör medföra att köplagens regler inte tillämpas till alla delar (se NJA 1977 s. 138).

Kommittén bör 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. Detta skulle kunna åstadkommas genom att jordabalkens regler om fastighetsköp - med de modifikationer som kan behövas - görs tillämpliga även på överlåtelse av byggnader på ofri grund m.m. Det bör emellertid stå kommittén fritt att överväga också andra lösningar.

Departementschefen fortsatte därefter med att beröra frågan om förbud mot överlåtelse av småhus i vissa fall:

Med anledning av en motion till 1979:80 års riksmöte (mot. 1979/80:339) om spekulation på småhusmarknaden har riksdagen behandlat vissa frågor om inskränkningar i rätten att överlåta bostadsfastigheter och tomträtter. I motionen erinrades om att kommuner vid

försäljning av småhus ofta föreskriver att köparen inte får överlåta fastigheten inom viss tid. Eftersom det enligt motionen var oklart i vad mån sådana avtalsvillkor kunde anses giltiga, ansåg motionärerna att kommunerna borde ges ett uttryckligt lagstöd för att använda sådana s.k. överlåtelseförbud.

I sitt betänkande med anledning av motionen förordade lagutskottet (LU 1979/80:28) att frågan om utformningen av regler om överlåtelseförbud övervägdes närmare. Enligt utskottet borde det ankomma på regeringen att närmare bestämma i vilken form övervägandena skulle göras. Riksdagen gav regeringen till känna vad utskottet sålunda hade anfört (rskr 1979/80:401).

Frågan om överlåtelseförbud har under senare år också prövats i praxis (se NJA 1980 s. 291 och 1981 s. 897).

Enligt min mening har frågan om överlåtelseförbud i syfte att motverka fastighetsspekulation sådan anknytning till de spörsmål som jag tidigare har berört att den lämpligen bör behandlas i detta sammanhang. Kommittén bör alltså överväga om det finns skäl att ändra eller förtydliga de regler som gäller om överlåtelseförbud vid förvärv av fastigheter och tomträtter.

Departementschefen tog slutligen upp frågan om oriktig köpeskillning i fånges handlingen:

En köpehandling avseende fast egendom skall ange köpeskillningen. Uppfylls inte detta är köpet ogiltigt. Ogiltighetsregeln infördes i lagstiftningen i och med att jordabalken kom till den 1 januari 1972. Dessförinnan gällde inte något sådant formkrav, utan

då godtogs en sidoöverenskommelse om annan köpeskillning än den som hade angetts i köpehandlingen.

Stockholms kommun har i en skrivelse till justitiedepartementet den 26 maj 1982 hemställt om en författningsändring som möjliggör att förköp enligt förköpslagen (1967:868) kan ske även för det fall att det förvärv som förköpet avser är ogiltigt därför att en oriktig köpeskillning har angetts i köpehandlingen. Motivet för kommunens framställning är att det bör förhindras att förköpslagen kringgås med hjälp av det ifrågavarande formkravet.

Enligt min mening är det tveksamt om kommunens önskemål kan tillgodoses genom ändringar i förköpslagen. Ett alternativ skulle kunna vara att upphäva formkravet genom en ändring i jordabalken. För en sådan ändring kan också anföras andra skäl. Bl.a. synes det ur strikt obligationsrättsliga synvinkel - dvs. om man bara ser till parternas intressen - kunna diskuteras om den gällande ordningen är lämplig (jfr prop. 1970:20 s. A 208).

Det finns å andra sidan skäl som talar för att behålla den nuvarande ordningen angående formkravet. Ogiltighetsregeln i jordabalken infördes sålunda bl.a. för att förhindra att staten eller tredje man vilseleddes av att köpehandlingen innehöll en oriktig uppgift om köpeskillningen (prop. 1970:20 s. B 150-151).

Det är angeläget att åtgärder vidtas för att komma till rätta med de nyss nämnda kringgåendeförfarandena rörande den kommunala förköpsrätten. Det bör ankomma på kommittén att lägga fram förslag till lämpliga åtgärder. Kommittén bör därvid i första hand överväga ändringar i förköpslagen. Visar det sig att

denna väg inte är framkomlig, bör kommittén på nytt överväga vad som är den från allmän och enskild synpunkt lämpligaste ordningen när det gäller det berörda formkravet i jordabalken.

Departementschefen avslutade därefter med att uttala att utredningsarbetet borde bedrivas skyndsamt, samt att ttén kommi första hand borde ta sig an uppgiften att a frågan utredom konsumenters förvärv av nybyggda småhus om det och, bedömdes lämpligt, redovisa sina överväganden i delbetänkanden.

1.2. Utredningens arbete

Som framgår av utredningens direktiv har utredningens främsta uppgift varit att åstadkomma en reglering av konsumenters förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare. I enlighet med direktiven har utredningen koncentrerat sitt arbete på att utreda denna fråga och redovisa de överväganden som därvid gjorts i detta delbetänkande.

Utredningens arbete fortsätter rörande de frågor som departementschefen berört i direktiven. Det är inte uteslutet att de överväganden utredningen därvid kommer att göra i anslutning till de olika frågorna kan komma att få betydelse även vid konsumenters förvärv av nybyggda småhus. Det pågående reformarbetet rörande konsumentköplagen kan eventuellt också komma att få en sådan betydelse. Men utredningen har ändå bedömt det vara av värde att så snabbt som möjligt redovisa sina överväganden rörande förvärv av nybyggda småhus.

Som närmare framgår av delbetänkandet finns nära beröringspunkter mellan området för utredningens överväganden och området för den nyligen införda konsumenttjänstlagen.

Den sistnämnda lagen gäller för reparationer samt om- och tillbyggnader. Någon avgörande skillnad mellan karaktären av näringsidkarens åtaganden i dessa fall och de åtaganden en näringsidkare tar på sig vid uppförandet av ett nytt bostadshus på entreprenad föreligger inte. Utredningen har därför för sin del funnit det vara av värde att lösningen av olika problem bör vara likartade i de två lagarna. På en rad olika punkter har utredningen därför anslutit sig till de lösningar som valts i konsumenttjänstlagen.

Utredningen har behandlat frågan om konsumenters förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare vid tjugoen sammanträden. I samband med behandlingen av frågan om en obligatorisk försäkringsplikt för av lagförslaget omfattade näringsidkare har representanter för utredningen haft överläggningar med företrädare för försäkringsbranschen vid flera tillfällen samt på annat sätt tagit del av synpunkter från försäkringsbranschen.

2. BAKGRUND

2.1 Småhusproduktionen

Småhusproduktionen i Sverige ökade i omfattning under 1960-talet och fram till mitten av 1970-talet. Därefter har produktionen minskat i omfattning, särskilt under 1980-talet. Produktionen av småhus ligger nu på en nivå motsvarande början av 1960-talet.

Utvecklingen belyses av följande uppgifter. År 1960 uppgick antalet färdigställda småhus till 17 334. Fram till år 1975 hade detta antal ökat till 47 057. Antalet har därefter minskat och uppgick 1983 till 23 143 småhus. Minskningen har fortsatt och produktionen 1985 beräknas uppgå till ca 16 000 småhus.

Av intresse i sammanhanget kan även vara småhusproduktionens andel av den totala bostadsproduktionen i Sverige.

Först kan då konstateras att den totala bostadsproduktionen (vilken alltså även inkluderar småhus) ökade kraftigt i omfattning under 1960-talet, nådde sin kulmen 1970 och därefter har minskat avsevärt i omfattning. Detta belyses av följande uppgifter. År 1960 producerades totalt 68 293 bostäder. Antalet uppgick år 1970 till 109 843 och har år 1983 minskat till 43 374.

När det gäller småhusproduktionens andel av den totala bostadsproduktionen kan först konstateras att denna andel låg relativt stilla under 1960-talet. Mätt i antalet påbörjade bostäder uppgick andelen småhus under den perioden till omkring 30 procent av den totala bostadsproduktionen. Därefter har emellertid andelen småhus i bostadsproduktionen ökat. Störst var den under den senare hälften av 1970-talet. Toppnoteringen inträffade år 1976, då

75 procent av bostadsproduktionen utgjordes av småhus. Därefter har emellertid andelen småhus minskat och den beräknades för 1983 uppgå till 52 procent.

2.2. Fel i småhus

Särskilt sedan 1970-talet har ägare av småhus drabbats av olika problem med huset. Den typ av problem som därvid tilldragit sig det största intresset torde vara olika typer av fuktskador som också kan ha lett till mögelbildning. Det har förekommit en livlig diskussion rörande orsaker till och ansvar för dessa typer av problem. Den diskussionen har förts såväl inom byggnadsbranschen som i den allmänna debatten i olika massmedier. Senare har även frågan om radonhalten i småhus uppmärksamats på detta sätt.

Konsumentverket konstaterade i en rapport (1975:1 Småhus - problem vid förvärv, reparation och underhåll) att småhusköparens ställning gentemot säljarna är svag och att det jämfört med andra varor och tjänster saknades enkla och lätthanterliga former för att lösa tvister. Verket företog mot den bakgrunden en försöksverksamhet med fastighetsreklamationer. Försöket pågick 1975 och 1976 i Gävleborgs och Uppsala län. Försöksverksamheten omfattade förutom förvärv av småhus även hantverkstjänster och förvärv av byggmaterial eller husbyggsatser. Av de 169 anmälningar som inkom rörde 140 stycken fel och brister i samband med förvärv av småhus. De övriga 29 anmärkningarna rörde hantverkstjänster och inköp av byggnadsmaterial eller husbyggsatser. Av de 140 anmälningarna rörande småhusförvärv avsåg 94 stycken grupphus och 46 stycken enstyckhus. Det var till den helt övervägande delen, 106 stycken, fråga om förvärv av nybyggda småhus. Med hänsyn till att anmälningarna avseende grupphus visserligen handlagts såsom rörande ett hus men ofta varit representativa för området som helhet har konsumentverket uppskattat antalet berörda grupphus till 800-1 200.

Husens ålder varierade. När det gällde äldre hus var det främst fråga om andrahandsköp av enstyckshus. Ca 70 procent av anmälningarna gällde hus som uppförts under perioden 1970-1974. I mycket stor utsträckning avsåg dessa anmälningar grupphus med mer eller mindre generella fel. Felen var av mycket varierande art och omfattning. Det förekom ett inte obetydligt antal anmälningar som avsåg vad som kan kallas skönhetsfel. Men det vanligaste var att anmälningarna avsåg fel som påverkar husets goda bestånd eller funktion.

Fuktskador

Den klart vanligaste typen av fel som förekom i anmälningarna var fuktskador (122 stycken). Denna typ av fel medför nästan alltid risker för husets goda bestånd. De måste åtgärdas omedelbart för att undvika uppkomsten av följskador.

De vanligaste fuktproblemen rörde fukt- eller vatten- genomträngning i grundkonstruktioner samt takläckage. Men även andra typer av problem förekom som t ex. fönsterläckage och kondensproblem. Orsaken till felen stod ofta att finna i bristfälligt utfört arbete. I en del fall, t.ex. vid fönsterläckage, kunde orsaken hänföras till den valda konstruktionen. Vid takläckage kunde orsaken i en del fall hänföras till en kombination av den valda konstruktionen och arbetets utförande. Konstruktionen har då för sin funktion förutsatt en noggrannhet vid utförandet som i praktiken är svår att uppnå på en byggarbetsplats.

Kostnaderna för att åtgärda fuktskador varierar kraftigt. En uppgrävning och omisolering av grunden medför i regel stora kostnader, medan t.ex. en tätning av fönster ofta kan klaras med relativt begränsade kostnader.

Sprickning - sättning

En annan stor grupp av anmälningar rörde sprickbildning - sättning. Sådana fel anmäldes i en inte obetydligt omfattning (28 stycken). Anmälningarna har främst avsett problem rörande bottenplattor och grundmurar samt tegel-fasader. Vanligen var sprickbildningen att betrakta som skönhetsfel av ganska obetydlig omfattning. I en del fall har emellertid konstaterats att felaktig grundläggning skett med allvarlig sättning som följd.

Kostnaderna för att åtgärda denna typ av skador är helt beroende av om det är fråga om en allvarlig sättnings-skada eller om ytliga småsprickor. Generellt sett är sättnings-skador mycket kostsamma att avhjälpa.

Kyla - drag

Feltypen kyla och drag anmäldes i relativt stor omfattning (39 stycken). Denna typ av fel är vanligen sådana att de inte medför risker för husets goda bestånd. Där- emot medför de ofta allvarliga olägenheter för de bo- ende.

De flesta anmälningarna avsåg kalla golv. I övrigt rörde anmälningarna främst bristfällig eller felaktig värmeiso- lering och otätheter. Problemen med de kalla golven kunde ofta hänföras till en viss typ av golvkonstruktion. Den utgjordes i princip av en på mark utbredd betongplatta med kantbalk av Leca grundelement. Golvmattan lades di- rekt på betongen. Köldproblemen ansågs hänga samman dels med att kantbalkselementen inte har tillräklig värmeiso- leringsförmåga, dels drag mellan ytterväggskonstruktion och grund till följd av bristfälligt utfört tätningsar- bete. Även typ av värmesystem kan ha betydelse i detta sammanhang.

Kostnaderna för att åtgärda denna feltyp varierar kraftigt. De kan bli höga om omfattande ingrepp måste göras i den befintliga byggnationen. Där sådana ingrepp inte behöver göras kan kostnaderna för tätningsåtgärderna vara mycket blygsamma.

Undergolvskonstruktioner

Fel rörande undergolv anmäldes också relativt ofta (40 stycken). Dessa fel påverkar normalt inte husets goda bestånd, men utgör mer eller mindre allvarliga funktionsfel.

De anmälda fallen har främst rört problem med knarr, felaktiga golvlutningar, svikt och viss nedböjning av golv. Till en del är dessa problem att hänföra till de relativt lätta mellanbjälklagskonstruktioner som används.

Kostnader för att åtgärda denna feltyp kan ofta bli höga eftersom avhjälpandet av felet ofta kräver borttagande av befintlig golvbeläggning och ibland även uppbyggnad av golvet.

Ytbehandling - golv, väggar, tak

Fel rörande ytbehandling förkom också relativt ofta (45 stycken), men anmälningarna har huvudsakligen avsett invändiga skönhetsfel, dvs. arbeten där den slutliga finishen inte har ansetts godtagbar. De har oftast avsett fel i grupphus.

Kostnaderna för att åtgärda dessa fel är i allmänhet relativt låga.

Snickeri- och murningsarbeten

Fel rörande snickeri- och murningsarbeten anmäldes i en utsträckning (62 stycken) som endast överträffades av an-

mälningar rörande fuktskador. Felen avsåg främst skönhetsfel, men i viss utsträckning förekom snickeriarbeten som var så bristfälligt utförda att såväl husets goda bestånd som funktion påverkats.

Kostnaden för att åtgärda de enklare skönhetsfelen är i allmänhet relativt låg.

Installationer

Fel rörande installationer har också anmälts i relativt stor omfattning (53 stycken). Felen har främst varit av sådan art att husets funktion har påverkats.

De flesta anmälningarna inom denna feltyp har gällt ventilations- och rörsystemen. Beträffande elinstallationer har anmälningarna oftast avsett fel av mindre allvarlig art.

Kostnaderna för att åtgärda felen är svåra att beräkna. En ombyggnad av ventilationssystemet kan medföra relativt höga kostnader, men flertalet fel kan beräknas medföra relativt låga kostnader.

3. LAGSTIFTNING - AVTALSREGLERING

Som framgått redan av utredningens direktiv, och som ytterligare berörs i avsnitt 4.4.2, kan omständigheterna i det enskilda fallet leda till att konsumenters förvärv av nya småhus sker med tillämpning av skilda avtalstyper. Det leder i sin tur till att olika regelsystem kan bli tillämpliga på sådana småhusförvärv. För förvärv av fast egendom och tomträtt finns regler i jordabalken. Förvärv av lös egendom regleras i lagen om köp och byte av lös egendom (köplagen) och konsumentköplagen. För den stora del av småhusförvärven som sker i form av avtal om att helt eller delvis uppföra ett småhus, entreprenadavtal, saknas särskild lagstiftning. I stället regleras parternas mellanhavanden i ett entreprenadförhållande normalt dels av entreprenadavtalet, dels av standardavtal som innehåller allmänt hållna bestämmelser för entreprenader.

3.1 Jordabalken

3.1.1 Förvärv av fast egendom

Förvärv av fast egendom regleras i 4 kap. jordabalken. Vad som avses med fast egendom framgår av reglerna om fastighet och tillbehör till fastighet i 1 kap. och 2 kap. jordabalken. Av dessa regler framgår följande. Fast egendom är jord. Denna indelas i fastigheter. Till fastighet hör på denna anbringad byggnad, ledning, stängsel och andra anordningar som är avsedda för stadigvarande bruk.

Reglerna i 4 kap. jordabalken omfattar köp, byte och gåva av fast egendom. Först behandlas köp av fast egendom. Under skilda rubriker regleras köpets form, villkorligt köp, köp av del av fastighet samt säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser. Därefter behandlas byte

och gåva av fast egendom. När det gäller byte framgår i huvudsak att reglerna om köp i tillämpliga delar gäller även i fråga om byte av fast egendom. När det gäller gåva framgår i huvudsak att reglerna om köpets form och om köp av del av fastighet har motsvarande tillämpning i fråga om gåva av fast egendom.

Det materiella innehållet i reglerna om förvärv av fast egendom framgår alltså i huvudsak av reglerna om köp av fast egendom.

Reglerna i 1-3 §§ behandlar köpets form och ställer upp vissa formkrav för köp av fast egendom. Den väsentliga innebörden av detta formkrav är att en skriftlig köpehandling med visst innehåll skall upprättas för att ett giltigt köp skall komma till stånd. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen samt vara underskriven av såväl säljaren som köparen. Ett köp som inte uppfyller detta formkrav är i princip ogiltigt.

Av reglerna om köpets form framgår också att, om flera köpehandlingar upprättas rörande ett och samma köp av fast egendom, gäller formkravet alla köpehandlingarna, t.ex. även ett köpebrev. Vidare framgår att vissa villkor vid köp är ogiltiga om de inte har tagits in i köpehandlingen.

Reglerna i 4-6 §§ behandlar villkorligt köp och ställer upp begränsningar i möjligheten att göra köpets fullbordan eller bestånd beroende av villkor. Den huvudsakliga innebörden av regleringen är att om ett köps fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett villkor som avser längre tid än två år från den dag då köpehandlingen upprättades är köpet ogiltigt. Undantag görs emellertid för villkor rörande köpeskillings

erläggande eller att fastighetsbildning skall ske vid köp av del av fastighet. Begränsningsregeln gäller inte heller villkor som grundas på bestämmelse i lag.

Reglerna i 7-9 §§ behandlar köp av del av fastighet och innebär i huvudsak att sådana köp är giltiga endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Ansökan om fastighetsbildningsförrättning måste göras senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades.

Reglerna i 10-27 §§ behandlar säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser. Av dessa regler framgår i huvudsak följande.

I 10 § behandlas frågan om fördelningen mellan säljaren och köparen av inkomster och avgifter som hänför sig till fastigheten. Regleringen innebär i huvudsak att sådana inkomster och avgifter tillkommer säljaren om de belöper på tiden före tillträdesdagen, och att de tillkommer köparen om de belöper på tiden från och med tillträdesdagen. Vidare framgår av lagrummet att köparen i förhållande till säljaren svarar för stämpelskatt för förvärvet.

I 11 § behandlas frågan om ansvaret för att fastigheten genom olyckshändelse skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Ansvaret åvilar då säljaren, men övergår på köparen om tillträdet försenats till följd av dröjsmål på dennes sida. När säljaren är ansvarig för en skada eller försämring som avses i lagrummet får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Hävning får dock inte ske om skadan är av ringa betydelse. Talan om hävning måste väckas inom ett år från tillträdesdagen. Annars är rätten till sådan talan förlorad.

I 12 § behandlas köparens rättigheter om fastigheten efter köpet skadas eller försämras genom säljarens vanvård eller vållande. Köparen får då göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet, och har även rätt till ersättning för skada. Är skadan av ringa betydelse får köparen häva köpet endast om säljaren förfarit svikligt. Även i här angivna fall måste talan om hävning väckas inom ett år från tillträdesdagen. Annars är rätten till sådan talan förlorad. Detta gäller emellertid inte i sådana fall där säljaren förfarit svikligt.

I 13 § behandlas situationen att säljaren utan skäl underlåter att i rätt tid avträda fastigheten till köparen. Säljaren skall i ett sådant fall ersätta köparen dennes skada. Köparen får häva köpet om dröjsmålet inte är av ringa betydelse.

I 14 § behandlas situationen att säljaren utan skäl undandrar sig att enligt föreskrift i köpehandling medverka till upprättande av köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet eller att fullgöra annat som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart. Köparen har då samma rättigheter som angivits i samband med 13 §. Det innebär att köparen har rätt till skadestånd, och att han även kan häva köpet om säljarens underlåtenhet inte är av ringa betydelse.

I 15-19 §§ behandlas frågor om fel i fastighet. Att en såld fastighet är behäftad med fel innebär att fastigheten avviker på ett för köparen oförmånligt sätt från en viss standard. Fel i fastighet brukar indelas i faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel. Med faktiska fel avses avvikelser i fråga om fastighets fysiska beskaffenhet. Rättsliga fel åsyftar fall då säljaren inte var ägare till fastigheten eller då avvikelserna gäller inteckning, panträtt eller annan

rättighet som besvärar fastigheten. Rådighetsfel tar sikte på situationer då köparens rådighet över fastigheten är inskränkt genom en myndighets beslut. Man brukar också göra skillnad mellan konkreta fel och abstrakta fel. Med konkreta fel avses avvikelser från vad som har avtalats eller kan anses avtalat, medan abstrakta fel åsyftar avvikelser från en normal standard hos jämförlig egendom.

Rättsligt fel i fastighet kan föreligga i flera situationer. En sådan är när hinder föreligger för köparens lagfart utan att säljaren kan avhjälpa hindret. Enligt 15 § har köparen i ett sådant fall rätt att häva köpet och få ersättning för sin skada. Detta förutsätter dock att hindret för lagfart inte beror av köparen själv och att hindret för lagfart inte var känt av honom vid köpslutet. Om skadan är av ringa betydelse får köpet dock hävas endast om säljaren förfarit svikligt. Förutom i fall då säljaren förfarit svikligt går rätten till talan om hävning av köpet förlorad om den inte väcks inom ett år från det att lagfart senast skulle ha sökts, eller, om lagfart då var sökt, den dag slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft.

En annan typ av rättsligt fel föreligger om det efter förvärvet visar sig att fastigheten på grund av in-teckning eller upplåtelse av panträtt svarar för högre belopp än som förutsatts. Enligt 16 § är köparen i en sådan situation berättigad att innehålla så mycket av köpeskillingen som motsvarar skillnaden mellan fastighetens faktiska betalningsansvar och det betalningsansvar som förutsattes vid förvärvet. Återstår inte tillräckligt mycket av köpeskillingen för att täcka denna mellanskillnad är säljaren skyldig att inom en månad efter tillsägelse till köparen erlægga det resterande beloppet. Gör han inte det har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för sin skada. Om

inteckning i en såld fastighet även avser en annan fastighet utan att detta varit förutsatt vid förvärvet, har köparen också rätt att häva köpet och få ersättning för sin skada om inte säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt att det gemensamma ansvaret upplösts.

En tredje typ av rättsligt fel i fastighet kan föreligga om denna besväras av annan rättighet än inteckning, t.ex. nyttjanderätt eller servitut. Om så är fallet och köparen varken känt till eller borde ha känt till det har köparen enligt 17 § rätt att göra avdrag på köpeskillingen och få ersättning för sin skada. Köparen kan också häva köpet, men om skadan är av ringa betydelse får hävning ske endast om säljaren förfarit svikligt. Väcks inte talan om hävning inom ett från det att tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, såvida inte säljaren förfarit svikligt. Nu nämnda åtgärder äger köparen också vidtaga om det efter köpet visar sig att annan än säljaren äger byggnad eller annat som enligt reglerna om tillbehör till fast egendom skulle ha ingått i köpet om det ägts av säljaren. Det krävs dock då att köparen var i god tro vid köpetillfället.

Rådighetsfel i såld fastighet kan enligt 18 § föreligga när köparens möjlighet att förfoga över fastigheten har inskränkts genom offentlig myndighets beslut på ett sätt som denne vid köpet inte hade skäl att räkna med. Även i ett sådant fall har köparen rätt till avdrag på köpeskillingen eller att häva köpet. Han har också rätt till ersättning för sin skada. Om skadan är av ringa betydelse får köpet hävas endast när säljaren förfarit svikligt. Väcks inte talan om hävning inom ett år från det att tillträdet skedde är rätten till sådan talan förlorad om inte säljaren förfarit svikligt. Det beslut som inskränker möjligheten att råda över fastigheten skall i princip ha meddelats före köpslutet och ta sikte

på den aktuella fastigheten eller en grupp av fastigheter där denna ingår.

I 19 § behandlas frågan om faktiska fel i fastighet. Den närmare innebörden av denna regel har vid ett flertal tillfällen varit föremål för rättslig prövning. Detta, i förening med regelns särskilda betydelse vid förvärv av småhus, medför att redogörelsen för regelns innebörd bör göras mer omfattande än vad fallet är beträffande övriga regler om förvärv av fast egendom. Bestämmelsen kommer därför att behandlas i ett särskilt avsnitt, 3.1.2. Här kan emellertid redan nu anföras följande. Om fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller, utan att fall som avses i 16–18 §§ föreligger, från vad köparen ändå med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet har köparen de rättigheter som framgår av 12 §. Det innebär att köparen i sådana fall kan göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet, och att han har rätt till ersättning för skada. Köparens rätt att häva köpet är i ringa fall begränsad till situationer då säljaren har förfarit svikligt. Även köparens rätt till skadestånd har begränsats i detta lagrum. Ersättning för skada skall därför utgå endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller om säljaren förfarit svikligt.

I 20 § behandlas säljarens skyldighet att till köparen överlämna kartor och andra handlingar rörande fastigheten. I den mån säljaren äger handlingar av detta slag som är av betydelse för köparen som ägare av fastigheten skall han överlämna dessa till köparen. Angår handlingarna även annan egendom skall de, efter tillsägelse, tillhandahållas köparen.

I 21 § behandlas situationen att fastigheten frånvinnes köparen efter klander. I ett sådant fall skall säljaren återbära köpeskillingen. Om köparen var i god tro vid

köpet skall säljaren även ersätta köparens skada. Om endast en del av fastigheten frånvinnes köparen efter klander får han häva köpet såvitt angår fastigheten i övrigt. En förutsättning är dock då att köparen var i god tro vid köpet. Är det fråga om ett fall av ringa betydelse får köparen häva köpet endast om säljaren har förfarit svikligt. Köparens frist för att väcka talan om hävning är då ett år räknat från det fastighetsdelen frångick honom.

I 22 § behandlas situationen då säljaren inte kan erlægga vad som åligger honom enligt 21 §. Då får köparen i stället i princip rikta sina krav mot den från vilken säljaren har förvärvat fastigheten.

I 23 § behandlas ytterligare en situation vid klander av köparens förvärv av fastigheten. Om klandertalan väcks innan köparen har erlagt hela köpeskillingen får han hålla inne återstoden av denna till dess betryggande säkerhet ställs för vad säljaren kan åläggas att utge om talan bifalles.

I 24 § behandlas köparens rättigheter när fastigheten överlåtits även till annan. Om köpet i ett sådant fall inte blir bestående på grund av att den andra överlåtelsen skall åtnjuta företräde skall säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta dennes skada. Om köpet endast till en del inte blir bestående får köparen häva köpet såvitt angår fastigheten i övrigt. En förutsättning är dock då att köparen var i god tro vid köpet. Är det fråga om fall av ringa betydelse får köparen häva köpet endast om säljaren förfarit svikligt. Köparens frist för att väcka talan om hävning är då ett år från den dag då tiden för ansökan om lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft. Iakttar inte köparen denna frist förlorar han rätten till

talans om inte säljaren förfarit svikligt.

I 25 § hänvisas till räntelagen (1975:635) i fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen. Vidare framgår att köparen skall ersätta säljaren dennes skada om köpet enligt förbehåll i köpehandlingen hävs på grund av utebliven betalning av köpeskillingen.

I 26 § behandlas den situationen att köparen kan förväntas komma i dröjsmål med erläggande av köpeskillingen. Om ett förvärvs fullbordan eller bestånd enligt köpehandlingen har gjorts beroende av att köpeskillingen betalas, har säljaren i vissa fall rätt att häva köpet om betryggande säkerhet för köpeskillingen inte ställs utan oskäligen uppehåll efter tillsägelse. När hävning sker skall köparen ersätta säljaren dennes skada. Säljarens rätt enligt detta lagrum kan aktualiseras om köparen sedan köpet slöts blivit försatt i konkurs, fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs, vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sina skulder, om han är köpman inställt sina betalningar eller i annat fall funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas inte kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren.

I 27 § behandlas vissa inskränkningar i köparens rätt att häva ett köp. De fall som avses är i första hand då köparen har erhållit inteckning eller upplåtit pantträtt i fastigheten. Då får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan hålla inne belopp som motsvarar vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen. Skulle den erlagda köpeskillingen inte förslå, får köparen häva köpet endast om han betalar mellanskillnaden. Avser inteckningen även fastighet som inte ingick i köpet får köparen häva köpet endast om han ordnat så att det gemensamma ansvaret har upplösts.

Vidare framgår av lagrummet att köparen får häva köpet endast om säljaren förfarit svikligt om fastigheten på grund av omständighet på köparens sida har minskat väsentligt i värde eller användbarhet för säljaren, eller eljest väsentligt försämrats.

3.1.2 4 kap. 19 § jordabalken

I 4 kap. 19 § jordabalken finns regler om faktiska fel i försåld fast egendom. Av reglerna framgår att en fastighet är behäftad med fel om den i andra fall än som avses i 4 kap. 16–18 §§ jordabalken avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen annars med hänsyn till omständigheterna har haft anledning att räkna med vid köpet. Felbegreppet närmare innebär framgår inte av lagtexten, men har diskuterats omfattande i förarbetena till lagen.

Lagberedningen utgick från att det vid fastighetsköp var påkallat att köparen före köpet undersöker fastigheten, och att denna undersökningsplikt leder till inskränkning i säljarens ansvar för fel. Beredningens förslag innebar ändå en utvidgning av säljarens ansvar eftersom fel i försåld fastighet borde föreligga dels när den saknade tillförsäkrad egenskap, dels när fastigheten i något avseende inte motsvarade vad köparen haft fog att förutsätta. Som skäl för det utvidgade ansvaret anförde beredningen bl.a. att en köpare rimligen bör kunna räkna med att vad han köper skall vara fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning av det köpta inte borde ha upplyst honom om motsatsen. Beredningen ansåg att det skulle vara stötande att en säljare skulle vara fri från ansvarighet bara för att han inte gjort någon utfästelse i ett visst hänseende, om en köpare vid en sedvanlig undersökning varken märkt eller bort märka att fastigheten i detta hänseende inte motsvarade vad som rimligen kunde krävas med hänsyn till

dess normala användning. Felaktigheten skulle enligt beredningens mening innebära en avvikelse från den naturliga grundvalen för affärsuppgörelsen eftersom det skulle föreligga ett missförhållande mellan pris och värde. För att säljaren skulle vara ansvarig för fel av denna typ krävdes också att felet väsentligt skulle inverka på fastighetens saluvärde.

I det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk godtogs lagberedningens skäl för att utvidga säljarens ansvar för fel i fastighet till att även gälla s.k. abstrakta fel. För att framhålla regelns principiella innebörd, dvs. att fel förelåg vid avvikelse från en normal standard och inte var beroende av köparens subjektiva uppfattning, uttrycktes felbegreppet så att fel skulle anses föreligga om köparen med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen inte borde ha räknat med felet. Det utsades också att felet måste vara så betydande att det tveklöst var att betrakta som en avvikelse från det normala för fastigheter av aktuellt slag, och att köparen måste ha uppfyllt sin undersökningsplikt.

Lagrådet ansåg, under förutsättning att det gällande formkravet beträffande utfästelser skulle upphöra, det vara främmande att köparen vid sidan om avtalet skulle ha en direkt på lagen grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till normal standard. Enligt lagrådets mening var det naturligare att låta hänsynstagandet till en normal standard vara en av de omständigheter som skulle beaktas vid bestämmandet av avtalets innehåll. Dessutom ansåg lagrådet att bestämmandet av vad som är normal standard skulle medföra stora svårigheter, som det skulle vara lättare att bemästra om begreppet inte hade självständig betydelse utan i stället var en bland flera andra omständigheter att beakta vid avtalets tolkning.

Lagrådet ifrågasatte även om de omständigheter som avsågs borde exemplifieras i lagtexten, men fann det lämpligast att avstå från en sådan exemplifiering eftersom omständigheterna var så mångskiftande och växlande från fall till fall.

Som en sammanfattning av sin uppfattning anförde lagrådet dels att utgångspunkten var att fastigheten säljs som den är och att köparen för att trygga sig får verkställa undersökningen av den, dels att säljaren ansvarar för vad han kan anses ha utfäst och för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som har avhandlats vid köpet. Vidare anfördes att säljaren även ansvarar för bristfällighet beträffande något som inte berörts vid köpet om köparen inte haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid undersökning. Det sistnämnda fallet avsågs enligt lagrådet gälla dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller. Lagrådet föreslog därefter den utformning av regeln som, sedan förslaget godtagits i det fortsatta lagstiftningsarbetet, kom att införas i 4 kap. 19 § jordabalken.

Redan tidigare har framgått att köparens befogenheter när fastigheten är behäftad med fel består i en rätt att få göra avdrag på köpeskillingen eller att häva köpet. Om skadan är av ringa betydelse, får köpet dock hävas endast när säljaren har förfarit svikligt. Väcks inte talan om hävning inom ett år från det att tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, såvida inte säljaren har förfarit svikligt. Köparen har också rätt till ersättning för skada som han har lidit. Men denna ersättningsrätt är dock begränsad till fall då avvikelser avser en egenskap som kan anses utfäst eller då säljaren har förfarit svikligt.

Den närmare innebörden av 4 kap. 19 § jordabalken har varit föremål för högsta domstolens prövning i flera mål.

Ett par mål har gällt frågan huruvida säljaren kunde anses ha utfäst viss egenskap hos fastigheten. I NJA 1978 s. 301 befanns att vattnet på fastigheten var otjänligt som dricksvatten. Uttalanden av säljaren till köparen under köpeförhandlingarna om att dricksvattnet var utmärkt resp. friskt och kallt ansågs inte innebära någon utfästelse om vattnets lämplighet som dricksvatten. I NJA 1978 s. 307 hade uppkommit omfattande vattensador på grund av att vattenledningarna hade installerats felaktigt och i strid med en ritning, som hade överlämnats till köparen under köpeförhandlingarna. Fråga uppkom huruvida ritningens överlämnande kunde anses som en utfästelse av säljaren att ledningarnas läge skulle överensstämma med ritningen. Så ansågs inte vara fallet. I målet fastslogs vidare att ett fel kunde innebära en så allvarlig och fundamental avvikelse från en rimlig standard på fastigheten, att denna måste anses sakna en "kärnegenskap", som fick anses utfäst trots att frågan inte hade berörts vid köpeförhandlingarna. Den felaktiga installationen av vattenledningarna ansågs utgöra en sådan avvikelse. I NJA 1980 s. 624 framkom sedan köpeavtal träffats att räntesatsen för ett inteckningslån var högre än som angetts i en av mäklare upprättad beskrivning över fastigheten. Uppgiften om ränta i beskrivningen över fastigheten ansågs inte kunna betraktas som en sådan utfästelse som avses i detta lagrum. I NJA 1981 s. 1255 ansågs vid köp av fastigheter som omfattade flera skiften utfästelse inte föreligga om gränser eller areal då såväl köpare som säljare utgått från vad den ekonomiska kartan visade beträffande fastigheternas areal och gränser, men det senare visat

sig att ett av skiftena var väsentligt mindre än kartan utvisade. I NJA 1983 s. 858 ansågs emellertid en uppgift om en försåld fastighets areal ha inneburit en utfästelse som befriar köparna från undersökningsplikt i detta hänseende om inte andra omständigheter talar däremot. Köparna hade då fått uppgift om tomtarealen dels från fastighetsmäklaren, dels genom en upprättad beskrivning över fastigheten och dels muntligen från den ena säljaren som svar på en direkt fråga om tomtens storlek. I NJA 1983 s. 865 ansågs uppgift i annons att huset var "nyrenoverat och moderniserat" ett par år före försäljningen, i förening med att nytt golv lagts in, inte innebära utfästelse att bjälklaget blivit försatt i godtagbart skick.

I NJA 1984 s. 280 hade företrädare för byggbolag lämnat uppgift om det beräknade framtida utfallet av en indexklausul avseende viss byggnation. En spekulant fick genom en av bolaget anlita mäklare upplysningar om den lämnade uppgiften. Sedan spekulanten köpt en fastighet av bolaget och det visat sig att indexutfallet blev oförmånligare för honom än vad han med ledning av den lämnade uppgiften haft anledning räkna med, har bolagets rätt att utkräva kompensation för inträffad indexhöjning begränsats i enlighet med den lämnade uppgiften.

I några mål har köparens undersökningsplikt prövats av högsta domstolen. I NJA 1975 s. 545 var en ungefär tio år gammal villa bristfällig genom att det i vindsbjälklaget saknades fuktisolering i form av s. k. diffusionsspärr. Härigenom hade fuktskador uppkommit. Felet ansågs inte vara av den art att köparen hade bort upptäcka det vid en sådan undersökning som åvilade honom. I NJA 1976 s. 217

var det fråga om en ca 30 år gammal villa, som i stor omfattning besvärades av råttor. Detta fel ansågs inte heller vara av den art att det borde ha upptäckts av köparen. I det nyssnämnda rättsfallet NJA s. 301, där dricksvattnet var otjänligt, leddes vattnet bl. a. genom ett 500 m. långt dike. Köparen ansågs ha bort inse den uppenbara faran för vattnets förorening. I det nyssnämnda rättsfallet NJA 1978 s. 307 bestod felet i att vattenledningarna hade gjutits in i golvet och att åtskilliga fogar var felaktiga. Högsta domstolen fann att köparen inte hade kunnat upptäcka felet ens vid en noggrann undersökning av huset. Rättsfallet NJA 1979 s. 790 gällde en bristfällig avloppsanläggning, som hade förorenat färskvattnet. Bristfälligheten bestod främst i att en sjunkbrunn var underdimensionerad och placerad i jordlager med låg vattengenomsläpplighet. Högsta domstolen fann att köparen inte hade bort upptäcka felet vid en "med erforderlig omsorg och sakkunskap genomförd undersökning" av den del av avloppsanläggningen som utan vidare var åtkomlig för besiktning. Köparen ansågs inte utan att särskild anledning förekom skyldig att föranstalta om undersökning av sjunkbrunnen, som i sin helhet var förlagd under jord, och av jordlagren däromkring. I NJA 1980 s. 555 var fråga om rötskador i bjälklaget på en 30 år gammal sommarstuga. Skadorna kunde ses endast vid en besiktning från ett kryputrymme under byggnaden. Högsta domstolen fastslog att köparens undersökningsplikt utgjorde utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. För att köparen skulle vara befriad från undersökningsplikten måste detta klart framgå av en utfästelse av säljaren om fastighetens skick och beskaffenhet eller på annat sätt genom innehållet i köpehandlingen eller av vad som annars hade förekommit i samband med köpeavtalet. Med hänsyn till byggnadens ålder och byggnadens allmänna skick fann

högsta domstolen att det måste ha varit uppenbart för en köpare att det kunde finnas rötskador på de delar av byggnaden som endast kunde ses från kryputrymmet. Köparens undersökning av fastigheten borde därför ha omfattat kryputrymmet. Att detta var svårtillgängligt befriade inte köparen från undersökning därav. En i köpekontraktet upptagen bestämmelse om att byggnaden enligt säljarens uppfattning inte var behäftad med fel eller brister utöver vad som kunde hänföras till normal förslitning ansågs inte innefatta någon utfästelse från säljaren om byggnadens skick och befriade därför inte köparen från hans undersökningsplikt. I NJA 1981 s. 815, som gällde en gammal träbyggnad utsatt för husbocksangrepp, fann högsta domstolen att en säljare som misstänkt insektsangrepp men ej upplyst köparen om denna misstanke inte var betagen rätten att åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt. Rättsfallet NJA 1981 s. 894 gällde efter köpslutet opåräknade trafikstörningar till följd av gatuomläggning som grundats på ett vid köpslutet föreliggande men ännu ej fastställt stadsplanebeslut. Köparen, som inte närmare hade undersökt förhållandet, befanns berättigad göra avdrag på köpeskillingen eftersom säljaren underlåtit att omtala stadsplanebeslutet som han hade motarbetat och därför väl kände till och insåg betydelsen av. Säljaren ansågs inte heller kunna befria sig från ansvar genom en i avtalet intagen friskrivningsklausul. I NJA 1984 s. 3 förelåg rötskador i takkonstruktionen på en vind som inte var tillgänglig för besiktning utan ingrepp i fastigheten. Köparen, som gjort en ingående undersökning såväl av tillgängliga utrymmen i byggnaden som av yttre förhållanden och även frågat säljaren om denne observerat eller haft anledning misstänka bl. a. fuktskador, rötangrepp eller liknande i byggnadens ytter- eller innertak, ansågs inte ha eftersatt sin undersökningsplikt då han inte påfordrade besiktning av vinden. I NJA 1985 s. 274 hade säljaren utfört en

provisorisk reparation av ett golv, vars mellanbjälklag hade betydande rötskador. Vid försäljning av fastigheten upplyste säljaren att golvet var dåligt, men inte att han utfört en provisorisk reparation. Med hänsyn till säljarens lämnade uppgift och till att det vid besiktningen måste ha framstått som uppenbart att golvet var allvarligt skadat har köparen ansetts skyldig att närmare undersöka golvskadornas beskaffenhet och omfattning.

I nyssnämnda rättsfall NJA 1975 s. 545 ansågs avsaknaden av s. k. diffusionsspärr i vindsbjälklaget i princip utgöra en sådan avvikelse som avses i 4 kap. 19 §. Förekomsten av råttor synes i NJA 1976 s. 217 i och för sig ha bedömts som ett sådant fel som avses i nämnda paragraf. I rättsfallet NJA 1979 s. 790 var den bristfälliga avloppsanläggningen endast fyra år gammal och säljaren hade inte nämnt något om den. Köparen ansågs inte ha haft anledning räkna med felet. I NJA 1980 s. 398 ansågs att den omständigheten att en fastighet enligt gällande stadsplan var utlagd till grönområde utgjorde en sådan belastning att den - då varken köpeskillingens storlek eller andra omständigheter talade däremot - kunde åberopas som en sådan avvikelse som avses i 4 kap. 19. I det ovan nämnda rättsfallet NJA 1981 s. 894 ansågs opåräknade trafikstörningar utgöra fel i detta lagrumms mening. I NJA 1983 s. 865 befanns angrepp av skadeinsekter och röta på en fastighets källarbjälklag utgöra fel enligt 4 kap. 19 §.

I en del mål har fråga varit om betydelsen av en klausul varigenom säljaren har friskrivit sig från ansvar för fel i fastigheten. I NJA 1975 s. 545 hade köparen i köpekontraktet förklarat sig godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Högsta domstolen fann att skäl för att avvika från denna

friskrivningsklausul fanns endast om någon sådan avvikelse kunde intolkas i klausulen eller om gällande rättsgrundsatser om åsidosättande av otillbörliga avtalsbestämmelser var tillämpliga. I det förra hänseendet framhöll högsta domstolen att kontraktsbestämmelsen inte kunde anses sakna klarhet, varvid påpekades att situationen kanske skulle vara en annan i fråga om en klausul som endast innehöll att fastigheten såldes "i befintligt skick".

Friskrivningsklausulen godtogs av högsta domstolen. I rättsfallet NJA 1976 s. 217, i vilket den sålda fastigheten visade sig vara hemsökt av rättor i stor omfattning, hade i köpekontraktet tagits in en friskrivningsklausul, i vilken angavs att fastigheten överläts i det skick som framgick av ett bifogat besiktningsutlåtande och att köparen förklarade sig godta fastighetens skick och avstod med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Frågan om friskrivningsklausulens giltighet bedömdes utifrån samma utgångspunkter som i NJA 1975 s. 545. Utgången blev densamma. I NJA 1980 s. 398, där fastigheten visade sig enligt den gällande stadsplanen vara utlagd till grönområde, hade i köpekontraktet föreskrivits att det ankom på köparen att själv göra sig underrättad om innehållet i gällande planbestämmelser. På grund av vad som vid köpeförhandlingarna hade förekommit mellan parterna om planförhållandena ansågs att nämnda friskrivningsklausul hade satts ur spel. I NJA 1981 s. 400 ansågs fackman i byggbranschen vid försäljning av fastighet till enskild konsument inte kunna genom en allmän friskrivning fransäga sig ansvar för dolda konstruktionsfel av allvarlig art i ett byggnadsarbete som han själv utfört på fastigheten. I NJA 1983 s. 808 hade vid försäljning av en fastighet med en inte helt färdigställd bostadsbyggnad tagits in i det på säljarsidan upprättade köpekontraktet dels en bestämmelse om att köparen skulle överta "säljarens rättigheter och

skyldigheter gentemot säljarens entreprenörer", dels en bestämmelse om att egendomen "överlåtes sådan den av köparen har besiktigats". Ingen av bestämmelserna har av högsta domstolen tillagts betydelse som friskrivningsklausul. I NJA 1983 s. 865 ansågs av kommun som säljare åberopa friskrivningsklausul i och för sig giltig, men med stöd av 36 § avtalslagen befanns omständigheterna kring köpet vara sådana att det skulle vara oskäligt att tillämpa klausulen mot köparna.

I sammanhanget kan även följande rättsfall vara av intresse. I NJA 1984 s. 340 har avgjorts tre mål om kommuns skadeståndsskyldighet enligt skadeståndslagen på grund av påstådda fel vid handläggning av byggnadsärenden och efterföljande tillsyn. I de tre målen har högsta domstolen fört ett principiellt resonemang. Utgången i de tre målen har bestämts genom en bedömning av de i varje enskilt mål föreliggande särskilda omständigheterna mot bakgrund av det förda principiella resonemanget. Detta resonemang har även legat till grund för avgörandet i NJA 1985 s. 324. Inledningsvis har högsta domstolen funnit att byggnadsnämndens handläggning av ärende om byggnadslov och nämndens kontrollåtgärder har inneburit myndighetsutövning av nämnden. Högsta domstolen har också slagit fast att det i varje fall i och med skadeståndslagens tillkomst står klart att kommunen inte utan vidare kan gå fri från ansvar om enskilda tillfogas skada genom byggnadsnämndens vållande i samband med handläggning av byggnadslovsärenden eller kontroll. Skadeståndsfrågan får bedömas enligt 3 kap. 3 § skadeståndslagen. Avgörande är då om byggnadsnämnden kan anses ha åsidosatt de krav som med hänsyn till verksamhetens art och ändamål skäligen kan ställas på dess utövning. Vid bedömningen av om byggnadsnämnden har uppfyllt dessa krav bör enligt högsta domstolen följande beaktas.

Med tiden har kontrollen av mark- och grundförhållandena kommit att tillmätas allt större betydelse.

Bristfälligheter i grundläggningen kan ge upphov till förödande skador som i efterhand kan vara svåra att rätta till. Vid ansökningar om byggnadslov och vid tillsyn av byggnadsarbetet har byggnadsnämnden att speciellt uppmärksamma dessa förhållanden.

Det får dock beaktas att byggnadsnämndens resurser är begränsade och att den har mångskiftande uppgifter att utföra. Meningen är inte att skadeståndsansvaret skall medföra att den skyldighet byggherren enligt byggnadsförfattningarna har att se till att arbetet utförs med omdöme och sakkunskap skall överflyttas på kommunen.

Skadeståndsansvaret bör enligt högsta domstolen bli aktuellt främst i sådana avseenden där man hos kommunen till följd av sin speciella kännedom om förhållandena på platsen eller sina speciella resurser har klart bättre möjligheter än den byggande att inse skaderiskerna och bedöma vilka åtgärder som bör vidtagas. I sammanhanget får viss hänsyn tas till den byggandes kvalifikationer. Men vid påtagliga risker för framtida sättningskadorna av betydelse kan byggnadsnämnden inte underlåta att se till att skadeförebyggande åtgärder blir vidtagna ens om såväl byggherre som entreprenörer besitter stor erfarenhet.

En annan omständighet som kan få betydelse vid skadeståndsbedomningen är t. ex. hur pass viktig en kontroll framstår enligt byggnadsförfattningarna, t. ex. om kontrollen är obligatorisk eller kan ske stickprovsvis eller vid särskild anledning. I sammanhanget anför högsta domstolen även att en rad smärre fel och försummelser från byggnadsnämndens sida tillsammans kan innebära att verksamheten inte håller den standard som skäligen får begäras.

Slutligen framhåller högsta domstolen även att det saknas anledning att göra principiell skillnad mellan ersättningskrav från den fastighetsägare som meddelas byggnadslov och från senare ägare av fastigheten. Båda kategorierna av ägare har möjlighet att erhålla skadestånd av kommunen för inträffad skada på byggnaden.

3.1.3 Tomträtt

I 13 kap. jordabalken finns regler om tomträtt. Av dessa framgår i huvudsak följande av intresse i nu förevarande sammanhang.

Med tomträtt avses en mot årlig avgäld upplåten nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid. Tomträtt upplåtes genom avtal, som skall upprättas skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall ändamålet med upplåtelsen anges liksom avgäldens storlek. Dessutom skall i handlingen anges eventuella föreskrifter som skall gälla i fråga om tomträtten, t. ex. rörande användning och bebyggelse. Ett tomträttsavtal får inte sägas upp av tomträttshavaren. Och fastighetsägarens rätt att säga upp tomträttsavtalet har begränsats till utgången av vissa tidsperioder.

Upplåtelse av tomträtt innefattar även en överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. Om ersättning skall utgå för denna egendom skall den bestämmas särskilt.

Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor. Tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i den får inte inskränkas.

När det gäller överlåtelse av en redan upplåten tomträtt har reglerna rörande fast egendom motsvarande tillämpning i den mån annat inte följer av särskilda bestämmelser om tomträtt.

När det gäller rättsförhållandet mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren då någon av dem har överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av tomträttsupplåtelsen finns emellertid särskilda regler. I ett sådant fall åligger det vederbörande att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt att ersätta skada. Det framgår uttryckligen av lagtexten att avtalet om tomträttsupplåtelsen inte får hävas med anledning av vad som någondera sidan har låtit komma sig till last.

3.2 Allmänna köprättsliga regler

Vid vissa småhusförvärv kan omständigheterna vara sådana att köprättsliga regler om lös egendom blir tillämpliga. Så är fallet t. ex. när ett småhusförvärv kan uppdelas i dels ett förvärv av en obebyggd fastighet, dels ett köp från en trähusleverantör av en byggsats till ett monteringsfärdigt hus. Därvid gäller jordabalkens regler för fastighetsförvärvet medan reglerna om köp av lös egendom blir tillämpliga beträffande köpet av byggsatsen, på samma sätt som vid köp av byggmaterial på en brädgård. Den lagstiftning som därvid kan bli tillämplig är dels köplagen, dels konsumentköplagen.

3.2.1 Köplagen

Köplagen innehåller en omfattande dispositiv reglering av vad som gäller vid köp eller byte av lös egendom. Eftersom reglerna inte är tvingande kan parterna genom

avtal föreskriva att andra regler än som framgår av lagen skall gälla för rättsförhållandet mellan dem. Att i detta sammanhang behandla köplagen i dess helhet skulle föra för långt. I det följande kommer därför lagen endast att behandlas i delar som är av intresse i nu förevarande sammanhang. Även denna genomgång får dock göras mer översiktligt.

Till en början kan konstateras att lagen inte ställer upp något formkrav för parternas avtal. Detta kan alltså vara såväl muntligt som skriftligt. Vidare framgår uttryckligen av lagen att den inte gäller uppförande av hus.

Om parterna inte har träffat avtal om priset skall köparen betala vad säljaren fordrar om det inte kan anses oskäligt.

Godset skall i princip avlämnas där säljaren har sitt hemvist. Om det skall transporteras till annan ort och mottagas där av köparen anses det avlämnat när det omhändertagits av någon som skall utföra transporten. Skall säljaren sörja för transport av godset till en köpare på samma ort är det dock avlämnat först då köparen fått det i sin besittning.

Om annat inte har avtalats skall köpet fullgöras vid anfordran om det inte framgår av omständigheterna att det skall ske omgående.

I princip är säljaren berättigad att hålla inne godset till dess köpeskillingen betalas, och köparen berättigad att hålla inne köpeskillingen till dess godset hålles honom tillhanda.

Innan godset är avlämnat bär säljaren i princip risken för att det förstörs eller försämras genom olyckshändelse.

Avlämnar inte säljaren godset i rätt tid kan köparen välja mellan att kräva avlämnande eller att häva köpet. Det förutsätter att dröjsmålet inte beror på förhållande på köparens sida, och att det inte är av ringa betydelse för köparen. Har denne betingat sig noggrannt iakttagande av tiden för godsets avlämnande får hävning ske även om dröjsmålet i och för sig är av ringa betydelse. Säljaren kan även bli skyldig att ersätta köparen för uppkommen skada. Vill köparen göra gällande sina befogenheter på grund av ett dröjsmål på säljarens sida är han skyldig att meddela säljaren det (reklamation) inom viss tid.

Vid dröjsmål på köparens sida, dvs. i princip när denne inte erlägger köpeskillingen i rätt tid, får säljaren välja mellan att kräva köpets fullgörande eller att häva köpet. Köpet får dock inte hävas om dröjsmålet är av ringa betydelse. Köpet får i princip inte heller hävas om godset har kommit i köparens besittning. Om köpet hävs kan köparen bli skyldig att ersätta säljaren för uppkommen skada. Vill säljaren göra gällande sina befogenheter på grund av ett dröjsmål på köparens sida är han skyldig att meddela köparen det (reklamation) inom viss tid. Slutligen är säljaren vid köparens dröjsmål med att mottaga godset skyldig att ta vård om detta, och har då rätt till ersättning för det av köparen.

Köplagen reglerar även den situationen att det kan förväntas att köparen inte i rätt tid kommer att betala köpeskillingen. Så är t.ex. fallet då köparen har försatts i konkurs eller vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sin skuld. Säljaren får då hålla inne godset till dess betryggande säkerhet har ställts för köpeskillingens betalning. Ställs inte sådan säkerhet får

säljaren i princip även häva köpet.

Köplagen innehåller inte någon övergripande definition av vad som avses med fel i godset, men innehåller regler om köparens befogenheter om fel visar sig föreligga i det köpta. Huruvida så är fallet får bedömas efter sedvanlig tolkning av köpeavtalet. I rättspraxis har fel även ansetts föreligga när köparen har grundat antaganden om godsets beskaffenhet på uppgifter som säljaren lämnat i samband med köpet. När avtalet gäller bestämt gods har köparen rätt att häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen. Om felet är ringa får hävning ske endast om säljaren förfarit svikligt. Köparen har även rätt till ersättning för sin skada om egendomen saknar tillförsäkrad egenskap eller säljaren förfarit svikligt. När köpeavtalet är att anse som ett leveransavtal har köparen rätt att häva köpet eller kräva felfritt gods. Vid ringa fel krävs dock då att säljaren förfarit svikligt eller att han känt till felet i sådan tid att han utan oskälig kostnad eller svårighet kunnat skaffa felfritt gods att fullgöra köpet med. Om köparen väljer att behålla godset äger han rätt att göra avdrag på köpeskillingen. Säljaren är i ett sådant fall i princip skyldig att ersätta köparens skada, även om försummelse inte kan läggas honom till last. Felbedömningen skall i princip göras med hänsyn till godsets beskaffenhet vid tiden då faran för dess förstörelse övergick på köparen, dvs. vanligtvis när det avlämnades till denne. Om köparen undersökt godset före köpet, eller utan giltig anledning underlåtit att efterkomma anmaning därom, får han inte åberopa fel som han bort märka vid undersökningen, såvida säljaren inte förfarit svikligt. Vid fel i egendomen måste köparen, för att vara bibehållen sin rätt, utan oskäligt uppehåll reklamera och ge till känna om han önskar häva köpet. Detta gäller emellertid inte om säljaren förfarit svikligt, eller vid allvarligt fel visat grov vårdslöshet. Om reklamation inte ägt rum inom

ett år från det köparen mottog godset är säljaren ansvarig för fel i egendomen endast efter särskilt åtagande eller om han förfarit svikligt. Avhjälpes säljaren felet får köparen i princip nöja sig med detta om rättelsen inte medför kostnader eller olägenheter för honom. Även i ett sådant fall har emellertid köparen rätt till ersättning för skada.

En köpare som erhållit godset och vill avvisa det på grund av fel är i princip skyldig att ta vård om godset för säljarens räkning. Han äger då rätt till ersättning för vården.

Om ett köp hävs har säljaren inte rätt att återfå godset om han inte återbär uppburen köpeskillning. Vid hävning har köparen rätt att hålla inne godset till dess säkerhet ställs för betalning av sådan ersättning som säljaren kan vara skyldig att erlagga till köparen.

Om säljaren inte var ägare till godset är han skyldig att ersätta köparen för den skada denne därigenom kan ha lidit. Detta gäller dock inte om köparen var i ond tro.

När parterna har avtalat om öppet köp och godset har avlämnats får köparen inte dra sig undan köpet om han inte inom bestämd tid, eller eljest utan oskäligt uppehåll, ger säljaren besked om detta.

3.2.2 Konsumentköplagen

Konsumentköplagen garanterar konsumenten ett minimiskydd som han alltid skall ha när han för enskilt bruk köper varor från en näringsidkare. Alla regler i konsumentköplagen är tvingande till köparens förmån, dvs. de kan inte sättas ur spel genom avtal som berövar köparen hans rättigheter enligt lagen. På åtskilliga punkter är konsumentköpreglerna emellertid mindre

förmånliga för köparen än den allmänna köplagens dispositiva regler. Konsumentköplagen innehåller inte heller någon fullständig reglering av alla frågor som kan uppkomma vid konsumentköp. Man ansåg vid lagens tillkomst att en del frågor liksom dittills borde kunna bedömas med stöd av den allmänna köplagen eller principer som hade utbildats i praxis. Exempel på detta är spørsmål om successiv leverans och om verkningarna av att ett köp hävs, om platsen och tiden för avlämnande av varan och om vem som står faran för att varan skadats genom olyckshändelse.

I lagen avses med konsumentköp köp av vara, som är avsedd huvudsakligen för enskilt bruk, när köparen är en konsument och säljaren en näringsidkare som handlar i sin yrkesmässiga verksamhet. Med köp från en näringsidkare jämställer lagen köp från en privatperson, vilket sker genom förmedling av en näringsidkare.

Lagen ger i princip köparen omedelbar hävningsrätt vid väsentligt dröjsmål från säljaren med leverans av varan, om dröjsmålet inte beror av köparen eller av omständigheter som han svarar för. Det krävs dessutom att köparen har uppmanat säljaren att leverera men leverans inte har skett inom skälig tid därefter eller att det måste ha stått klart för säljaren att dröjsmålet är av väsentlig (ej ringa) betydelse för köparen. Vid köp av specialtillverkad vara eller vara som säljaren annars inte kan antas ha möjlighet att sälja på rimliga villkor till annan kan hävningsrätten begränsas genom avtal. Köparen har rätt att hålla inne betalningen tills varan hålls honom till handa. Sistnämnda befogenhet har köparen oavsett om dröjsmålet är av ringa betydelse eller inte. Regeln gäller dock inte vid köp som slutits på villkor att priset skall betalas i förskott.

Det centrala avsnittet i lagen rör köparens ställning när

en vara är behäftad med fel. Konsumentköplagen innehåller inte någon allmän regel om när en vara skall anses felaktig.

Vissa speciella felregler finns dock upptagna i lagen. Sålunda gäller att en vara anses felaktig, om säljaren vid köpet eller på förpackning eller annars vid marknadsföringen har lämnat en vilseledande uppgift om varans beskaffenhet eller användning, vilken inte sedermera har rättats, och uppgiften kan antas ha inverkat på köpet. Även uppgifter som vid marknadsföringen har lämnats av någon i tidigare säljled kan medföra att varan anses felaktig. Härför krävs att säljaren har åberopat uppgiften eller att han har underlåtit att rätta den, fastän han insett eller uppenbarligen bort inse att den var vilseledande. Lagen innehåller också en regel om att varan är felaktig, om åläggande enligt marknadsföringslagen att lämna information om varan har åsidosatts. En vara skall också anses felaktig, om den säljs i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (avser vara, som på grund av sina egenskaper medför särskild risk för skada på person eller egendom eller vara som är uppenbart otjänlig för sitt huvudsakliga ändamål) eller mot försäljningsförbud meddelat i författning eller av myndighet väsentligen i syfte att skydda mot ohälsa, olycksfall m.m. eller om varan är så bristfällig att dess användning medför uppenbar fara för liv eller hälsa.

Köparen har också tillförsäkrats skydd vid köp av en vara "i befintligt skick", "som den är" eller med liknande förbehåll. Skyddsregeln innebär att varan anses felaktig om den inte är sådan som köparen har haft anledning att räkna med samt säljaren måste ha insett detta men underlåtit att upplysa köparen om rätta förhållandet. Detsamma gäller om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till priset och övriga omständigheter

hade skäl att räkna med.

Någon rätt att kräva att säljaren skall avhjälpa ett fel i en vara ger inte lagen, utan en sådan rätt förutsätter att säljaren eller annan för hans räkning har åtagit sig att avhjälpa fel. Om avhjälpningsskyldighet föreligger enligt åtagande i avtal men felet inte avhjälpas inom skälig tid (med avhjälpande likställs leverans av felfri ersättningsvara) från det köparen påtalade felet, har köparen rätt till hävning, prisnedsättning eller ersättning för avhjälpningskostnad. Det markeras i lagtexten att det endast är fråga om skälig ersättning för avhjälpande. Om felet är ringa föreligger dock inte hävningsrätt. Vidare gäller att hävningsrätten får inskränkas genom avtal, om betydande skada skulle åsamkas säljaren genom hävning och säljaren erbjuder köparen skälig ersättning för felet samt det inte är uppenbart att varan inte kan användas för sitt ändamål.

Om någon skyldighet att avhjälpa fel inte föreligger har köparen rätt till prisavdrag eller hävning. För rätt till hävning krävs att felet är väsentligt. Hävningsrätten begränsas vidare vid beställningsköp och liknande på samma sätt som vid avhjälpningsåtagande.

Även om avhjälpningsskyldighet inte föreligger kan säljaren undgå hävning eller prisavdrag genom att avhjälpa felet eller leverera felfri vara. Det krävs då att en sådan rättelse sker genast och utan kostnad eller väsentlig olägenhet för köparen.

Köparen har rätt att innehålla köpesumman till dess ett fel har blivit avhjälppt. Om det är uppenbart att felet är av endast ringa betydelse för köparen, får han dock innehålla högst vad som kan antas motsvara dubbla kostnaden för felets avhjälpande.

För utlägg som föranleds av dröjsmål eller fel har köparen rätt till skälig ersättning. Säljaren kan undgå ansvar härför genom att visa att någon försummelse inte ligger honom till last.

Konsumentköplagen innehåller också regler om verkan av tidsbegränsade garantier eller liknande utfästelser. Reglerna innebär rätt en avvikelse från vad som föjer av garantin presumeras utgöra fel i varan. För att undgå felansvar måste säljaren göra sannolikt att avvikelsen beror på en olyckshändelse eller på en omständighet som är att hänföra till köparen.

Reklamation skall vid fel i princip göras inom skälig tid från det köparen märkt eller bort märka felet. Endast neutral reklamation krävs. Köparen behöver sålunda inte tala om vilken påföljd han önskar göra gällande. Köparens rätt att göra gällande befoget på grund av fel preskriberas om reklamation inte har skett inom ett år från mottagande av varan.

Vad angår förhållandet mellan köparen och tidigare säljled så har köparen rätt att göra gällande avhjälpningsåtagande av varans tillverkare eller annan, om han har fullgjort sin reklamationsplikt enligt vad som gäller i förhållande till säljaren. Lagen innehåller också regler om skadeståndsrätt för köparen då annan än säljaren har försummat att fullgöra ett avhjälpningsåtagande. Härför krävs att skadan inte är ringa. Vidare finns regler om skadeståndsansvar för tidigare säljled som vid marknadsföringen uppsåtligen eller av vårdslöshet har lämnat vilseledande uppgift om varans beskaffenhet eller användning, om uppgiften kan antas ha inverkat på köpet. Motsvarande skadeståndsskyldighet gäller vid underlåtenhet att fullgöra informationsskyldighet som har ålagts enligt marknadsföringslagen.

Avslutningsvis ges i konsumentköplagen en bestämmelse om att vissa underrättelser går på mottagarens risk och en regel som från lagens tillämpningsområde undantar ersättning för förlust på grund av skadebringande egenskaper i såld vara.

Slutligen bör nämnas att konsumentköpsutredningen har avgivit förslag till ny konsumentköplag (SOU 1984:25). Detta förslag har remissbehandlats och är nu under övervägande inom justitiedepartementet.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1977 s. 138 tillämpat köprättsliga regler vid fel i byggnad. Det var fråga om överlåtelse från en kommun av en byggnad i samband med upplåtelse av tomträtt. Högsta domstolen ansåg att köplagens regler om fel i bestämt gods skulle tjäna som utgångspunkt för bedömningen. Likheten med överlåtelse av fast egendom liksom med entreprenadavtal ansågs emellertid föranleda att köplagens regler inte kunde tillämpas till alla delar.

Med hänsyn särskilt till att den bristfällighet som var ifråga visats föreligga i takets konstruktion och svårigen hade kunnat upptäckas utan sakkunnig teknisk undersökning, kunde köparen inte rimligen anses ha förlorat sin rätt att tala å felet därför att han ej hade reklamerat inom ett år efter tillträdet enligt reglerna i 54 § köplagen. Ej heller ansågs köparen med hänsyn till omständigheterna ha brustit i sin skyldighet att reklamera utan oskäligt uppehåll efter det att han bort upptäcka felet.

Till följd av förbudet i 13 kap. 8 § mot att häva tomträttsavtal ansågs köparen inte ha rätt att häva köpet på grund av att byggnaden var behäftad med ett väsentligt fel. Köparen var i stället berättigad att kräva att felet avhjälpes och att få skadestånd.

Enligt en bestämmelse i avtalet såldes byggnaden i befintligt skick. Detta villkor ansågs vara uppenbarligen otillbörligt. Därvid åberopades bl.a. att avtalet var upprättat på standardformulär av kommunen, att det företeddes för köparen för underskrift i samband med att tomträttshandlingen undertecknades, att köpet avsåg en ny bostadsbyggnad för privat bruk, vilken hade uppförts av säljaren, samt att felet i byggnaden var allvarligt.

3.3 Allmänna standardvillkor

Tidigare har framgått att uttryckliga regler om entreprenader saknas i lagstiftningen. Avsaknaden av civilrättsliga regler innebär emellertid inte att regler om förhållandet mellan entreprenören och beställaren/småhusköparen helt saknas. På byggnadsområdet har utarbetats standardavtal som innehåller regler om parternas mellanhavanden vid entreprenader.

För entreprenader i allmänhet finns bestämmelser i Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 72). Dessa bestämmelser har utformats i första hand för avtalsförhållanden mellan näringsidkare. Det har emellertid visat sig att bestämmelserna passar mindre bra för avtalsförhållanden mellan å ena sidan näringsidkare och å andra sidan konsument. Marknadsdomstolen har också i ett mål mellan konsumentombudsmannen och ett stort byggföretag förklarat att vissa av avtalsvillkoren i AB 72 vid småhusentreprenader med enskild konsument som beställare var att anse som oskäligen enligt lagen om förbud mot oskäligen avtalsvillkor.

När det gäller småhusentreprenader har därför utarbetats ett särskilt standardavtal som benämns Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare, ABS 80. Detta standardavtal har

utarbetats under medverkan av bl.a. konsumentverket och parterna på småhusmarknaden. Det tillämpas vid den övervägande delen av entreprenader rörande småhus. Till ABS 80 hör kontraktsformulären K 1 (köpe- och entreprenadkontrakt) samt K 2 och K 3 (entreprenadkontrakt). Formulären är avsedda för statligt belånad grupphusbebyggelse, medan K 3 är avsett för styckebyggda småhus och främst då i sådana fall där säljaren på total- eller generalentreprenad svarar för såväl byggnads- som installationsarbeten.

För småhusentreprenader som avtalats enligt ABS 80 föreligger ett utökat konsumentskydd enligt reglerna i Småhus 80. Detta skydd är numera obligatoriskt för att erhålla statligt bostadslån till gruppbebyggelse av småhus som uppförs för försäljning, eller som skall upplåtas med bostadsrätt. På det bostadskooperativa området finns ett motsvarande skydd.

3.3.1 ABS 80

ABS 80 innehåller i huvudsak följande regler.

I kapitel 1 regleras omfattningen av entreprenadåtagandet. Omfattningen bestäms av parternas kontrakt med bifogade handlingar samt övriga överenskommelser parterna kan ha träffat. Vidare framgår att säljaren har rätt och skyldighet att under byggnadstiden utföra de ändringar och tilläggsarbeten, som köparen enligt kontrakt eller tillvalslista kan föreskriva. Vid ändringar eller tillägg därutöver måste parterna träffa särskilt avtal. Säljaren har rätt att göra mindre ändringar som inte innebär funktions- eller kvalitetsförsämring eller väsentligt påverkar byggnadens utseende, utan att detta skall föranleda någon förändring av den överenskomna köpeskillingen. Säljaren ansvarar för att lagar, författningar, föreskrifter och normer iakttas

i den mån de berör säljarens åtagande. Säljaren ansvarar också, liksom köparen, för att tillhandahållna uppgifter, undersökningsmaterial och konstruktioner är riktiga. Säljaren är också skyldig att i skäligen omfattning skaffa sig kännedom om förhållanden som det vid avtalsslutet saknades uppgift om.

I kapitel 2 finns bl.a. regler om tillträde, tidsförlängning och försening. Av dessa framgår att tillträde skall ske på avtalad tid när bostadshuset är inflyttningsklart. Huset skall anses inflyttningsklart även om vissa utvändiga arbeten inte är färdigställda. Säljaren har rätt att senarelägga såväl tillträdesdagen som utförandet av vissa avslutande arbeten om han hindras i sin verksamhet på grund av omständigheter av force majeure-karaktär. Även i vissa andra fall kan tidsförlängning ske. Påföljden vid försenat tillträde är dels ersättning för uppkomna utlägg om inte särskilt vite avtalats, dels hävning. Anspråk på ersättning för förseningen måste meddelas säljaren inom två månader från tillträdesdagen för att inte förfalla. Såväl köparen som säljaren äger rätt att häva avtalet om tillträdet försenas mer än fyra månader. Sådan hävning måste dock ske senast på tillträdesdagen. Slutligen framgår också att säljaren står risken för skada på utförda arbeten intill tillträdesdagen.

I kapitel 3 finns regler om brist och fel. Av dessa framgår att säljaren i princip ansvarar för brist och fel som framträder under garantitiden. Garantitidens längd är emellertid inte reglerad i ABS 80. Vidare framgår att säljaren svarar för brist eller fel som framträder efter garantitidens utgång. En förutsättning är dock att felet eller bristen har sin grund i grov vårdslöshet från säljarens sida. För detta ansvar anges gälla i lag föreskriven allmän preskriptionstid. För följdskador gäller en ansvarsbegränsning till ett belopp motsvarande

två basbelopp enligt lagen om allmän försäkring utom i sådana fall när skadan har sin grund i uppsåt eller grov vårdslöshet från säljarens sida. Att säljaren ansvarar för fel innebär i princip att han skall avhjälpa felet. Avhjälpan av fel som framträder under garantitiden får dock ske i anslutning till garantibesiktningen, om felet inte är av allvarlig art.

I kapitel 4 finns regler om besiktning. Besiktning kan äga rum dels som slutbesiktning i anslutning till tillträdesdagen eller som garantibesiktning i anslutning till garantitidens utgång. Möjlighet finns till viss ytterligare besiktning. Köparen får i princip inte göra gällande andra brister och fel än sådana som konstateras vid besiktning. Därutöver får endast göras gällande sådana fel och brister som besiktningsförrättaren inte märkt och heller inte bort märka samt sådana fel och brister som köparen påtalar hos säljaren inom två månader från det att köparen erhållit besiktningsutlåtandet. Denna tidsfrist kan förlängas i vissa sjukdomsfall. Har parterna inte avtalat annat utses besiktningsförrättare i efterhand av parterna gemensamt. Besiktningsförrättaren skall genomföra besiktningen på ett objektivt och sakkunnigt sätt samt upprätta utlåtande över besiktningen.

I kapitel 5 finns regler om parternas ekonomiska mellanhavande. Av dessa framgår att betalning av köpeskillingen skall ske enligt betalningsplan eller, om sådan inte har upprättats, i delposter motsvarande värdet av vid varje tidpunkt utförda arbeten. Betalning av särskilt överenskomna ändrings- och tilläggsarbeten skall ske allteftersom de utförs och vara fullt betalda vid tillträdet. Köparen har viss rätt att hålla inne betalning. Det får han göra om säljaren inte har ställt betryggande säkerhet för fullgörandet av sitt åtagande. Köparen får då innehålla ett belopp motsvarande

kostnaderna för avhjälpande av återstående fel och brister, skadestånd eller annan fordran som köparen enligt avtalet är berättigad att erhålla. Vid för sen betalning har säljaren rätt till dröjsmålsränta.

I kapitel 6 finns regler om avtalets hävande. Av dessa framgår att såväl köparen som säljaren äger rätt att häva avtalet dels vid väsentligt kontraktsbrott när rättelse inte sker utan dröjsmål efter tillsägelse, dels i visst fall då avtalat tillträde till bostadshuset försenats mer än fyra månader. Från köparens sida kan avtalet också hävas då köparen eller dennes make avlider eller drabbas av långvarig och allvarlig sjukdom om därigenom förutsättningarna för kontraktets fullgörande väsentligt rubbas. För anspråk om hävning gäller vissa tidsfrister. Hävning av avtalet får dock inte ske senare än ett år efter tillträdesdagen och aldrig senare än två år efter kontraktsdagen.

I kapitel 7 finns regler om vad som gäller vid tvist. Det finns inte någon skiljeklausul, utan ABS 80 föreskriver att tvist skall avgöras av allmän domstol. Vid rättslig prövning av tvist gäller att säljaren inte får avbryta arbetena och att köparen inte får hålla inne sådant belopp som inte direkt omfattas av tvisten.

3.3.2 Småhus 80

Sveriges villaägareförbund (SVF) och Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF) träffade 1976 ett avtal om ett utvidgat konsumentskydd för småhusköpare (Småhus 76). Småhus 76 har vad gäller standardvillkoren för entreprenadkontrakt anpassats till Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, där enskild konsument är köpare (ABS 80) med tillhörande kontraktsformulär och betecknas nu Småhus 80.

I Småhus 80 finns dels bestämmelser om särskild kontroll under byggnadstiden samt slut- och garantibesiktning, dels en garantiförbindelse som innehåller produktionsgaranti och en ansvarsutfästelse som gäller väsentliga fel och brister som uppkommer under tiden fr.o.m. garantitidens utgång t.o.m. tio år från slutbesiktningen. Småhus 80 gäller för gruppbyggda småhus.

Kontroller och besiktningsgörelser görs av konsulter som anlitas genom SVF:s försorg eller av kontrollanter och besiktningsförrättare som utses av kommunen. Produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen lämnas av AB Bostadsgaranti, som ägs av staten och SBEF med hälften vardera.

Produktionsgarantin är en säkerhet för att byggföretagets åtaganden enligt entreprenadkontraktet fullgörs, dvs. att huset färdigställs och att byggföretagets förpliktelser under garantitiden klaras av, även om företaget skulle komma på obestånd eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande. I sådana fall svarar således den som har lämnat produktionsgarantin för att ett annat byggnadsföretag anlitas för att färdigställa huset eller för att fel och brister som framkommer under garantitiden åtgärdas.

Ansvarsutfästelsen ger med vissa begränsningar ett ekonomiskt skydd mot väsentliga fel och brister i huset fr.o.m. garantitidens utgång t.o.m. tio år från slutbesiktningen. Åtagandet i ansvarsutfästelser som utfärdas fr.o.m. år 1983 är begränsat till produktionskostnaden för det försäkrade huset. Någon uppräkningsreglering med hänsyn till inflationen görs inte.

För att ersättning skall utgå enligt ansvarsutfästelsen krävs att kostnaden för att avhjälpa fel eller brister

uppgår till minst ett halvt basbelopp. Vid tillämpningen av denna regel får endast skador som har samma orsak beaktas. Detta medför att skador som har olika orsak och som var för sig inte uppgår till ett halvt basbelopp inte berättigar till ersättning. För ansvarsutfästelser som lämnas fr.o.m. år 1983 har gränsen ett halvt basbelopp ersatts med en självrisk som uppgår till 35 % av basbeloppet. I övrigt är reglerna om rätt till ersättning vid skada oförändrade.

Inom den bostadskooperativa sektorn finns en produktionsgaranti och försäkring som ger konsumenten samma skydd som produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen i Småhus 80. Motsvarigheten inom den kooperativa sektorn är förbehållen HSB, Riksbyggen och BPA.

AB Bostadsgaranti utfärdar garantiförbindelse - produktionsgaranti och ansvarsutfästelse - efter en särskild prövning av i första hand de ekonomiska förutsättningarna för varje enskilt projekt. Som villkor för att utfärda garantiförbindelse kan AB Bostadsgaranti fordra att godtagbar säkerhet ställs. Krav på säkerhet ställs t.ex. om ett ekonomiskt svagt företag gör ett mycket stort åtagande.

AB Bostadsgaranti ansvarar i förhållande till småhusköparen för att produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen uppfylls. Ansvarsutfästelsen är försäkrad hos Konsortiet för försäkring av småhusgaranti, som ägs av försäkringsbolagen Trygg-Hansa och Skandia. Ansvarsutfästelsen inom den bostadskooperativa sektorn är försäkrad hos Folksam.

Konsortiet för försäkring av småhusgaranti har hand om skaderegleringen enligt Småhus 80. Om en konsument är missnöjd med konsortiets bedömning i ett skadeärende, kan

han få frågan prövad av en skadenämnd. Om konsumenten inte är nöjd med nämndens beslut, kan denne vända sig till allmän domstol för att få saken prövad. Folksam har hand om skaderegleringen när det gäller byggprojekt inom den kooperativa sektorn. Även här finns en skadenämnd som konsumenten kan vända sig till, om han är missnöjd med Folksams skadereglering. I sista hand kan en missnöjd konsument få saken prövad av allmän domstol.

Det berörda byggnadsföretaget har gentemot AB Bostadsgaranti åtagit sig att fullgöra de förpliktelser som omfattas av ansvarsutfästelsen. Undantag från detta gäller dock i fråga om fel och brister som framträder under de sista fyra år (fem år fr.o.m. år 1983) som ansvarsutfästelsen gäller. Försäkringskonsortiet har det ekonomiska ansvaret för sådana fel och brister. Konsortiets åtagande är dock maximerat till totalt 70 milj. kr per år. För serieskador, dvs. skador med samma orsak, är åtagandet maximerat till totalt 35 milj. kr. AB Bostadsgaranti svarar för skadeersättningar som inte täcks av konsortiets åtagande. Konsortiet resp. AB Bostadsgaranti har dock regressrätt för fel och brister som har orsakats genom grov vårdslöshet av byggnadsföretaget.

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

4 ALLMÄNNA ÖVERVÄGANDEN

4.1 Behovet av lagstiftning

Sedan slutet av 1960-talet har i vårt land bedrivits ett intensivt arbete på att i olika hänseenden skapa ett fullgott skydd för konsumenterna. Ett viktigt led i detta reformarbete har utgjorts av ny lagstiftning främst inom marknadsrättens och civilrättens område.

Den gällande civilrättsliga konsumentlagstiftningen tar främst sikte på konsumenternas köp av varor. Hit hör konsumentköplagen (1973:877), konsumentkreditlagen (1977:981) och hemförsäljningslagen (1981:1361). Konsumentköplagen har varit föremål för översyn av konsumentköpsutredningen, som år 1984 lade fram ett förslag till ny konsumentköplag (SOU 1984:25), som f.n. övervägs inom justitiedepartementet.

På tjänsternas område har civilrättslig lagstiftning av konsumentskyddskaraktär genomförts för bl.a. försäkringssektorn genom konsumentförsäkringenslagen (1980:38). Nyligen har en generell reglering genom en konsumenttjänstlag antagits av riksdagen.

Syftet med denna omfattande lagstiftning har varit att stärka konsumenternas ställning gentemot näringsidkarna. Erfarenheten har nämligen visat, att det inte alltför sällan inträffat att företagare utnyttjat det överläge som sakkunskap och ekonomisk styrka ger för att förskaffa sig oskäligen fördelar på konsumenternas bekostnad. Detta har också medfört svårigheter för den seriösa delen av näringslivet som fått konkurrera med företagare, som inte dragit sig för att söka undvika det ansvar gentemot konsumenten som det seriösa näringslivet är berett att ta.

Konsumentskyddsfrågor har sedan länge tilldragit sig stort intresse i den allmänna debatten. Ett viktigt inslag i debatten under senare år har utgjorts av kritiken mot olika byggfel som resultat i s.k. mögelhus. Det råder inte heller någon tvekan om att denna kritik i åtskilliga fall haft fog för sig. Det finns exempel på fall då konsumenter köpt nyproducerade småhus, som efter några år visat sig vara otillräckligt eller felaktigt dränerade eller behäftade med andra allvarliga fel som medfört att husen blivit mer eller mindre obeboeliga. Ibland har det gått att få till stånd rättelse, ibland inte.

Det sagda belyses av de erfarenheter konsumentverket haft och som närnare redovisats i avsnitt 2.2. Här skall endast nämnas att en betydande andel av anmälningarna till konsumentverket avsett nybyggda småhus och att det vanligaste fallet varit att det anmälda felet påverkade husets goda bestånd eller funktion. Hit hör främst fuktskador av olika slag.

Redan den omständigheten att nyproduktion av småhus inte omfattas av den moderna konsumentskyddslagstiftningen kan sägas vara skäl nog för en komplettering av det civilrättsliga konsumentskyddet i detta hänseende. Det förefaller svårt att försvara en ordning där lagstiftaren genom tvingande civilrättslig lagstiftning skyddar konsumenterna vid inköp av varor och tjänster men avstår från motsvarande skydd när det gäller förvärv av småhus, ett förvärv som för många konsumenter är den viktigaste affären han eller hon gör i sitt liv. Har man väl tagit den ståndpunkten att konsumentkollektivet måste skyddas genom tvingande civilrättsliga regler, måste man rimligen ta steget fullt ut och genomföra en sådan ordning även på småhusområdet. Detta är också den uppfattning som ligger till grund för utredningens direktiv.

I direktiven anges att förvärv av småhus beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan bli att bedöma enligt bestämmelserna i ett antal olika regelsystem. Vidare anges att skyddet för konsumenter som förvärvat nybyggda småhus visserligen har förbättrats genom tillkomsten av de allmänt tillämpade standardvillkoren ABS 80 och garantisystemet Småhus 80, men att ett tillfredsställande skydd för hela marknaden knappast kan uppnås utan en civilrättslig reglering.

Sedan direktiven utformades har situationen i viss mån förändrats. Konsumentskyddet på småhusköpsområdet har förbättrats ytterligare genom att ändringar i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) gjort det obligatoriskt med garantisystem av typ Småhus 80 för att erhålla statligt bostadslån till grupphusbebyggelse. Härigenom har en stor del av konsumenterna på småhusområdet erhållit ett gott skydd. Som framgått ovan under 3.3.2 ger Småhus 80 inte bara skydd mot fel och brister under produktionstiden och tio år efter slutbesiktning, utan håller också konsumenten skadelös vid entreprenörens konkurs eller om denne av annan anledning inte kan ta det ekonomiska ansvaret för sitt åtagande.

Men hela småhusmarknaden är inte omfattat av något sådant garantisystem. Det nämnda obligatoriska kravet omfattar ännu endast grupphusbebyggelse. De gruppsybyggda småhusen utgör en mindre andel - knappt 40 % - av småhusproduktionen. Flertalet nya småhus är styckebyggda. För dessa hus gäller inte någon produktionsgaranti eller ansvarsutfästelse som villkor för statliga bostadslån. Småhus - 80 - systemet gäller inte heller i fråga om fritidshus.

I slutskedet av utredningsarbetet har framkommit att en viss förbättring av konsumentskyddet vid förvärv av styckebyggda småhus är att vänta. I årets budgetproposition har sålunda bostadsministern redovisat att en

överenskommelse träffats om ett kontraktsformulär för styckebyggda småhus. Formuläret är i första hand avsett för det fallet att säljaren på total- eller generalentreprenad svarar för byggnads- och installationsarbetena. Mot bakgrund härav uttalade bostadsministern att det numera finns förutsättningar för att utvidga lånevillkoret till styckebyggda småhus i fall då säljaren uppför huset på total- eller generalentreprenad. Denna utvidgning skulle kunna genomföras fr.o.m. den 1 juli 1986 (prop. 1985/86:100 bil. 13 s. 48). Det utvidgade lånevillkoret innebär att ett tillfredsställande skydd i avtalsförhållandet mellan konsumenten och näringsidkaren måste finnas, dvs. att standardvillkor av typ ABS 80 är tillämpliga mellan parterna. Det är alltså endast en del av konsumentskyddet i Småhus 80 som nu avses bli tillämpligt på styckebyggda småhus. Dessa hus kommer alltså härigenom inte att omfattas av kravet på produktionsgaranti eller ansvarsfästelse.

När det gäller styckebyggda småhus är marknaden mycket skiftande. Det finns s.k. självbyggare och det finns de som låter ett företag uppföra huset på totalentreprenad. Det finns många varianter på delad entreprenad. Vissa undersökningar tyder på att ungefär vart sjunde styckebyggt hus byggs på totalentreprenad. Sammanställs denna uppgift med att knappt 40 procent av småhusproduktionen utgörs av gruppbyggda småhus finner man att ungefär hälften av småhusmarknaden kommer att omfattas av kravet på att allmänna standardvillkor av typ ABS 80 skall vara tillämpligt på avtalsförhållandet mellan parterna när den av bostadsministern angivna ändringen av det statliga lånesystemet har genomförts.

Det kan sägas att småhuskonsumenterna genom de nämnda lånevillkoren kommer att omfattas av ett gott skydd. Men dels omfattas endast de gruppbyggda småhusen av produktionsgaranti och ansvarsutfästelse, dels faller styckebyggda småhus där konsumenten har flera entreprenörer som motparter och fritidshus utanför detta skydd.

Vidare bör framhållas följande.

Den frifinansierade produktionen berörs överhuvudtaget inte av de nämnda lånevillkoren. Visserligen utgör den frifinansierade delen av småhusproduktionen för närvarande en mycket begränsad del av den totala småhusproduktionen. Men detta förhållande kan i tider av andra ekonomiska förhållanden än som nu råder mycket väl komma att förändras. Därtill kommer att fritidshus inte finansieras med hjälp av statliga bostadslån och alltså inte heller omfattas av dessa lånevillkor.

Som nyss nämndes har konsumenters behov av skydd tillgodosetts genom särskild lagstiftning på olika områden. Två sådana lagar är av särskilt intresse i detta sammanhang. Konsumentköplagen innehåller regler om konsumenters köp av varor från näringsidkare. Konsumenttjänstlagen innehåller regler rörande avtal om tjänster som näringsidkare utför åt konsumenter. Båda dessa lagar kan äga tillämpning på småhusområdet. Konsumentköplagen kan t.ex. vara tillämplig om en konsument köper en byggsats till ett monteringsfärdigt hus från en näringsidkare. Och konsumenttjänstlagen är tillämplig på tjänster som t.ex. avser reparationer och om- eller tillbyggnader av hus.

Mot denna bakgrund kan inte någon tvekan råda om att det finns behov av en civilrättslig lagstiftning avseende konsumenters förvärv av nyproducerade småhus. Lagstiftningen bör omfatta de olika typer av sådana förvärv som förekommer, alltså både köp och entreprenad. Självfallet bör lagstiftningen i mesta möjliga mån anpassas till annan civilrättslig lagstiftning av konsumentskyddskaraktär. Av särskilt intresse blir därvid den nyligen antagna konsumenttjänstlagen. Detta sammanhänger med att den lagen gäller vid om- och tillbyggnad av hus.

4.2 Konsumenttjänstlagen som förebild

I föregående avsnitt har anförts att en lagstiftning om konsumentskydd på småhusområdet så långt som möjligt bör anpassas till annan civilrättslig lagstiftning om konsumentskydd och särskilt då till reglerna i konsumenttjänstlagen.

Konsumenttjänstlagen är det senaste tillskottet till den civilrättsliga regleringen av konsumentskyddet. Den innehåller en omfattande reglering av konsumentskyddet på tjänsteområdet. Lagen omfattar avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter då tjänsten avser bl.a. arbete på lösa saker, fast egendom, byggnader eller andra anläggningar. Enligt vad som uttryckligen har angivits i lagtexten undantas från lagens tillämpningsområde tjänster som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål eller annat arbete som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed. Detta undantag har gjorts för att inte föregripa resultatet av småhusköpsutredningens arbete. Men konsumenttjänstlagen är alltså tillämplig vid s.k. ROT-arbete, dvs. vid reparationer, ombyggnader och tillbyggnader, även om arbetet avser en bostadsbyggnad.

Som framgått i föregående avsnitt måste en reglering av konsumentskyddet på småhusområdet omfatta såväl köp som avtal om att på entreprenad uppföra ett småhus. Det förefaller sig så att det helt övervägande antalet nya småhus förvärvas genom avtal om entreprenad i någon form. Det är alltså en viktig uppgift för lagstiftningen på småhusområdet att reglera frågor i samband med avtal om entreprenader. Och sådana avtal är i realiteten avtal om tjänster. De frågeställningar och problem som uppkommer vid sådana entreprenadavtal skiljer sig inte på något avgörande sätt från de frågeställningar och problem som uppkommer vid avtal om ROT-arbeten. Det ter sig därför

enligt utredningens mening naturligt att låta konsumenttjänstlagen stå som förebild för lagstiftningen om konsumentskydd på småhusområdet. Det saknas då anledning för utredningen att närmare överväga de principiella lösningar som kommit till uttryck i den lagen.

Detta innebär enligt utredningens mening att regleringen på småhusområdet så långt möjligt bör följa det mönster som konsumenttjänstlagen uppställer. Men givetvis måste regleringen anpassas till de speciella förhållanden som finns på småhusområdet, liksom till lagen även skall omfatta avtal som inte rör entreprenader utan köp.

4.3 Tvingande eller dispositiva regler

Utgångspunkten för den föreslagna lagregleringen är att parterna givetvis står fria att genom avtal precisera sina respektive förpliktelser i samband med förvärv av ett småhus. Så måste parterna ha full frihet att t.ex. avtala om vilken typ av hus ett förvärv skall avse eller vilken omfattning ett entreprenadåtagande skall ha. På samma sätt måste parterna kunna avtala om andra förhållanden som närmare preciserar parternas förpliktelser i den avtalade transaktionen. Hit hör t.ex. frågor om vilket material som skall användas, vilken standard huset skall ha och vilket pris som näringsidkarens prestation skall betinga. Sammanfattningsvis kan sägas att den avvägning som i detta hänseende gjorts i konsumenttjänstlagen i huvudsak framstår som lämplig även i det nu aktuella sammanhanget. Avtalsfrihet bör därför i princip råda beträffande sådana bestämmelser som preciserar parternas förpliktelser i fråga om ett entreprenadsåtagandens innehåll, omfattning, utförande och pris. Motsvarande bör gälla när det är fråga om köp av ett färdigt hus.

Som närmare utvecklas i annat sammanhang (avsnitt 4.5.3 och 4.5.5) måste vissa undantag göras från denna princip, nämligen i situationer då näringsidkaren underlåtit att avråda konsumenten från en klart olämplig beställning eller då en entreprenad står i strid med säkerhetsföreskrifter.

Avtalsfrihet kan emellertid medföra risker för att konsumenten, som typiskt sett är en svagare part än näringsidkaren i allmänhet, blir oskäligt missgynnad. På den nu föreslagna lagens område är lagen avsedd att utgöra ett skydd för konsumenten mot ett sådant missgynnande. Civilrättslig lagstiftning som är avsedd till skydd för konsumenter utgår i allmänhet från att reglerna i princip skall vara tvingande. Detta hänger givetvis samman med att reglerna skall tjäna till skydd för den typiskt sett svagare parten och förhindra avtal som oskäligt missgynnar den parten. Såväl förslaget till ny konsumentköplag som konsumenttjänstlagen utgår från denna princip. Samma synsätt gör sig gällande även vid en reglering i syfte att stärka konsumentens ställning vid förvärv av småhus. Lagens regler bör därför vara tvingande till konsumentens förmån i den mån inte särskilda omständigheter för en motsatt ordning föreligger. Vid avvikelser från principen om att lagens regler är tvingande till konsumentens förmån bör detta klart framgå av lagtexten.

Ett centralt inslag i en lagstiftning som avser att skydda konsumenterna utgörs av de bestämmelser som reglerar påföljderna av näringsidkarens kontraktsbrott. Hit hör bestämmelserna om fel och om dröjsmål från näringsidkarens sida. Nära felreglerna ligger bestämmelser som avser att precisera hur näringsidkaren skall utföra den avtalade prestationen. I konsumenttjänstlagen har i det hänseende bl.a. föreskrivits att näringsidkaren skall utföra sin prestation fackmässigt; ett krav som enligt utredningens mening bör uppställas också på småhusområdet. De nu behandlade bestämmelserna bör i princip vara tvingande

till konsumentens förmån. Motsvarande bör gälla i fråga om sådana bestämmelser som reglerar konsumentens rätt till skadestånd.

Huvudprincipen bör alltså vara att regleringen i stor utsträckning görrs tvingande till konsumentens förmån. Det innebär att avtalsvillkor som är sämre för konsumenten än lagens motsvarande regler blir ogiltiga. Detta förhållande för emellertid inte utgöra hinder för parterna att komma överens om villkor som är mer förmånliga för konsumenten än lagens regler.

Som förut nämnts meddelar Aktiebolaget Bostadsgaranti f.n. garantiförbindelser avseende småhusentreprenader. Den i garantiförbindelsen ingående ansvarsutfästelsen är försäkrad hos ett konsortium bestående av försäkringsbolagen Skandia och Trygg-Hansa. Ansvarsutfästelsen innehåller vissa bestämmelser om självrisk. Syftet med dessa bestämmelser har varit att förenkla administrationen och därmed begränsa kostnaderna för försäkringen. En effekt av detta är att konsumenten efter garantitidens utgång kan komma att själv få stå för fel av enklare beskaffenhet. Ett på motsvarande sätt utformat skydd för konsumenten finns även på det bostadskooperativa området.

Enligt utredningens mening är det från konsumentsynpunkt av stor vikt att lagstiftningen i mesta möjliga mån främjar försäkringsarrangemang varigenom konsumenten tryggas mot sådana fel och skador som kan få allvarliga återverkningar på hans ekonomi. En försäkring som skulle omfatta alla slags fel, även de mest obetydliga, skulle emellertid bli orimligt dyr, vilket ytterst skulle drabba konsumenterna. Utredningen anser det därför motiverat att utforma den föreslagna lagen så att det blir möjligt för parterna att i viss utsträckning träffa avtal om begränsningar av de eljest tvingande reglerna. Som ett exempel kan nämnas att parterna i vissa fall bör kunna träffa avtal om självrisk vid fel. Utredningen återkommer senare till detta.

4.4. Lagens tillämpningsområde

4.4.1 Parterna

Inom lagstiftningen på konsumentskyddsområdet gäller allmänt att reglerna är begränsade till avtal mellan konsumenter å ena sidan och näringsidkare i deras yrkesmässiga verksamhet å andra sidan. Avtal mellan privatpersoner, eller avtal mellan näringsidakre, ligger alltså vid sidan av den konsumenträttsliga regleringen. Avsikten med regler om konsumentskydd är att stärka den typiskt sett underlägsne privatpersonens ställning i förhållande till näringsidkare som bedriver yrkesmässig verksamhet på det aktuella området. Enligt utredningens mening finns det inte anledning att i den nu föreslagna lagen tillämpa någon annan avgränsning än som ovan redovisats.

Med konsument bör då, liksom övrig konsumenträttslig lagstiftning, förstås en enskild fysisk person som i sammanhanget huvudsakligen uppträder i egenskap av privatperson.

När det gäller begreppet näringsidkare bör detta, liksom principiellt gälla i övrig konsumenträttslig lagstiftning, fattas i vidsträckt mening. Med näringsidkare bör alltså förstås varje fysisk eller juridisk person som driver verksamhet av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig.

Men här bör framhållas att lagen endast är avsedd att träffa sådana avtal som näringsidkaren sluter i sin yrkesmässiga verksamhet. Det är ju främst på det området han typiskt sett kan sägas vara överlägsen konsumenten. På områden utanför den yrkesmässiga verksamheten får även näringsidkaren givetvis anses som privatperson. Däremot bör det enligt utredningens mening i detta sammanhang vara utan betydelse om den yrkesmässiga verksamheten utgör heltidssysselsättning för näringsidkaren eller om det är fråga om en bisyssla.

Lagen bör alltså gälla avtal mellan å ena sidan näringsidkare i deras yrkesmässiga verksamhet och å andra sidan enskilda i deras egenskap av privatpersoner.

4.4.2 Avtal som omfattas av lagen

Syftet med lagen är att stärka skyddet för konsumenters socialt och ekonomiskt så betydelsefulla förvärv av egna bostadshus. Lagen bör därför i princip omfatta alla avtal rörande sådana förvärv som, enligt vad som behandlats i föregående avsnitt, har träffats mellan en konsument och en näringsidkare. Men av det ovan nämnda syftet med lagen följer att vissa begränsningar bör göras.

Av det angivna syftet med lagstiftningen följer att lagen bör gälla i fråga om förvärv av hus för bostadsändamål. Gäller avtalets hus, som är avsett för något annat än bostadsändamål, bör däremot lagen inte bli tillämplig. Utredningen avser med lagförslaget i första hand förvärv av enfamiljshus. Skulle förvärvet gälla t.ex. en fastighet med flera bostadslägenheter torde som regel behovet av en social skyddslagstiftning vara mindre påtagligt. Sådana förvärv bör alltså inte omfattas av lagen. Utredningen föreslår att gränsen för den nya lagstiftningen sätts så att avtal om förvärv av en- och tvåfamiljshus omfattas av lagen.

Utredningen har även övervägt om lagen bör begränsas till att endast gälla hus avsedda för permanent boende. Då skulle alltså fritidshus falla utanför tillämpningsområdet. Även om det kan sägas att förvärv av fritidshus inte har samma ekonomiska och sociala betydelse för konsumenterna som ett förvärv av hus för permanent boende, har utredningen emellertid funnit att intresset av konsumentskydd även vid avtal om sådana förvärv är så starkt att de bör omfattas av den förslagna lagen. Som kommer att framgå av specialmotiveringen föreslås dock vissa särregler för fritidshusen.

De hus som bör omfattas av lagens regler skall alltså vara småhus, dvs. en- eller tvåfamilshus avsedda för bostadsändamål. De kan vara avsedda för permanent boende eller för fritidsändamål. Förvärv av sådana hus kan ske med tillämpning av ett flertal olika avtalskonstruktioner. Förvärven kan dock enligt utredningens mening indelas i två huvudgrupper, nämligen sådana som avser färdiga småhus och sådana som avser entreprenader för uppförande av småhus.

När det gäller avtal om förvärv av färdiga småhus kan det vara fråga om såväl fast som lös egendom. Intresset av konsumentskydd gör sig enligt utredningens mening lika gällande oavsett till vilken typ av egendom ett visst förvärv hör. Lagen bör därför gälla oberoende av om småhuset förvärvas jämte den mark det ligger på eller om marken innehas med tomträtt eller om marken upplåtes genom arrende.

Förvärv av småhus sker också i stor utsträckning så att däri ingår avtal om uppförande av huset, entreprenad. Dessa förvärv kan indelas i en rad skilda fall beroende på dels vilken entreprenadform som använts, dels på i vilken form den aktuella tomtmarken anskaffats.

Tomtmarken kan även i dessa situationer ha anskaffats genom köp av fast egendom, tomträttsupplåtelse eller arrende. Dessa delar av den nu aktuella typen av småhusförvärv bör även i fortsättningen regleras i jordabalken.

Den andra delen av dessa förvärv, entreprenaden, kan ha avtalats med den som på något av de ovan angivna sätten har tillhandahållit tomtmarken. Men entreprenadavtalet kan också ha avtalats med någon annan. Gemensamt för

entreprenadavtalen är att de saknar direkt reglering i lag. I stället tillämpas när det gäller småhus ofta av berörda myndigheter och branschorganisationer utarbetade Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS 80) med därtill hörande kontraktsformulär samt för grupphusbebyggelse med statliga bostadslån även garantisystemet Småhus 80.

De olika former av entreprenad som förekommer kan indelas i totalentreprenad, generalentreprenad och delad entreprenad.

Totalentreprenad föreligger då småhusförvärvaren sluter avtal med en entreprenör, som svarar för såväl husets projektering som dess uppförande. Ett exempel på ett sådant fall är det vid grupphusbebyggelse vanliga förfarandet att tomtmarken förvärvas från ett håll och att småhusförvärvaren träffar avtal med ett företag om uppförandet av ett färdigt småhus.

Generalentreprenad föreligger då småhusförvärvaren själv, normalt genom en konsult, svarar för projekteringen och dess samordnande med bygget, samt träffar avtal med en entreprenör om utförandet av hela bygget.

Delad entreprenad föreligger då småhusförvärvaren sluter avtal med ett större eller mindre antal entreprenörer om, uppförande av ett småhus. Varje entreprenör svarar då endast för en mindre del av det totala arbetet, t.ex. för gjutning av grunden eller för VVS-installationen. Småhusförvärvaren kan då också själv utföra delar av arbetet. Ett exempel på en sådan entreprenad kan följande vara. Småhusförvärvaren träffar avtal med en lokal byggmästare om att denne skall utföra en färdig husgrund. Med en leverantör av prefabricerade småhus träffar han

avtal om såväl leverans som uppsättning av ett skalhus, som omfattar väggar och tak. En lokal rörmokare anlitas för VVS-installationen och en elektriker för elinstallationen. Golvläggning, arbetet med innerväggar och inredningsarbetet i övrigt utförs av köparen själv.

När utredningen har övervägt om lagens regler skall vara tillämpliga även på entreprenader har det förhållandet att den helt övervägande delen av småhusförvärven sker genom avtal om någon form av entreprenad beaktas. Utredningen har därvid funnit att en lagstiftning med det tidigare angivna syftet inte kan lämna en så betydelsefull andel av avtalen om småhusförvärv utanför regleringen. Lagen bör alltså omfatta även denna typ av avtal.

Det kan då diskuteras om endast avtal rörande mer omfattande entreprenader bör omfattas av lagen eller om alla avtal rörande entreprenader i samband med uppförandet av ett småhus bör falla in under lagen. Vid övervägandet av denna fråga har utredningen funnit att intresset av det konsumentskydd lagen avser att ge inte är beroende av entreprenadens omfattning. Även en entreprenad av mindre omfattning kan vara av synnerligen stor betydelse för det färdiga huset. Exempelvis kan en felaktigt uppförd grund komma att äventyra det färdiga husets bestånd om vatten tränger igenom och orsakar rötskador. Utredningen har vid sin bedömning därför funnit att lagen bör omfatta entreprenader oberoende av storlek och sålunda gälla åtaganden att helt eller delvis utföra, eller låta utföra, det arbete som behövs för att uppföra ett sådant småhus som avses i lagen.

Det är inte ovanligt att en näringsidkare som avtalat om ett åtagande av ovan nämnt slag även åtar sig att i samband därmed utföra annat arbete än som avser bostads-
huset. Det kan t.ex. gälla att uppföra ett garage eller att anlägga en gräsmatta. Enligt utredningens mening torde det vara lämpligt att samma regelsystem gäller för hela det åtagande näringsidkaren gjort. Lagen bör alltså omfatta även avtal om sådana sidoarbeten som nu sagts.

Slutligen återstår att något beröra den typ av småhusförvärv som sker i form av bostadsrätt. Sådana förvärv förekommer numera ofta. Upplåtelser av bostadsrätt skiljer sig från övriga typer av förvärv främst genom att konsumenten inte äger vare sig marken eller huset. Ägare är i stället den bostadsrättsförening som upplåter bostadsrätten.

Bostadsrätt regleras genom bestämmelser i bostadsrättslagen (1971:479). Den lagen gäller upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning i tiden. Av lagen framgår att sådan nyttjanderätt endast får upplåtas av en bostadsrättsförening. Vidare framgår att upplåtelse endast får ske till medlem i föreningen, och att det är medlemmens rätt i föreningen på grund av upplåtelsen som kallas bostadsrätt.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter i förhållande till föreningen vid bristfälligheter och försenat tillträde i samband med upplåtelse av bostadsrätt. I lagen finns sålunda bestämmelser om lägenhetens skick när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse. Föreningen skall då, om inte annat har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Om lägenheten vid tillträdet inte är i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra får denne avhjälpa bristen på föreningens bekostnad om dess styrelse underlåter att på tillsägelse ombesörja åtgärden. Bostadsrättsinnehavaren har även möjlighet att frånträda bostadsrätten efter uppsägning eller få nedsättning av årsavgiften. Vid försummelse från föreningens sida kan även skadestånd utgå. Motsvarande regler gäller om tillträdet försenas utan att det beror på bostadsrättshavaren.

Efter tillträdet svarar i princip bostadsrättshavaren på egen bekostnad för att lägenheten hålls i gott skick, om inte annat har bestämts i föreningens stadgar.

Bostadsrätt är alltså en form av till tiden obegränsad nyttjanderätt till ett hus eller del av ett hus som ägs av en bostadsrättsförening och som föreningen kan upplåta åt en medlem i föreningen. Det innebär att konsumenten/bostadsrättshavaren som avtalsmotpart har bostadsrättsföreningen. Om fråga är om nybyggda småhus är det alltså föreningen som är köpare eller beställare av huset och som står i avtalsförhållande till de näringsidkare som berörs av utredningens arbete. Förekommande felaktigheter i byggnationen blir en fråga mellan bostadsrättsföreningen och vederbörande näringsidkare.

Av det anförda framgår att situationen vid förvärv av småhus i form av bostadsrätt skiljer sig avsevärt från övriga typer av småhusförvärv. Att inom ramen för småhusköpsutredningens arbete gå närmare in på de speciella problem som är förknippade med förvärv av bostadsrätt ter sig enligt utredningens mening inte ändamålsenligt. Frågan om förvärv av småhus i form av bostadsrätt behandlas därför inte vidare av utredningen. Regeringen har nyligen beslutat om direktiv för en utredning med uppdrag att göra en översyn av bostadsrättslagen (Dir. 1986:01).

4.4.3 Monteringsfärdiga hus

En stor del av de småhus som uppförs utgörs av vad som brukar kallas monteringsfärdiga hus. Det som kännetecknar denna typ av hus är att förtillverkade byggelement används som material. En särskild fråga som utredningen haft att ta ställning till är om den nu föreslagna lagen skall omfatta sådana åtaganden som görs av näringsidkare vilka tillverkar och levererar sådana byggelement.

Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund (STR) organiserar näringsidkare som tillverkar och levererar förtillverkade byggelement. Av uppgifter från STR framgår att omkring hälften av de småhus som nu uppförs har levererats av medlemmar i STR. För 1984 uppgick leveranserna till 8 160 hus.

Förtillverkningsgraden av trähusföretagens produkter kan skilja sig avsevärt mellan olika tillverkare. I stort sett kan tre huvudgrupper av förtillverkade byggelement urskiljas, nämligen volymelement, storelement (storblock) och småelement (småblock).

Produktionen av volymelement innebär tillverkning av sektioner som är avsedda att på byggplatsen fogas samman till ett färdigt småhus. Sektionerna är i princip helt färdiga. Det innebär t.ex. att innerväggarna är tapetserade, att rördragningar för vatten och el är gjorda samt att lysarmaturer och hushållsmaskiner är monterade. Vad som återstår att göra på byggplatsen är alltså att sammanfoga sektionerna och att koppla ihop ledningar för vatten och el.

Produktioner av storelement innebär i princip tillverkning av hela väggsektioner inklusive dörrar och fönster. På bygplatser fogas dessa sektioner samman till ett småhus. Här måste även t.ex. el- och vatteninstallationer göras liksom olika invändiga arbeten.

Produktioner av småelement innebär i princip tillverkning av väggblock som kan sammanfogas till en vägg. Småelement tillverkas i olika storlekar upp till 120 cm bredd. På bygplatsen kan med användande av småelement av olika storlekar ett småhus med avsedda mått uppföras. Även i detta fall tillkommer givetvis t.ex. el- och vatteninstallationer.

Det bör här framhållas att trähusföretagens produktion inte alltid kan hänföras endast till en av de nämnda grupperna. Det kan förekomma kombinationer av dessa grupper och ett företags försäljning kan variera från enstaka byggelement till i princip färdiga hus.

Utöver de ovan nämnda grupperna av byggelement kan det även förekomma att ett småhus sägs vara monteringsfärdigt när det har uppförts med så liten förtillverkningsgrad som att erforderligt virke varit kapat i de rätta längderna.

Av det anförda framgår dels att de monteringsfärdiga husen utgör en väsentlig andel av de småhus som för närvarande byggs, dels att innebörden av begreppet monteringsfärdigt hus kan variera avsevärt. Frågan om hur dessa hus lämpligen bör behandlas i den nu föreslagna lagen har också varit föremål för omfattande diskussioner inom utredningen under arbetets gång. Bedömningen kompliceras ytterligare av att förhållandena i det enskilda fallet vid förvärv av ett monteringsfärdigt hus, kan vara så varierande även frånsett skillnaderna i förtillverkningsgrad.

Konsumenten kan t.ex. avtala med en husleverantör att denne skall uppföra ett hus av en viss typ på konsumentens tomt. Ett annat exempel kan vara att konsumenten med husleverantören endast träffar avtal om köp av en byggsats, och därefter träffar avtal med en annan näringsidkare om montering av hussatsen till ett färdigt hus. En variant av detta exempel kan vara att konsumenten med husleverantören träffar avtal om köp av hussatsen för att själv helt eller med hjälp av en eller flera andra näringsidkare montera huset. Ytterligare ett exempel kan vara att konsumenten träffar avtal med en näringsidkare om att denne skall uppföra ett hus av en viss typ åt konsumenten, varefter denne näringsidkare träffar avtal med husleverantören.

Enligt nu gällande regler är ett köp av en hussats till ett monteringsfärdigt hus att anse som köp av lös egendom. En konsuments köp från en näringsidkare av en sådan hussats omfattas alltså nu av det särskilt uppbyggda konsumentskydd som konsumentköplagens regler utgör. Om sådana förvärv i stället omfattas av den nu föreslagna lagen inträder bl.a. den förbättringen av konsumentens ställning att leverantörens ansvar för fel förlängs från konsumentköplagens två år till tio år. Sett från konsumentens synpunkt är det naturligt att konsumentskyddet vid förvärv av monteringsfärdigt hus åtminstone i huvudsak överensstämmer med det konsumentskydd som gäller vid entreprenader och förvärv av färdigproducerade hus. Detta sammanhänger bl.a. med det förhållandet att marknadsföringen ofta är ägnad att inge konsumenten den föreställningen att köp av ett monteringsfärdigt hus är ungefär detsamma som en entreprenad. Vad som härutöver talar för att dessa förvärv av monteringsfärdiga hus bör omfattas av lagförslaget är också det redan nämnda förhållandet att sådana förvärv har en så stor omfattning i småhusproduktionen. Det kan mot den bakgrunden tyckas naturligt att även förvärv av ifrågavarande byggsatser omfattas av samma regelsystem som i övrigt skall gälla på småhusområdet.

Vad som talar mot att förvärv av hussatser till monteringsfärdiga hus bör omfattas av lagförslaget torde främst vara svårigheten att dra gränsen mot helt vanliga leveranser av byggnadsmaterial. Det gäller också att avgränsa leverantörens felansvar så att han inte drabbas av ansvar för fel som kan uppstå om hussatsen på ett felaktigt sätt under kanske avsevärd tid läggs upp på byggsplatsen helt utanför leverantörens kontroll efter det att denne levererat byggsatsen till byggsplatsen.

Även utan särskilda regler om monteringsfärdiga hus torde konsumenters förvärv av hussatser till sådana hus i många fall komma att falla in under reglerna i den nu föreslagna lagen. I praktiken förhåller det sig nämligen så att trähusleverantörer inte sällan även åtar sig att utföra monteringsarbete i samband med förvärv av ifrågasvarande hussatser. Det är särskilt fallet när det gäller leveranser av volym- och storelement. I sådana fall krävs nämligen kran för lossning på byggsplatsen. Och då är det ju mest rationellt att byggelementen redan vid lossningen lyfts av och direkt monteras på en i förväg färdigställd grund. Skulle byggelementen i stället först endast lossas på byggsplatsen vore det sedan nödvändigt att till ytterligare kostnader anlita en ny kran för monteringsarbetet. När husleverantören på detta sätt åtar sig monteringsarbetet är detta åtagande i vanlig ordning att betrakta som ett sådant av lagförslaget omfattat åtagande att helt eller delvis utföra arbete som behövs för att färdigställa ett bostadshus. Och då blir hussatsen att anse som sådant material som näringsidkaren tillhandahåller enligt 4 § andra stycket i lagförslaget. Det medför t.ex. att lagförslagets regler om fackmässighet, fel och besiktning blir tillämpliga även beträffande de byggelement som ingår i hussatsen.

Här kan finnas skäl att även beröra den situationen att husleverantören i fall av denna typ låter monteringsarbetet utföras av ett dotterbolag, eller anvisar konsumenten något annat bolag eller näringsidkare för monteringsarbetet. Även i dessa fall är monteringsarbetet att betrakta som ett sådant åtagande som omfattas av lagen. Situationen torde då ofta kunna uppfattas så att leverantörens åtagande även omfattar monteringsarbetet, trots att leverantören låter någon annan utföra själva arbetet. Att denna situation faller in under lagen framgår av formuleringen "låta utföra" i 1 § första stycket punkt 3 i lagförslaget.

Men frågan är vad som enligt lagförslaget bör gälla när avtalet mellan konsumenten och husleverantören enbart avser leverans av en hussats till ett monteringsfärdigt hus. Enligt utredningens mening får härvid de faktorer som ovan angivits tala för lagförslagets tillämplighet i dessa fall anses väga så tungt att lagen bör utformas så att även denna typ av avtal omfattas av den. Det gäller då de regler i lagen som har att göra med husets skick och goda bestånd, dvs. främst felreglerna. Däremot torde det inte finnas behov av att uppställa särskilda dröjsmålsregler för leverans av hussatser. Som närmare utvecklas i specialmotiveringen (vid 12 §) bör vidare besiktningssreglerna inte gälla när näringsidkarens prestation begränsas till leverans av en hussats.

Det kan emellertid inte komma i fråga att låta alla leverantörer av byggnadsmaterial falla in under lagen om de träffar avtal med en konsument. Avsikten är endast att leverantörer av monteringsfärdiga hus skall omfattas av lagen. Som tidigare framgått kan vad som avses med ett monteringsfärdigt hus variera avsevärt, och det kan till och med föreligga svårigheter att klart dra gränsen mot helt vanliga leveranser av byggnadsmaterial från en

brädgård. Enligt utredningens mening är det inte ändamålsenligt att utforma reglerna så att i lagen införs något slags legal definition av vad som avses med ett monteringsfärdigt hus. Det möter stora svårigheter att utforma en sådan definition på ett invändningsfritt sätt. Dessutom riskerar man att definitionen snart kommer att framstå som föråldrad.

Enligt utredningens uppfattning förhåller det sig så att ifrågavarande husleverantörer regelmässigt marknadsför sina produkter på ett sådant sätt att de för konsumenten presenterar ett färdigt hus. Situationen kan då inte alls jämföras med ett vanligt köp av byggnadsmaterial. Om en tillverkare och leverantör av byggelement alltså marknadsför sina produkter på detta sätt, så att konsumenten bibringas uppfattningen att han i ett paket köper vad som erfordras för att på en färdig grund uppföra ett hus av en viss typ, bör leverantören också finna sig i att leveransen omfattas av den nu föreslagna lagen. Den erforderliga avgränsningen av begreppet monteringsfärdigt hus bör därför göras så att marknadsföringen eller innehållet i avtalet mellan säljare och köpare blir avgörande. Den näringsidkare som marknadsför produkt under beteckningen monteringsfärdigt hus kommer alltså att omfattas av lagen. Men detta hindrar inte t.ex. en tillverkare av småelement att utforma sin marknadsföring så att produkten framstår som helt vanligt byggnadsmaterial. I sådana fall får konsumentens förvärv bedömas enligt reglerna i konsumentköplagen.

Sammanfattningsvis bör lagförslaget enligt utredningens mening alltså utformas så att konsumenters förvärv från näringsidkare av hussatser till s.k. monteringsfärdiga hus omfattas av lagens regler om felansvar och vad som därmed sammanhänger. Däremot föreslås inte några särskilda regler beträffande monteringsfärdiga hus i fråga om näringsidkarens eller konsumentens dröjsmål, priset och rätten till avbeställning. I dessa delar får alltså allmänna regler om konsumentköp tillämpas, jfr. SOU 1984:25 Ny konsumentköplag, som för närvarande behandlas i justitiedepartementet.

4.4.4 Tredje mans marknadsföringsansvar

I konsumentköplagen finns sedan länge regler om t.ex. en tillverkares skadeståndsskyldighet mot konsumenter på grund av vilseledande marknadsföringsuppgifter eller underlåtenhet att lämna viss information om en varas beskaffenhet eller användning. En motsvarande reglering finns även i konsumenttjänstlagen. Enligt den lagen skall en materialleverantör eller en branschorganisation e.d. som vid marknadsföring uppsåtligen eller av vårdslöshet lämnar vilseledande uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenligt ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogats. Det samma skall enligt den lagen gälla, om en materialleverantör eller en branschorganisation e.d. vid marknadsföring underlåter att lämna sådan information av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som vederbörande enligt marknadsföringslagen har ålagts att lämna. Enligt utredningens mening finns även på den nu föreslagna lagens område intresse av att konsumenten i vissa fall skall kunna vända sig direkt till en tredje man, som t.ex. lämnat oriktiga uppgifter vid marknadsföringen av ett byggnadsmaterial, med anspråk på ersättning. Lagen bör därför även innehålla regler om tredje mans marknadsföringsansvar.

4.5 Kraven på näringsidkarens prestation

4.5.1 Allmänt

Som redan framgått är det en väsentlig uppgift för lagstiftningen på konsumentskyddsområdet att reglera påföljderna vid fel. I det sammanhanget är det givetvis nödvändigt att kunna avgöra om fel föreligger. Avgörande för den bedömningen är vilka krav som kan ställas på näringsidkarens åtagande.

Parterna kan i sitt avtal ha preciserat vilka krav som näringsidkarens åtagande skall uppfylla. Men så är inte alltid fallet. När det gäller förvärv av småhus i form av entreprenad tillämpas ofta de allmänna standardvillkoren i ABS 80. Dessa standardvillkor saknar uttryckliga regler om vilka krav näringsidkarens åtagande skall uppfylla. Inte heller i förekommande garantisystem av typ Småhus 80 anges sådana krav. Däremot kan krav specificeras i övriga kontraktshandlingar.

Den principiella utgångspunkten i detta sammanhang är att parterna givetvis har frihet att avtala om vilken prestation näringsidkaren skall tillhandahålla. Särskilt tydligt blir detta när det är fråga om hus som uppförs på entreprenad. I ett sådant fall måste konsumenten/beställaren ha vida ramar för att själv avgöra vad slags hus han skall ha, hur det skall konstrueras och vilket material som skall användas. Situationen är i huvudsak densamma vid förvärv av färdiga småhus. Det står givetvis konsumenten fritt att bestämma, om han vill köpa ett dyrbart hus med hög standard eller om han vill ha ett enklare hus mot ett lägre pris. Härav följer också att avtalsfriheten måste ges ett stort utrymme. Det kan alltså inte bli aktuellt att införa generella tvingande regler som anger olika minimikrav, som alltid skall vara uppfyllda oavsett vad parterna har avtalat. Utgångspunkten vid felbedömningen blir därmed parternas avtal. Om byggnationen inte svarar mot de specifikationer som kontraktshandlingarna innehåller, blir det fråga om ett "konkret" fel. Ger avtalet inte något klart besked, kommer man in på en "abstrakt" bedömning. Inom köprättens område gäller att bedömningen då görs med utgångspunkt i att köparen har rätt att kräva att godset är av "normal" beskaffenhet.

Det sagda bör emellertid inte gälla helt undantagslöst. Det kan erinras om att det i annan lagstiftning finns

vissa regler som närmare anger vilka krav som kan ställas. Inom köprättens område finns i konsumentköplagen några regler av denna typ. För vissa speciella situationer anger de när fel skall anses föreligga. Det gäller dels när säljaren vid köpet eller på varans förpackning, i annons eller annat sådant meddelande har lämnat vilseledande uppgift om varan eller dess användning och uppgiften kan antagas ha inverkat på köpet (7 §). Samma förhållande gäller om uppgiften lämnats av varans tillverkare eller annan som i tidigare säljled tagit befattning med den om säljaren åberopat uppgiften eller underlåtit att rätta den om han insett eller uppenbarligen bort inse att den var vilseledande. Dels gäller det fall när en vara säljs i strid mot förbud som av säkerhetsskäl meddelats i författning eller av myndighet (8 §). Det samma gäller om varan är så bristfällig att dess användning medför uppenbar fara för köparens eller annans liv eller hälsa. Slutligen regleras det fallet att en vara sålts i befintligt skick eller med liknande förbehåll och säljaren måste ha insett att varan inte är sådan som köparen haft anledning att räkna med men underlåter att upplysa köparen om detta. Därmed likställs även den situationen att varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och omständigheterna i övrigt haft skäl att förutsätta. Men förutom för dessa speciella situationer finns i den köprättsliga lagstiftningen inte några regler om vilka krav näringsidkarens åtaganden skall uppfylla.

Anledningen till att den köprättsliga lagstiftningen saknar allmänna regler om de krav som bör kunna ställa på en näringsidkares åtagande är att det har ansetts att dessa krav måste bero av så många olika omständigheter att generella normer skulle bli mycket intetsägande. Den uppfattningen har också uttryckts att sådana krav skulle tjäna som påminnelse för näringsidkare om vad de bör friskriva sig från ansvar för. De krav som bör ställas

har i stället ansetts böra utformas med ledning av avtal, handelsbruk, annan sedvänja och av en allmän bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

Detta synsätt har emellertid inte förblivit oförändrat under det omfattande reformarbete som pågår på det köprättsliga området. I det förslag till ny allmän köplag, som utarbetats i nordisk samverkan (se NU 1984:5), finns vissa allmänna regler om godsets beskaffenhet. Vissa sådana regler föreslås också för den nya konsumentköplagens del.

Av större intresse torde vara att konsumenttjänstlagen innehåller allmänna regler om beskaffenheten av näringsidkarens prestation. Trots att sådana regler endast på ett tämligen allmänt sätt kan ange kraven på näringsidkarens prestation har det ansetts att sådana regler kan ha ett värde och ge konsumenten betydligt bättre vägledning än de allmänna avtalsrättsliga principer och analogier från regler för andra avtalstyper som annars får komma till användning.

Det tidigare gällande synsättet att allmänt hållna regler om kraven på näringsidkarens prestation endast är av begränsad nytta håller alltså på att förändras i riktning mot att sådana regler trots allt får anses ha ett värde. I överensstämmelse härmed har utredningen för sin del funnit att en reglering av konsumenters småhusförvärv bör innehålla allmänna regler om vilka krav som i det sammanhanget bör ställas på näringsidkarens prestation.

Det bör här framhållas att lagens regler skall omfatta såväl förvärv av färdiga småhus som avtal om sådant arbete som behövs för att uppföra ett småhus. De allmänna regler om vilka krav som bör ställas på näringsidkarens prestation måste utformas med hänsyn tagen till detta förhållande. Det innebär emellertid inte någon större skillnad på kraven på näringsidkarens prestation skulle

föreligga i dessa olika fall. Men utrymmet för en mer utförlig reglering är givetvis större vid olika former av entreprenader än när parternas avtal gäller förvärv av ett färdigt småhus.

I konsumenttjänstlagen anges de grundläggande krav som på det området kan ställas på konsumentens motpart till tre huvudgrupper, nämligen fackmässigt utförande, krav på materialet samt iakttagande av säkerhetsföreskrifter. Ett liknande synsätt kan enligt utredningens mening anläggas även vid de förvärv av småhus som vårt lagförslag skall reglera.

4.5.2 Fackmässighet

Det självklara kravet på näringsidkarens prestation är att den bör vara fackmässigt utförd. Det gäller såväl vid förvärv av ett färdigt hus som vid avtal om en sådan entreprenad som omfattas av lagen. Vad som ligger i kravet på fackmässighet kan inte klart och entydigt anges här. Därtill kan de förhållanden som föreligger i de olika situationer som omfattas av lagen vara alltför varierande. Men bedömningen av om ett småhus är uppfört på ett fackmässigt sätt, eller om ett entreprenadåtagande har utförts fackmässigt, får ske med ledning av erfarna och kunniga yrkesmäns uppfattning. I sammanhanget kan även beskrivningar och anvisningar som lämnats av t.ex. en materialfabrikant tjäna till ledning för vad som skall anses vara fackmässigt. Så kan givetvis också vara fallet med av myndigheter utfärdade föreskrifter av olika slag, som t.ex. den av Statens planverk utgivna publikationen Svensk Byggnorm. Här bör dock framhållas den skillnad som föreliggemellan å ena sidan föreskrifter och å andra sidan mer generella råd och anvisningar. Avvikelse från de sistnämnda behöver inte uppfattas som avvikelse från ett fackmässigt utförande. I sådana fall får bedömningen bli beroende av t.ex. vad erfarna och kunniga yrkesmän

anser. Vid bedömningen av om näringsidkarens prestation är fackmässig kan givetvis även eventuella avvikelser från meddelat byggnadslov komma att få betydelse. Kravet på fackmässighet bör enligt utredningens mening uttryckligen framgå av lagen.

Här kan finnas skäl att något beröra även det fallet att näringsidkaren har utfört sin prestation på ett fackmässigt sätt, men det ändå med tiden visar sig att resultatet inte håller måttet. Det torde då vara fråga om vad som brukar kallas konstruktionsfel. Om näringsidkaren har gjort eller lämnat annan i uppdrag att göra konstruktionen är han givetvis också gentemot konsumenten ansvarig för den. Men har en särskild konstruktör anlitats av konsumenten kan inte byggmästaren lastas för ett konstruktionsfel, om det inte är fråga om ett så uppenbart fel att han som yrkesman borde ha förstått att ett fel förelåg.

I samband med sådana entreprenader rörande småhus som omfattas av lagen kan ytterligare krav ställas på näringsidkarens åtagande. De kan i och för sig sägas ingå i kravet på fackmässighet, men bör liksom fallet är i konsumenttjänstlagen komma till klart uttryck även i den nu föreslagna lagen.

4.5.3 Omsorgsplikt

Ett sådant krav är att näringsidkaren skall visa omsorg vid uppfyllandet av sina avtalsenliga förpliktelser. Denna omsorgsplikt innebär att näringsidkaren även är skyldig att i tillbörlig grad ta tillvara konsumentens intressen. En sådan omsorgsplikt kan anses vara en allmän obligationsrättslig princip som på småhusområdet får anses ha stor betydelse. Konsumenten saknar ofta den kunskap och erfarenhet som krävs för att bedöma olika förhållanden av betydelse. I stället har han befogad anled-

ning att utgå från att näringsidkaren besitter sådan kunskap och erfarenhet. Konsumenten har också anledning att vänta sig nytta av detta förhållande genom att näringsidkaren utnyttjar de kunskaper och den erfarenhet han har och efter bästa förmåga använder de resurser som står till hans förfogande. Därvid bör näringsidkaren även ta tillvara konsumentens intressen. Denne bör också kunna utgå från att näringsidkaren utför sitt åtagande utan att göra sig skyldig till slarv eller vårdslöshet.

Omsorgskravet medför att näringsidkaren vid behov har att samråda med konsumenten i olika uppkommande frågor. Härigenom kan tvister mellan parterna i viss utsträckning komma att undvikas. När det föreligger valsituationer innebär omsorgskravet att näringsidkaren bör ge konsumenten erforderliga råd och vägledning. Som ett exempel på omsorgskravets innebörd kan nämnas att näringsidkaren är skyldig att påpeka för konsumenten att ett önskemål om ett visst utförande strider mot meddelat byggnadslov, och att detta kan leda till ingripanden från byggnadsnämndens sida. En förutsättning är givetvis att näringsidkaren har insett eller bort inse att det var fråga om en avvikelse från byggnadslovet. I sammanhanget kan även den i nästa stycke behandlade avrådningskyldigheten aktualiseras.

Omsorgskravet kan i vissa fall innebära en skyldighet för näringsidkaren att avråda konsumenten från att utföra byggnation på ett av konsumenten begärt sätt, eller från att använda ett av konsumenten begärt material. Sådan avrådningskyldighet bör föreligga då konsumentens förslag skulle leda till att kravet på fackmässigt utförande inte kan anses bli uppfyllt och då näringsidkaren känner till, eller borde känna till, att det föreslagna materialet inte är lämpligt. Näringsidkaren bör även ha skyldighet att avråda från utföranden och material som medför orimligt höga kostnader. Om konsumenten trots att näringsidkaren avrått honom, vidhåller sina önskemål måste nä-

ringsidkaren givetvis anses ha uppfyllt sin omsorgsplikt. Han kan då normalt sett utföra byggnationen i enlighet med konsumentens önskemål. Att detta inte gäller helt utan undantag kommer att framgå av vad som i det följande kommer att anföras i fråga om säkerhetsföreskrifter.

I omsorgsplikten ligger även att byggnationer i förekommande fall skall utföras på det minst kostnadskrävande sättet när det föreligger valfrihet för näringsidkaren i fråga om något förhållande av betydelse för prisberäkningen.

Det kan här finnas skäl att avslutningsvis framhålla att den omsorgsplikt som enligt det ovan sagda bör särskilt framgå av lagen tar sikte på sådana avtal som avses i 1 § första stycket, punkten 3, dvs. entreprenadfallen. Denna särskilda omsorgsplikt slår alltså inte till när avtalet mellan parterna avser ett färdigt hus eller köp av hus-sats till monteringsfärdigt hus.

4.5.4 Materialet

Konsumenttjänstlagen har en regel om att näringsidkaren skall tillhandahålla behövt material om inte annat får anses avtalat. I samband med den regelns tillkomst behandlades även frågan om konsumenttjänstlagen borde innehålla en särskild regel om materialets kvalitet. Lagrådet uttalade därvid att lagens utgångspunkt är att det utgör en del av näringsidkarens förpliktelser vid utförandet av en tjänst att tillhandahålla det erforderliga materialet och att detta medför bl.a. att valet av material i princip omfattas av kravet på fackmässighet. Vidare konstaterade lagrådet att det av lagens bestämmelse om fel måste anses följa att fel föreligger om materialet inte svarar mot vad konsumenten äger förvänta sig på grund av bl.a. kravet på fackmässighet, och att någon särskild regel om materialets kvalitet därför inte var erforderlig. De-

partementschefen anslöt sig till den uppfattning lagrådet uttalat och någon särskild regel om materialets kvalitet infördes inte i konsumenttjänstlagen.

Det synsätt som det ovan anförda ger uttryck för gör sig enligt utredningens mening gällande även på området för den nu föreslagna lagen. Det finns dock skäl att göra viss skillnad på sådana fall som avser förvärv av färdiga hus och sådana fall som avses i 1 § första stycket, punkten 3, dvs. entreprenader.

När det gäller förvärv av färdiga hus saknas givetvis anledning att i lagen ha en regel om att näringsidkaren skall tillhandahålla materialet. I enlighet med det ovan anförda är det inte heller erforderligt med någon särskild regel om det använda materialets kvalitet. För denna typ av småhusförvärv behöver alltså någon regel om materialet inte tas in i lagen.

När det gäller entreprenadfallen bör lagen emellertid, liksom konsumenttjänstlagen, ge uttryck för att det är en del av näringsidkarens åtagande att tillhandahålla behövt material om inte parterna får anses ha kommit överens om annat. I enlighet med det ovan anförda är det inte heller vid denna typ av småhusförvärv erforderligt med någon särskild regel om materialets kvalitet.

Det anförda innebär alltså att det vid entreprenader står parterna fritt att träffa avtal om vem av dem som skall svara för materialet. Men har de inte gjort det skall näringsidkaren tillhandahålla erforderligt material.

I likhet med vad som gäller enligt konsumenttjänstlagen står det även parterna fritt att träffa avtal om materialets kvalitet. Detta gäller även om kvaliteten är klart lägre än den som annars normalt kan förväntas. Skälet till denna ordning är att lagen inte bör hindra en konsument från att i syfte att hålla priset nere begära att näringsidkaren använder material av lägre kvalitet. Det kan sägas att möjligheten att träffa avtal om material av lägre kvalitet än som är normalt medför en risk för missbruk från näringsidkarens sida. En konsument skulle således kunna förmås att träffa avtal om lägre materialkvalitet utan att detta medför någon ekonomisk förmån för honom. Men om ett sådant avtal framstår som oskäligt mot konsumenten kan den allmänna förmögenhetsrättsliga generalklausulen i 36 § avtalslagen bli tillämplig. Enligt denna regel kan ett avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid dess tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Vid prövningen skall särskild hänsyn tagas till den som intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Med hänsyn härtill kan det enligt utredningens mening inte antas att en avtalsfrihet av detta slag ger upphov till olägenheter för konsumenten i sådan grad att de uppväger de fördelar i form av lägre kostnader för honom som regeln syftar till att möjliggöra. Avtalsfriheten i detta hänseende är även vid sidan av de situationer som 36 § avtalslagen tar sikte på inte helt oinskränkt. Ytterst sätter nämligen näringsidkarens skyldighet att iaktta säkerhetsföreskrifter en gräns för vad parterna med bindande verkan för konsumenten kan avtala om (se avsnitt 4.5.5).

4.5.5 Säkerhetsföreskrifter

Som tidigare angivits är det parterna som i avtalet bestämmer innehållet i näringsidkarens åtagande. De har givetvis även rätt att bestämma det närmare utförandet av

den byggnad åtagandet avser. Denna frihet kan emellertid som redan tidigare antytts inte vara helt oinskränkt. På byggnadsområdet finns uppställda föreskrifter i olika hänseenden. Sådana föreskrifter kan i och för sig sägas begränsa utrymmet för parternas frihet att träffa avtal om byggnadens utförande. I förhållandet mellan näringsidkaren och konsumenten kan emellertid inte alla sådana föreskrifter antas ha samma rättsföljder. Enligt utredningens mening bör åtskillnad göras mellan mer allmänna föreskrifter och sådana som kan sägas utgöra säkerhetsföreskrifter. Utgångspunkten måste dock vara att näringsidkaren är skyldig att för sin del följa meddelade föreskrifter.

Om en konsument framställer önskemål om ett utförande av byggnationen i strid mot mer allmänna föreskrifter, eller att näringsidkaren skall använda material som inte kan anses stå i överensstämmelse med sådana föreskrifter kommer näringsidkarens omsorgsplikt att aktualiseras. Denne är då skyldig att underrätta konsumenten om att dennes önskemål strider mot dessa föreskrifter. I omsorgsplikten får i ett sådant fall även anses ligga en skyldighet att aktivt avråda konsumenten från att genomföra byggnationen på det önskade sättet. Framhärdat emellertid konsumenten trots detta och vägrar näringsidkaren att utföra arbetet på det önskade sättet kommer givetvis något avtal om detta arbete inte till stånd mellan parterna. Om emellertid näringsidkaren i den angivna situationen i stället väljer att utföra arbetet i enlighet med konsumentens önskemål kommer byggnadens utförande att stå i strid med den aktuella föreskriften. Beroende av de närmare reglerna i det sammanhang den aktuella föreskriften återfinns kan detta förhållande leda till olika efterräkningar. Men konsumenten kan i detta läge inte grunda någon rätt gentemot näringsidkaren på grund av att den aktuella föreskriften inte har efterkommits.

Om det till exempel har föreskrivits att ett rum måste vara av en viss storlek, eller att en dörröppning måste vara av en viss bredd, och konsumenten trots näringsidkarens avrådande kräver att denne skall utföra byggnationen så att de föreskrivna måtten inte uppfylls, får detta i förhållandet mellan näringsidkare och konsument anses ske på konsumentens ansvar. Näringsidkaren kan alltså inte anses ha åsidosatt de krav som från konsumentens sida kan riktas mot honom.

Det finns emellertid situationer, där konsumenten insisterar på ett utförande som strider mot meddelade föreskrifter, som enligt utredningens mening inte är att bedöma på det sätt som ovan angivits. Det gäller föreskrifter som uppbärs av ett intresse som från samhällets sida sätts högre än andra. Härmed avser utredningen säkerhetsföreskrifter av olika slag. Sådana finns av skilda slag. Som exempel kan anges föreskrifter i Svensk Byggnorm rörande skyddsanordningar mot olycksfall, brandskyddsföreskrifter och sådana föreskrifter som går ut på att elektriska installationer och anläggningar skall vara tillförlitliga från säkerhetssynpunkt. Även ett meddelat byggnadslov kan i vissa delar vara att jämföra med denna typ av säkerhetsföreskrifter. Vad som avses är alltså sådana föreskrifter vars väsenliga syfte är att säkerställa att en byggnad skall vara tillförlitlig från säkerhetssynpunkt. Sådana föreskrifter som visserligen är motiverade av säkerhetsskäl men som tar sikte på arbetarskydd eller allmän säkerhet under byggnadsarbetets utförande faller emellertid vid sidan av de regler som nu är i fråga.

När det gäller säkerhetsföreskrifter kan enligt utredningens mening det tidigare angivna synsättet inte tillämpas. Om en konsument begär ett utförande eller ett material som strider mot en säkerhetsföreskrift träder på sätt som tidigare berörts näringsidkarens omsorgsplikt

in. Av denna följer att näringsidkaren är skyldig att dels underrätta konsumenten om att hans begäran står i strid med gällande föreskrifter, dels avråda konsumenten från att genomföra det önskade utförandet. Men när det gäller säkerhetsföreskrifter kan näringsidkaren inte få ge efter för en enveten konsuments krav på att få byggnationen utförd på ett sätt som strider mot en sådan föreskrift. Samhällets intresse av att syftet med denna typ av föreskrifter, nämligen att förebygga ohälsa och olycksfall, upprätthålls måste enligt utredningens mening i ett sådant fall väga tyngre. Att näringsidkaren inte får utföra sitt åtagande i strid mot säkerhetsföreskrifter torde i praktiken ofta få anses följa redan av det förut angivna kravet på fackmässighet. Men lagen bör ändå i klarhetens intresse uppta en regel om att näringsidkaren inte får utföra sitt åtagande i strid mot säkerhetsföreskrifter av nu behandlat slag.

För det fall näringsidkaren utför sitt åtagande i strid mot säkerhetsföreskrifter bör lagen utformas så att fel skall anses föreligga. Som närmare framgår av specialmotiveringen till 5 § saknar det därvid betydelse om konsumenten var medveten om förhållandet eller inte. Det medför i princip att de olika felpåföljderna kan göras gällande mot näringsidkaren även om det oriktiga utförandet initierades av konsumenten.

Samma synsätt som ovan redovisats för näringsidkarens ansvar vid sådana förvärv av småhus som avses i 1 § första stycket punkten 3 gör sig givetvis gällande även vid förvärv av ett färdigt hus. För att ett sådant hus skall kunna anses vara fackmässigt uppfört krävs alltså enligt utredningens mening att säkerhetsföreskrifter har iakttagits. Men även för dessa fall bör lagen i klarhetens intresse uppta en regel om att huset skall vara uppfört i enlighet med meddelade säkerhetsföreskrifter.

4.5.6 Förbud enligt marknadsföringslagen

I samband med konsumenttjänstlagen ändrades 4 § marknadsföringslagen så att det blir möjligt att enligt den bestämmelsen meddela förbud mot marknadsföring av tjänster som medför särskild risk för personskador. Enligt utredningens mening får ett sådant förbud betraktas som ett specialfall bland de säkerhetsföreskrifter som omfattas av vårt lagförslag. Till undvikande av missförstånd bör lagen uttryckligen ange att näringsidkarens åtagande inte får utföras i strid mot ett sådant förbud.

4.5.7 Tilläggsarbete

En särskild fråga som uppkommer i samband med vilka krav som kan ställas på en näringsidkarens åtagande gäller tilläggsarbete. Med tilläggsarbete avses arbete som inte kan anses vara omfattat av parternas avtal (jfr 8 § konsumenttjänstlagen). Det ligger i sakens natur att denna fråga endast torde kunna uppkomma vid sådana avtal som omfattas av 1 § första stycket punkt 3 i lagförslaget, dvs. entreprenadavtal.

Parternas avtal kan gå ut på att näringsidkaren skall vidta endast vissa specificerade åtgärder. I så fall är i princip varje arbete vid sidan av dessa att betrakta som ett tilläggsarbete. Men avtalet kan också gå ut på att näringsidkaren - utan att alla enskilda åtgärder har blivit specificerade - skall åstadkomma ett visst resultat, t.ex. att lägga ett parkettgolv i ett rum eller att belägga ett hus med fasadputs. I sådana fall får man utgå från att i princip alla åtgärder som krävs för att näringsidkaren skall kunna åstadkomma ett felfritt resultat omfattas av uppdraget och alltså inte aktualiserar frågan om tilläggsarbete.

Det är avtal av det senare slaget som är kännetecknande för den typiska entreprenadsituation som omfattas av lagförslaget. Enligt utredningens uppfattning borde det därför vid sådana avtal som omfattas av lagförslaget normalt inte uppkomma fråga om tillägsarbete. Det ter sig därför inte erforderligt att i lagförslaget ta in regler som särskilt tar sikte på sådant arbete.

Det bör framhållas att utredningens ståndpunkt endast avser situationen vid produktion av nya småhus.

4.6 Felansvaret

4.6.1 Allmänt

Såväl den köprättsliga lagstiftningen som konsumenttjänstlagen reglerar säljarens, eller näringsidkarens, ansvar för fel. På motsvarande sätt bör givetvis även en lag om konsumenters förvärv av småhus innehålla en reglering av näringsidkarens felansvar.

Näringsidkaren bör alltså svara för eventuella fel i småhuset eller eljest i resultatet av näringsidkarens entreprenadåtagande. Först måste då avgöras vad som kan vara att betrakta som fel i detta sammanhang. Vidare måste av regleringen framgå vilka sådana fel näringsidkaren är ansvarig för. Dessutom krävs att regleringen ger besked om vilken tidpunkt som skall vara avgörande vid bedömningen av om ett fel föreligger.

4.6.2 Ansvaret för fel

När det gäller frågan vad som är att betrakta som fel kommer de krav på näringsidkarens åtagande som behandlades i föregående avsnitt att få stor betydelse. I lagen bör nämligen slås fast att konsumenten alltid skall kunna fordra att näringsidkarens prestation uppfyller dessa

krav. De krav som avses är alltså fackmässighet (se avsnitt 4.5.2), att näringsidkaren med tillbörlig omsorg tillvaratagit konsumentens intressen (se avsnitt 4.5.3), att näringsidkaren i förekommande fall tillhandahållit material av en beskaffenhet som inte står i strid med säkerhetsföreskrifter eller, utan stöd av avtal mellan parterna, vad kravet på fackmässighet kräver (se avsnitt 4.5.4) samt att näringsidkaren inte utfört åtagandet i strid mot offentlighetsrättsliga säkerhetsföreskrifter eller förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (se avsnitt 4.5.5 och 4.5.6).

Utöver dessa krav skall konsumenten givetvis kunna fordra att näringsidkarens prestation uppfyller sådana krav som parterna kan ha träffat avtal om. Detta gäller såväl uttryckligen avtalade anspråk som sådana anspråk som följer av en tolkning av avtalet.

Det anförda innebär alltså att ett fel i och för sig föreligger vid en avvikelse från vad som i det enskilda fallet kan ha avtalats mellan parterna eller från de krav lagen ställer på näringsidkarens prestation. Men därmed är det inte sagt att näringsidkaren nödvändigtvis behöver vara ansvarig för felet. Som framgår i avsnitt 4.11 föreslår utredningen att parterna skall kunna avtala om ett slags självrisk. Syftet därmed är att underlätta olika slags försäkringsarrangemang. För att undvika att en försäkring blir orimligt dyr för näringsidkarna, vilket ytterst skulle drabba konsumenterna, krävs nämligen att viss möjlighet till undantag eller begränsningar i konsumentens rättigheter finns. Utredningen anser nämligen att värdet för konsumenterna av att näringsidkarnas skyldigheter erhåller ett försäkringsskydd är så stort att erforderliga undantag och begränsningar bör tillåtas. Lagen måste alltså utformas så att den inte förhindrar en sådan anpassning som nu nämnts. Redan därigenom kan alltså en del fel komma att falla utanför vad näringsidkaren är ansvarig för.

Ett fel kan emellertid falla utanför näringsidkarens ansvarighet även av andra skäl än som behandlats ovan. Felet kan ju bero på något förhållande på konsumentens sida. Hit hör t.ex. sådana omständigheter som vårdslöshet eller försummelse hos konsumenten.

Vanligare torde vara att orsaken till ett fel står att finna på näringsidkarens sida i avtalsförhållandet. I sådana fall måste näringsidkaren, med den begränsning som nämnts ovan, givetvis svara för felet. Typiskt sett gäller det fel i fråga om arbete, material och omsorg om konsumentens intressen. Näringsidkaren är då ansvarig för ett fel oberoende av om orsaken till det hänför sig till honom personligen, på någon av hans anställda eller på någon självständig företagare som han har anlitat. I enlighet med konsumenttjänstlagen bör näringsidkaren också svara för sådana fel som inte kan hänföras till någon av avtalsparterna. Härmed avses främst fel som orsakats av olyckshändelser. Ett exempel kan vara att en plötslig regnskur skadar den nymålade fasaden på småhuset innan målningsarbetet avslutats. Men näringsidkaren bör också vara ansvarig för fel som orsakas t.ex. genom uppsåtlig skadegörelse av en utomstående, liksom för fel som orsakas av händelser eller omständigheter av typen force majeure. Det bör här framhållas att olyckshändelsen eller den skadegörande handlingen givetvis måste ha inträffat innan faran för sådana händelser övergår på konsumenten, vilket normalt sker vid den besiktning som sker vid dennes tillträde av huset.

4.6.3 Ansvaret för uppgifter vid marknadsföring

En särskild fråga är vilket ansvar näringsidkaren skall ha för en uppgift som lämnats vid marknadsföringen av ett småhus eller t.ex. ett material som skall användas vid utförandet av ett entreprenadåtagande. Regler om ett sådant ansvar finns i annan konsumenträttslig lagstiftning.

Enligt konsumentköplagen skall en vara anses felaktig om säljaren, vid köpet eller på varans förpackning eller i annonser eller andra meddelanden som är avsedda att komma till allmänhetens eller köparens kännedom, har lämnat vilseledande uppgift om varans beskaffenhet eller användning och uppgiften kan antas ha inverkat på köpet. Med vilseledande uppgift avses även en direkt oriktig uppgift.

Enligt konsumenttjänstlagen skall en tjänst anses felaktig om resultatet inte överensstämmer med uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren har lämnat vid marknadsföring. Uppgifterna kan också ha lämnats för näringsidkarens räkning av en annan näringsidkare eller t.ex. en branschförening, eller av en materialleverantör eller annan i tidigare säljled. Tjänsten skall också anses felaktig om näringsidkaren underlåtit att lämna konsumenten viktigare information om tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet.

I båda dessa lagar har näringsidkaren möjlighet att undgå ansvar för en viss uppgift genom att i tid tydligt rätta den.

I likhet med dessa lagar bör en reglering av konsumentskyddet vid småhusförvärv innehålla särskilda regler om ansvaret för marknadsföringsuppgifter. Ansvaret bör enligt mönster från de tidigare nämnda lagarna avse uppgifter om småhusets eller entreprenadåtagandets beskaffenhet och ändamålsenlighet. En förutsättning bör vara att uppgiften får antas ha påverkat avtalet.

Regleringen bör utformas så att de marknadsföringsuppgifter som härmed avses blir att betrakta som delar av innehållet i det avtal parterna har träffat. Dessa uppgifter kommer därmed att påverka de krav som konsumenten kan

ställa på näringsidkarens åtagande. Det innebär att småhuset eller entreprenadåtagandet är att anse som felaktigt vid avvikelser från sådana marknadsföringsuppgifter. En förutsättning för att näringsidkaren skall vara ansvarig för en sådan avvikelse bör givetvis vara att avvikelsen inte beror på konsumenten eller något förhållande på dennes sida.

Näringsidkarens ansvar för marknadsföringsuppgifter bör till en början avse uppgifter som han själv har lämnat i samband med avtalets tillkomst eller i övrigt vid marknadsföring. Men näringsidkarens ansvar bör i vissa fall även omfatta uppgifter som någon annan har lämnat. Så är fallet såväl i konsumentköplagen som konsumenttjänstlagen. Uppgifter som är av betydelse för bedömningen av beskaffenheten eller ändamålsenligheten hos ett småhus eller ett entreprenadåtagande kan ha lämnats för näringsidkarens räkning av en annan näringsidkare, t.ex. en reklambyrå, eller av en branschorganisation. För sådana uppgifter bör näringsidkaren enligt utredningens mening ha ett ansvar. Näringsidkaren bör också ha ett ansvar för uppgifter som vid marknadsföring lämnats av en av näringsidkaren anlita leverantör av material.

I likhet med vad som gäller enligt konsumentköp- och konsumenttjänstlagen bör näringsidkaren kunna undgå ansvar för en viss uppgift om han i tid tydligt har rättat den. I fråga om uppgift som lämnats av annan än näringsidkaren bör denne givetvis undgå ansvar även då uppgiften i tid rättats av den som lämnat uppgiften.

På konsumenttjänstlagens område krävs inte att näringsidkaren skall ha haft kännedom om den ifrågavarande uppgiften. Lagstiftaren har där givit uttryck åt den uppfattningen att det, i valet mellan näringsidkaren och konsumenten, får anses ligga närmare till hands att låta näringsidkaren bära följderna av en oriktig eller vilseledande uppgift i exempelvis en materialleverantörs

marknadsföring. Denna ståndpunkt har tagits mot bakgrund bl.a. av att näringsidkare på tjänsteområdet i regel är verksamma inom ett begränsat yrkesområde, och att de därför normalt bör kunna skaffa sig en relativt god kännedom om den marknadsföring som bedrivs av materialleverantörer på det särskilda yrkesområdet.

Förutsättningarna inom byggnadsbranschen är emellertid något annorlunda. Där finns en mängd leverantörer av olika detaljer som skall ingå i ett småhus och det är mycket svårt även för en näringsidkare att få en överblick över alla dessa leverantörers marknadsföring. Mot den bakgrunden har utredningen för sin del funnit att en begränsning bör göras i näringsidkarens ansvarighet. Näringsidkaren bör därför endast vara ansvarig för uppgifter som han själv har åberopat, eller för sådana uppgifter som han har känt till och har eller borde ha insett vara oriktiga.

Det är emellertid inte bara när oriktiga eller vilseledande uppgifter har lämnats som näringsidkarens ansvarighet aktualiseras. I likhet med vad som framgår av konsumenttjänstlagen bör en näringsidkare ha ett ansvar även vid underlåtenhet att lämna vissa uppgifter. Näringsidkaren är fackman på området, medan konsumenten i hög grad är hänvisad till den information rörande småhusets eller entreprenadåtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som han får av näringsidkaren. Denne bör därför vara skyldig att innan avtalet träffas ge konsumenten information om förhållanden som därvid är av betydelse för konsumenten.

Underlåtenhet att lämna sådana upplysningar bör medföra att fel skall anses föreligga i småhuset eller eljest i entreprenadåtagandet. Regeln bör begränsas på motsvarande sätt som när oriktiga uppgifter har lämnats. Det innebär

att upplysningarna skulle ha avsett småhusets eller entreprenadåtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet, och att underlåtenheten att lämna upplysningarna kan antas ha inverkat på avtalet. Skyldigheten att lämna upplysningar av denna typ bör omfatta alla förhållanden som näringsidkaren har insett eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten.

4.6.4 Tidpunkten för felbedömningen

En viktig fråga som måste regleras i den föreslagna lagen är till vilken tidpunkt bedömningen av om ett fel föreligger skall hänföra sig.

Som kommer att framgå i avsnitt 4.9 skall besiktning äga rum i den övervägande delen av de förvärv som omfattas av lagen. I dessa fall bör felbedömningen naturligtvis ske med hänsyn till förhållandena vid besiktningstillfällena, dvs. dels i samband med konsumentens tillträde av bostadshuset och dels två år därefter.

Fritidshus och monteringsfärdiga hus omfattas emellertid inte av reglerna om besiktning. När det gäller sådana hus måste tidpunkten för felbedömningen alltså bestämmas på annat sätt än för hus avsedda för permanent boende. Gäller det förvärv av ett färdigt fritidshus bör felbedömningen enligt utredningens mening äga rum vid konsumentens tillträde av huset. Men vid entreprenadavtal bör en annan tidpunkt för felbedömningen väljas. Om entreprenadåtagandet avser att uppföra ett färdigt hus skulle visserligen felbedömningen i och för sig kunna ske vid konsumentens tillträde av huset. Men i praktiken har entreprenadåtaganden mycket varierande omfattning. De kan avse att uppföra ett färdigt hus, men de kan också avse endast

en mindre del av det arbete som behöver utföras för att uppföra huset. Med hänsyn härtill bör tidpunkten för felbedömningen i entreprenadfallen enligt utredningens mening bestämmas så att det avgörande är förhållandena vid den tidpunkt då näringsidkaren har avslutat sitt åtagande. När så skall anses vara fallet behandlas närmare i specialmotiveringen till 17 §. När det gäller monteringsfärdiga hus bör felbedömningen ske med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då hussatsen levererades till byggplatsen.

Det kan emellertid inträffa att näringsidkaren inte kan avsluta sitt åtagande i rätt tid beroende på någon omständighet som är att hänföra till konsumenten. Då bör i stället tidpunkten för felbedömningen vara den då åtagandet skulle ha avslutats.

En särskild fråga när det gäller fritidshus är vad som skall gälla om en försämring på grund av avtalsbrott eller brott mot den föreslagna lagen på näringsidkarens sida uppkommer efter den tidpunkt då åtagandet har avslutats eller skulle ha avslutats.

I det tidigare behandlade omsorgskravet (se avsnitt 4.5.3) får anses ingå en viss vårdplikt för näringsidkarens del. Om en näringsidkare i och för sig har avslutat sitt åtagande kan omständigheterna vara sådana att det ändå krävs att han vidtar någon ytterligare åtgärd som t.ex. att täcka över resultatet av åtagandet. En sådan åtgärd kan för övrigt också vara föreskriven redan i parternas avtal. Om näringsidkarens i sådana fall underlåter att göra övertäckningar och åtagandet därför försämras av t.ex. regn eller snö bör denne svara för detta enligt reglerna om fel. Detsamma bör gälla om

resultatet, sedan åtagandet har avslutats, försämras på grund av att näringsidkaren försummar att ge konsumenten nödvändiga instruktioner, t.ex. om att en golvyta inte får beträdas under en viss tid.

4.7 Reklamation

Allmänt gäller inom avtalsrätten att en part som anser att motpartens prestation inte är avtalsenlig och som därför vill göra någon påföljd gällande inom skälig tid måste underrätta motparten om detta förhållande. En sådan reklamationskyldighet har på olika områden kommit till uttryck i särskilda lagregler. I förevarande sammanhang är främst reglerna i konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen av intresse.

Konsumentköplagen föreskriver att en köpare som vill göra gällande befogenhet på grund av fel i varan skall underrätta säljaren om felet inom skälig tid efter det han märkt eller bort märka detta. En motsvarande regel har föreslagits av konsumentköpsutredningen i förslaget till ny konsumentköplag. Enligt detta förslag skall en köpare som vill åberopa att godset är felaktigt meddela säljaren om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Konsumenttjänstlagen innehåller en reklamationsregel utformad efter mönster i konsumentköpsutredningens förslag.

Enligt utredningens mening bör en motsvarande regel om reklamationskyldighet tas in i en lag om konsumenters förvärv av småhus. Men här får skiljas mellan olika fall, och reklamationskyldigheten bli beroende av om det aktuella felet anmärkts i ett besiktningsutlåtande eller inte.

Sådana fel som upptäckts vid besiktning bör enligt utredningens mening inte omfattas av reklamationskyldigheten. Byggnadsproduktionen skiljer sig nämligen från vad som normalt gäller vid köp eller avtal om tjänster. Vid köp och tjänster är utgångspunkten sålunda normalt att det köpta, eller resultatet av tjänsten, skall vara felfritt. Vid byggnadsproduktion skulle det bli dyrbart om ambitionsnivån ställdes så högt att huset skall vara felfritt när arbetena är avslutade. I praktiken visar det sig att särskilt mindre allvarliga fel ofta föreligger när huset är färdigt. På grund härav har utbildats en ordning enligt vilken byggnaden utsätts för en besiktning efter färdigställandet. Vid denna besiktning konstateras vilka fel och brister som vidlåder byggnaden, varefter säljaren får avhjälpa dessa fel. Att en sådan ordning har vuxit fram beror på att detta ter sig ekonomiskt mer rationellt än att inrikta byggnadsproduktionen på att från början åstadkomma ett felfritt resultat. Detta är givetvis till godo även för de konsumenter som förvärvar småhus, eftersom priserna annars skulle behöva vara väsentligt högre. Utredningen har för sin del funnit att det saknas anledning att frångå denna ordning. Lagen bör alltså utformas så att näringsidkaren är skyldig att åtgärda sådana fel som upptäckts vid besiktning. Eftersom näringsidkaren regelmässigt är representerad vid besiktningen och dessutom erhåller ett utlåtande över denna bör det inte därutöver krävas att konsumenten vidtar någon särskild åtgärd för att underrätta näringsidkaren om eventuella sådana fel.

När det däremot gäller fel som inte har anmärkts i ett besiktningsutlåtande bör en bestämmelse om reklamationskyldighet tas in i lagen. Det är ju genom reklamationsmeddelandet näringsidkaren då får kännedom om att konsumenten anser att ett fel föreligger. Regeln bör utformas

så att en konsument som vill åberopa ett fel skall under-
rätta näringsidkaren om felet inom skälig tid efter det
att han märkt felet eller borde ha märkt det.

Som i övrigt på konsumentskyddsområdet bör det vara till-
räckligt att konsumenten avger en neutral reklamation.
Konsumenten behöver alltså inte i reklamationsmeddelandet
ange vilket eller vilka anspråk han ämnar framställa på
grund av felet. Det räcker att det av reklamationen fram-
går vad konsumenten anser vara fel och att konsumenten
inte godtar detta. Även i övrigt bör regleringen stå i
överensstämmelse med motsvarande reglering i annan kon-
sumentskyddslagstiftning. Reklamation bör således kunna
göras utan iakttagande av några särskilda formkrav. Såväl
muntliga som skriftliga reklamationer bör därför godtas.
Vidare bör följderna av att en konsument inte reklamerat
ett fel inom skälig tid vara att han förlorar rätten att
göra gällande de olika befogenheter som annars skulle
tillkomma honom på grund av felet. Det skulle emellertid
framstå som stötande om en näringsidkare alltid skulle
kunna gå fri från felansvar genom att åberopa att konsu-
menten har reklamerat för sent. Ett fall där undantag bör
göras är om näringsidkaren har förtigit ett för honom
känt fel. Lagen bör i denna del därför göra undantag för
fall där näringsidkaren har handlat i strid mot tro och
heder.

4.8 Preskription

I flertalet fall torde ett fel märkas, eller böra märkas,
inom en inte alltför lång tid efter tillträdesdagen. Men
det kan givetvis förekomma fel som inte blir märkbara

förrän långt senare. Detta innebär ett osäkerhetsmoment för näringsidkaren. Denne får efter hand ett allt starkare legitimt intresse av att kunna betrakta avtalsförhållandet som definitivt avslutat, och alltså inte längre behöva räkna med att drabbas av anspråk på grund av avtalet. Även ur allmän synpunkt bör tvister rörande förhållanden som ligger alltför långt tillbaka i tiden undvikas, eftersom sådana tvister ofta medför betydande bevisproblem och därmed kan bli oproportionerligt resurskrävande för både parterna och samhället.

På det köprättsliga området har detta beaktats genom att regler om en längsta tid inom vilken reklamation måste äga rum har införts. Sådana regler finns även i konsumenttjänstlagen. Effekten av dem är att påföljderna för fel inte kan göras gällande om denna preskriptionstid har utgått utan att reklamation har ägt rum.

En motsvarande reglering bör givetvis införas i en lag om konsumenters förvärv av småhus. Vid bestämmandet av hur lång en sådan preskriptionstid bör vara måste de särskilda förhållanden som gäller för byggnader och byggnadsarbeten beaktas. I köprättsliga sammanhang är preskriptionstiden två år (SFS 1985:717). Vid flertalet konsumenttjänster är preskriptionstiden också två år. Men vid sådana konsumenttjänster som t.ex. avser arbete på byggnader är preskriptionstiden tio år. Orsaken är att fel i byggnadsarbeten i olyckliga situationer mycket väl kan förbli dolda under avsevärd tid samt medföra allvarliga ekonomiska följder för den enskilde konsumenten om denne skall svara för kostnaderna för avhjälpande m.m. Detta synsätt gör sig givetvis lika gällande även vid konsumenters förvärv av nya småhus eller vid arbete i samband med att sådana hus uppförs. Preskriptionstiden bör därför bestämmas till tio år. Det bör i detta sammanhang framhål-

las att eventuella fel vanligen märks eller bör märkas inom en kortare tid än tio år. Det bör också framhållas att preskriptionsfristen naturligtvis avser ursprungliga fel. Det är alltså inte fråga om att införa en 10-årig garanti.

4.9 Besiktning

4.9.1 Allmänt

Sedan länge har besiktning kommit att få en framträdande plats vid förvärv av nyproducerade småhus. Den lagstiftning som för närvarande aktualiseras vid sådana förvärv saknar dock regler om besiktning. De besiktningar som sker har oftast stöd i parternas avtal. De allmänna standardvillkor, ABS 80, som regelmässigt är tillämpliga vid småhusentreprenader innehåller bestämmelser om besiktning.

Besiktning skall enligt reglerna i ABS 80 i huvudsak äga rum som slutbesiktning och garantibesiktning. Därutöver kan särskild besiktning, liksom efterbesiktning sedan felaktigheter avhjälpats, påkallas. Slutbesiktning skall äga rum före tillträdesdagen. Garantibesiktning skall äga rum i anslutning till garantitidens utgång. Genom besiktningen konstateras vilka felaktigheter som då föreligger. Det är i princip endast sådana felaktigheter som köparen enligt avtalet får göra gällande gentemot säljaren. Därutöver får köparen även göra gällande andra felaktigheter som han påtalar hos säljaren inom två månader från det han fick del av besiktningsutlåtandet. Dessutom kan köparen även göra gällande s.k. dolda fel. Dessa regler innebär alltså, i förening med den allmänt tillämpade garantitiden på två år, att säljarens ansvar för felaktigheter i småhuset bortfaller några månader efter garantitidens utgång eller drygt två år efter husets fär-

digställande. Ansvar för dolda fel kvarstår dock till dess allmänna preskriptionsregler medför att det upphör. Den allmänna preskriptionstiden i fall som dessa är tio år. De felaktigheter som köparen enligt det ovanstående kan göra gällande mot säljaren har denne såväl rättighet som skyldighet att avhjälpa.

Värdet av den besiktning som sålunda förekommer torde inte vara ifrågasatt. Besiktningen, och en effektiv byggnadskontroll, är värdefulla instrument för att åstadkomma ett gott slutresultat vid småhusproduktion. Det är givetvis främst köpare och säljare av nya småhus som har intresse av besiktningen. Men även ur allmän synpunkt finns intresse av besiktning. Allvarliga felaktigheter i småhus kan leda till såväl sociala som ekonomiska problem för köparen. Besiktningarna är väsentliga inslag för att motverka att sådana felaktigheter får kvarstå i nyproducerade småhus.

Det anförda leder till att utredningen anser att den ordning rörande besiktning som för närvarande råder i huvudsak bör bestå även i det regelsystem som föreslås i den nu aktuella lagen. I lagen bör därför tas in regler som ger part i avtalet rätt att påkalla besiktning vid förvärv av nytt småhus.

Den nu föreslagna lagen gäller inte bara olika former av entreprenader utan också köp av färdiga bostadshus. Besiktningsförfarandet enligt ABS 80 tar däremot sikte på entreprenadförhållanden och inte på köp. Utredningen anser för sin del att det inte finns skäl att begränsa reglerna om besiktning till att endast gälla entreprenader. Den kvalitetskontroll som kan sägas ligga i besiktningsförfarandet bör avse även färdiga småhus. Från konsumentens synpunkt måste det vara värdefullt att en opartisk sakkunnig går igenom det nya huset i samband med att

konsumenten tillträder huset så att eventuella felaktigheter om möjligt genast upptäcks och blir avhjälpda.

Frågan är hur reglerna av besiktning bör utformas. Enligt det nu rådande systemet äger besiktning rum vid två tillfällen, dels som slutbesiktning vid köparens tillträde av huset och dels som garantibesiktning två år senare. För ett förfarande i två steg talar flera skäl. Dels är en småhusbyggnation ofta inte helt färdigställd när tillträde sker. Om besiktningen då inte skulle ske förrän byggnationen är helt färdig har köparen alltså ofta redan tillträtt huset. Diskussion kan då i onödan uppstå om huruvida en upptäckt felaktighet förelegat hela tiden eller uppkommit genom en köparens åtgärd. Dels kan det förekomma felaktigheter i en byggnation som inte omedelbart kan iakttagas, men som en köpare uppmärksammar efter en tids boende i huset. Mot ett sådant tvåstegsförfarandetalar främst kostnadsskäl. Eftersom det kräver medverkan av besiktningsman vid två tillfällen blir kostnaden givetvis högre än om besiktning bara skulle äga rum en gång. Mot bakgrund av att det redan nu i praktiken förhåller sig så att besiktning äger rum vid två tillfällen bör emellertid detta argument inte överskattas. Här kan nämnas att kostnaden för de besiktningar som nu företas inom ramen för Småhus 80 uppgår till ca 1 600 kr per besiktningstillfälle. Enligt utredningens mening får fördelarna med två besiktningstillfällen anses överväga nackdelen av en högre kostnad för förfarandet. Reglerna bör därför utformas så att besiktning skall äga rum på parts begäran dels vid tillträdet och dels två år därefter.

I detta sammanhang bör även frågan huruvida besiktningsförfarandet skall omfatta all småhusbyggnation beröras. För sådana småhus som är avsedda för normala bostadsändamål torde det inteföreligga skäl till olika behandling

beroende exempelvis på husets storlek eller dess värde. Köparens intresse av att huset erbjuder en fullgod bostad torde i dessa fall vara lika starkt. De sociala skäl som motiverar att besiktning äger rum för att byggnationen skall bli så felfri som möjligt skiljer sig inte åt i dessa fall. Det är lika angeläget att ett mindre och enklare hus tillgodoser de krav som kan ställas på en bostad som att dessa krav är uppfyllda beträffande ett större och exklusivare hus.

När det gäller fritidshus kan förhållandet möjligen vara annorlunda. Visserligen bör givetvis även fritidshus uppfylla sådana krav en köpare kan ha att ställa på ett nyproducerat hus. Så är särskilt fallet i sådana delar där det inte föreligger några egentliga skillnader i utförandet mellan ett vanligt bostadshus och ett fritidshus. Men skäl kan anföras mot att besiktningsskravet skall gälla för fritidshus. Det som då främst torde vara av intresse är att besiktningsskravet när det gäller fritidshus torde bli kostsammare än för vanliga bostadshus. Fritidshusen ligger ju ofta så till geografiskt att besiktning skulle föranleda längre resor för besiktningsskravaren än i normalfallet med åtföljande högre kostnader. Detta skulle särskilt bli fallet när det gäller fritidshus på en skärgårdsö eller i fjällen. Dessa högre kostnader bör ses mot bakgrund av att fritidshus ofta uppförs i ett enklare och billigare utförande med en lägre standard än som gäller bostadshus i allmänhet. Ofta avser förvärvet också endast en stomme till huset, eller ett skalhus, som köparen sedan färdigställer genom eget arbete. Kostnaderna för besiktning och omfattningen av de praktiska åtgärder som erfordras kan då för parterna framstå som orimliga. De sociala skäl som kan motivera ett besiktningsskrav gör sig heller inte gällande med samma styrka i dessa fall. Det torde föra för långt att låta reglerna om besiktning gälla i situationer som de ovan beskrivna. Regelsystemet bör därför utformas så att kravet på besiktning inte gäller fritidshus.

Besiktningen kommer vanligtvis att avse ett färdigt småhus. Så blir givetvis fallet när fråga är om ett förvärv av ett redan färdigt hus, men även när fråga är om ett förvärv genom totalentreprenad. Men även i övrigt torde det kunna förväntas att besiktningen kommer att avse det färdiga huset i stället för olika entreprenörers begränsade delar av ett bygge. Det torde normalt ligga i alla inblandade parter intresse att kostnaderna för besiktning hålls nere. Detta bör leda till en gemensam strävan att inte låta besiktningsförfarandet sträckas ut till onödigt många tillfällen. Men det kan givetvis finnas fall där en delentreprenör har ett befogat intresse av att kunna få sitt arbete granskat genom besiktning trots att det ännu återstår arbete att utföra innan huset kan anses färdigt. Ett exempel kan vara att en näringsidkare har uppfört ett skalhus, dvs. anlagt grund samt rest vägar och lagt taket, och konsumenten avser att utföra återstående arbete på egen hand, men att detta av olika skäl inte kan ske förrän mycket lång tid förflutit. Enligt utredningens mening är det rimligt att näringsidkaren i ett sådant fall kan påkalla besiktning av sitt utförda entreprenadåtagande med de verkningar besiktningen har. Lagen bör därför utformas så att delentreprenörer skall kunna påkalla besiktning av sitt arbete när detta har avslutats.

Syftet med besiktningen är att undersöka om fel föreligger. Besiktningen bör främst vara inriktad på förhållanden som är av mer väsentlig betydelse för husets funktion och fortsatta bestånd. Särskild uppmärksamhet bör då givetvis ägnas åt förhållanden som är av betydelse ur säkerhetssynpunkt. Som exempel på sådana kan nämnas räcken och handledare, elektiska kontakter och uttag samt hur spisar och annan köksutrustningar förankrats. I övrigt bör besiktningen omfatta hela huset, dvs. ytter- och innerväggar, golv, bjälklag, takstolar, inner- och ytter-

tak, VVS- och elinstallationer samt andra förekommande anordningar i huset, liksom t.ex. dränering kring huset.

Eftersom besiktningen som redan har framgått oftast kommer att äga rum sedan huset har färdigställt kommer förhållanden som i och för sig är av intresse att vara dolda för besiktningsförrättaren. Som ett exempel kan nämnas att isoleringen i en vägg givetvis inte kan iakttas av besiktningsförrättaren eftersom väggbeklädnaden har monterats och hindrar insyn. Granskningen måste självfallet begränsas till vad som faktiskt kan iakttas i det färdiga huset. Men i besiktningen måste också ingå en granskning av de handlingar som föreligger rörande byggnationen. I ett fall som i exemplet ovan kommer besiktningen alltså främst att innebära en kontroll av att den enligt byggnadshandlingarna avsedda isoleringen är fackmässigt tillfredsställande. Skulle det senare visa sig att isoleringsarbetet inte är ordentligt utfört är detta att anse som ett dolt fel som köparen kan göra gällande mot säljaren utan hinder av att någon anmärkning inte tagits upp i besiktningsutlåtandet. En annan sak är att besiktningsförrättaren i ett fall som det nu behandlade genom iakttagelser av andra faktiska förhållanden kan sluta sig till att ett fel föreligger. Då kan detta givetvis leda till att felaktigheter noteras i utlåtandet.

Det bör också framhållas att besiktningsförrättarens agerande bör påverkas av omständigheterna i det enskilda fallet. Upplýser konsumenten t.ex. att han är allergisk mot ett visst material och att han därför avtalat med näringsidkaren om att denna inte skall använda detta material, får det anses ankomma på besiktningsförrättaren att genom frågor till näringsidkaren eller på annat lämpligt sätt kontrollera att det ifrågavarande materialet inte har använts. När anledning därtill förekommer bör

besiktningsförrättaren även försöka utreda marknadsföringsuppgifters inverkan på avtalet mellan konsumenten och näringsidkaren. Upplyser konsumenten t.ex. att han valt en toalettstol av viss märke för att den är särskilt snålspolande, och besiktningsförrättaren vet att den uppgift om vattenåtgången som lämnats i marknadsföringen av den toalettstolen är felaktig, bör besiktningsförrättaren närmare söka utreda marknadsföringsuppgiftens betydelse för konsumentens val.

Även om besiktningen främst bör vara inriktad på sådana förhållanden som är av betydelse för husets funktion och goda bestånd bör det inte föreligga något hinder mot att även andra förhållanden beaktas. Om besiktningsmannen finner beaktansvärda brister föreligga i exempelvis målnings- eller tapetseringsarbetet bör dessa noteras i utlåtandet.

4.9.2 Besiktningsförrättaren

Det ankommer på besiktningsförrättaren att utföra besiktningen på ett sådant sätt att syftet med den uppnås. Detta ställer stora krav på besiktningsförrättarens noggrannhet, tekniska kunnande och integritet.

Vid de besiktningar som nu förekommer inom ramen för ABS 80 och Småhus 80 anlitas som besiktningsförrättare så gott som uteslutande byggnadsingenjörer som är medlemmar i Sveriges Byggnadsingenjörers Riksförbund (SBR). Härigenom har säkerligen kompetenta besiktningsförrättare kommit att anlitas. Men att i en lag föreskriva att till besiktningsförrättare endast får utses medlem i denna typ av organisation låter sig knappast göra. Det får dock anses viktigt att upprätthålla kravet på erforderlig byggnadsteknisk utbildning och erfarenhet hos de personer

som skall komma i fråga som besiktningsförrättare. Normalt torde därför endast byggnadsingenjörer kunna komma i fråga för detta uppdrag. Men även annan utbildning än ingenjörsutbildning, liksom särskild byggnadsteknisk erfarenhet, måste i enskilda fall kunna anses utgöra tillräcklig kvalifikation som besiktningsförrättare.

För att säkerställa att besiktningen verkligen får den betydelse som avsetts är det emellertid inte tillräckligt att kräva tillräckliga tekniska kvalifikationer hos besiktningsförrättarna. Det är givetvis en självklarhet att uppdraget att utföra besiktning skall utföras med noggrannhet. Men enligt utredningens mening ter det sig inte erforderligt att i lagen ta in någon särskild regel om det. Vad som däremot bör regleras i lagen är ett annat krav som måste ställas på besiktningsförrättarna, nämligen att denne skall vara opartisk och alltså vara fristående från såväl konsumenten som näringsidkaren. Vid denna bedömning är inte enbart formella bindningar av intresse. Även det fallet att en besiktningsförrättare t.ex. får många uppdrag från en viss näringsidkare kan vara att bedöma så att en för nära bindning föreligger mellan besiktningsförrättaren och näringsidkaren.

Enligt utredningens mening bör det emellertid överlätas åt parterna att själva lösa frågan om vem som skall anlitas som besiktningsförrättare. Det får anses ligga i båda parternas intresse att kvaliteten på besiktningsförrättarna hålls hög. Det är därför inte nödvändigt att i lagen föreskriva mer exakt utformade kvalifikationskrav för besiktningsförrättare. Inte heller ter det sig erforderligt att i lagen reglera påföljden för en besiktningsförrättare som misskött sitt uppdrag.

Det anförda leder utredningen till att i lagen endast bör föreskrivas att till besiktningsförrättare skall utses en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person.

4.9.3 Förfarandet vid besiktning

För att säkerställa att besiktningen verkligen får den betydelse som avsetts bör enligt utredningens mening i lagen tas in regler om hur besiktningen skall genomföras.

Till en början kan då konstateras att besiktningsförrättaren givetvis måste undersöka huset. Det är då av stor betydelse att parterna är representerade och kan komma med påpekanden och förklaringar. Lagen bör därför utformas så att besiktning skall äga rum vid en förrättning till vilken såväl näringsidkaren som konsumenten har beretts tillfälle att närvara.

Vad som förekommer vid besiktningstillfället har givetvis en omedelbar betydelse för parterna. Som exempel räcker det här att peka på att upptäckta fel skall avhjälpas. Men vad som förekommer vid besiktningstillfället kan även bli av betydelse för det framtida förhållandet mellan parterna. Det kan t.ex. bli tvist om huruvida ett fel har uppkommit före eller efter en viss tidpunkt. Det är därför viktigt att i efterhand kunna konstatera vilka iakttagelser som faktiskt gjordes vid besiktningstillfället. För att detta skall vara möjligt krävs att förfarandet vid besiktningen dokumenteras. Och för att säkerställa att även en vid besiktningsförrättningen inte närvarande part får kännedom om vad som då förekom bör parterna få del av denna dokumentation. Lagen bör därför utformas så att besiktningsmannen skall vara skyldig att tillställa båda parterna ett skriftligt utlåtande över besiktningen.

4.9.4 Verkan av besiktningen

Som redan framgätt är syftet med besiktningen att upptäcka eventuella förekommande fel. Det bör här framhållas att det inte är något onormalt i att fel föreligger i ett nyproducerat småhus. Att bygga ett hus så att det är felfritt vid tillträdesdagen är självfallet möjligt. Men det skulle kräva en sådan omsorg vid arbetets utförande att byggnationen skulle bli orimligt dyr för konsumenten. I den nu rådande ordningen är det därför närmast förutsatt att fel kommer att upptäckas vid besiktningarna och främst då vid slutbesiktningen. Dessa fel rättas då till av näringsidkaren. Detta förfarande leder till lägre produktionskostnader vilket även småhuskonsumenten har intresse av.

Utredningen avser inte att med sitt lagförslag söka åstadkomma ändring i den här beskrivna ordningen. Reglerna om besiktning bör därför utformas så att de i princip ålägger näringsidkaren att svara för de fel som anmärks vid besiktningstillfällena.

Sådana fel som anmärks vid slutbesiktningen bör näringsidkaren i princip alltid svara för. Men det måste givetvis göras undantag för sådana fel som orsakats av konsumenten. Undantag bör emellertid inte göras för fel som beror t.ex. på en olyckshändelse som konsumenten inte kan rå för.

När det sedan gäller sådana fel som anmärks först vid garantibesiktningen bör näringsidkarens ansvar utformas annorlunda. Då får risken för att t.ex. olyckshändelser inträffar bäras av konsumenten. Näringsidkarens ansvar för fel som anmärks vid garantibesiktningen bör utformas så att ansvar inträder endast om felet beror på något förhållande på hans sida.

Näringsidkaren skall i dessa fall kunna freda sig från ansvar om felet beror på olyckshändelse, normal förslitning, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida. Undantaget bör utformas så att det räcker att näringsidkaren gör sannolikt att felet beror på något sådant förhållande som avses.

I normalfallet kommer alltså fel som anmärkts i ett besiktningstillstånd att avhjälpas av näringsidkaren. Men det bör här framhållas att besiktningen endast syftar till att klargöra om felaktigheter föreligger i huset. En annan fråga är vem som är ansvarig för den anmärkta felaktigheten. Den frågan skall besiktningssmannen inte behandla. Det skulle ställa alltför stora krav även på juridisk kunskap och erfarenhet.

En annan fråga som här bör beröras är den som uppkommer då näringsidkaren inte delar besiktningssmannens uppfattning att ett fel föreligger. Reglerna i lagförslaget utgör inget hinder för att en sådan situation får prövas i annan ordning och ytterst då av domstol. I praktiken torde händelsernas gång i ett sådant fall bli den att näringsidkaren vägrar att avhjälpa "felet" och att konsumenten då får göra gällande sina rättigheter enligt reglerna om påföljder vid fel.

Det kan också tänkas förekomma att konsumenten vid besiktningstillfället, till skillnad från besiktningssmannen, anser att något visst förhållande bör anmärkas som fel i besiktningstillståndet. Besiktningssmannen bör i ett sådant fall notera konsumentens, och sin egen, uppfattning i utlåtandet. Konsumenten behöver då inte reklamera det aktuella förhållandet. Om näringsidkaren inte tar på sig ansvaret för förhållandet får konsumenten även i det fallet ytterst vända sig till domstol för att få frågan prövad.

4.9.5 Verkan av att besiktning ej ägt rum

Den rådande situationen är den att besiktning äger rum i den övervägande delen av småhusproduktionen. Detta förhållande torde inte komma att ändras av den nu föreslagna lagen.

Som ovan framgått omfattas inte fritidshusen av reglerna om besiktning. Det kan också tänkas förekomma fall där hus för permanentboende faktiskt inte blir föremål för besiktning. Detta torde förutsätta att konsumenten av någon anledning inte önskar få en sådan genomgång av huset som besiktningen utgör. Mot bakgrund av det redan nu rådande förhållandet på området för småhusförvärv när det gäller besiktning och den föreslagna lagens regler hade det kunna antas att denna situation uppkommer i ytterst få fall. Enligt utredningens mening är det därför inte erforderligt att lagen innehåller några särskilda regler för den situationen att besiktning har underlåtit. I stället bör den situationen kunna behandlas på samma sätt som fritidshusen, dvs. där får konsumenten med stöd av lagens regler om fel, påföljder vid fel och reklamation vända sig till näringsidkaren med sina krav.

4.10 Garanti

Vid förvärv av nya småhus förekommer ofta att säljaren lämnar en garanti för huset. Standardvillkoren ABS 80 innehåller en regel om garanti. Den regeln kompletteras med en särskilt avtalad garantitid i det enskilda avtalet. Garantitiden är vanligtvis begränsad till två år.

I detta sammanhang bör dock uppmärksammas en skillnad som den föreslagna lagen gör mellan småhus avsedda för permanent boende och fritidshus. När det gäller den förstnäm-

da typen av hus innehåller lagförslaget regler om besiktning. Utgångspunkten är i princip att besiktning skall äga rum dels vid konsumentens tillträde av huset och dels två år därefter. I förening med att lagen i princip ålägger näringsidkaren en skyldighet att avhjälpa sådana fel som anmärks vid besiktning innebär besiktningsreglerna i praktiken att ett slags obligatorisk garanti kommer att gälla för denna typ av hus intill dess att två år förflutit från konsumentens tillträde. Enligt utredningens mening är det därutöver inte erforderligt att för dessa fall i lagen ytterligare behandla frågan om garanti.

Lagförslagets regler om besiktning omfattar emellertid inte förvärv av fritidshus eller försäljning av monteringsfärdigt hus. För dessa fall saknas därför den ovan beskrivna garantiliknande konstruktionen. Det kan därför för denna typ av hus vara lämpligt att efter mönster främst från konsumenttjänstlagen i den nu föreslagna lagen behandla frågan om garanti.

Någon definition av termen garanti finns inte i gällande lagstiftning. Såväl vid konsumentköplagens som vid konsumenttjänstlagens tillkomst tog lagstiftaren avstånd från tanken på att genom civilrättsliga regler söka bestämma innebörden av detta uttryck. Det påpekades då att generalklausulerna i marknadsföringslagen och 1971 års avtalsvillkorslag ger möjlighet att ingripa mot en vilseledande användning av termen garanti.

I de ovan nämnda lagarna har emellertid tagits in vissa klarläggande bestämmelser om de civilrättsliga verkningarna av att näringsidkaren lämnar en garanti under viss tid. Sådana tidsbestämda garantier är den i praktiken vanligast förekommande typen av garanti och den som i allmänhet avses när man talar om att garanti har lämnats.

En tidsbestämd garanti har sedan länge ansetts ha en viktig verkan i bevishänseende. Bevisbördan för att ett fel föreligger anses normalt ligga på den av parterna som har en vara eller resultatet av ett åtagande i sin besittning. Ofta är det följdaktligen konsumenten som måste styrka att en vara eller resultatet av ett åtagande är felaktig. Normalt åligger det då konsumenten att visa att felet förelåg redan vid den tidpunkt som är avgörande för felbedömningen. Har en tidsbestämd garanti lämnats, medför den emellertid att bevisbördan kastas om. Garantin anses nämligen ge grund för ett rättsligt antagande - en s.k. presumption - av att ett fel som framträder under garantitiden förelåg redan vid den tidpunkt som är avgörande för felbedömningen. För att säljaren eller näringsidkaren skall undgå det ansvar som därmed faller på honom måste han visa att felet har uppkommit senare och beror på konsumenten eller på en olyckshändelse.

Att en tidsbestämd garanti har denna verkan i bevishänseende har fått en uttrycklig reglering såväl i konsumentköplagen som i konsumenttjänstlagen. Med hänsyn till att det ofta kan vara svårt för säljaren att lägga fram utredning om vad som har inträffat under tid då köparen har haft en vara eller resultatet av ett åtagande i sin besittning behöver säljaren enligt den nämnda regleringen dock inte prestera full bevisning beträffande felets uppkomst. Det räcker att han gör sannolikt att felet beror på en sådan omständighet som han inte svarar för.

Av de ovan nämnda lagarna följer även en annan viktig rättsverkan av en tidsbestämd garanti, nämligen att en avvikelse från garantin medför att fel skall anses föreligga även om ett fel inte annars föreligger enligt lagen.

Efter mönster från vad som sålunda gäller enligt konsumenttjänstlagen bör i den nu aktuella lagen för förvärv av fritidshus och monteringsfärdiga hus tas in en tolkningsregel som anger vad som gäller när en garanti faktiskt har lämnats. Bestämmelsen bör utformas så att en tidsbegränsad garanti skall anses utgöra en garanti för att det monteringsfärdiga huset, fritidshuset eller resultatet av ett åtagande rörande ett sådant hus består under hela garantitiden. Bestämmelsen bör givetvis vara tvingande till konsumentens förmån. Detta innebär att en tidsbestämd garanti, oavsett vad som kan ha föreskrivits i denna, skall behandlas som en garanti av den angivna typen. I den mån näringsidkaren inte är beredd att svara för vissa detaljer eller egenskaper hos det monteringsfärdiga huset, fritidshuset eller resultatet av åtagandet, måste han alltså uttryckligen ge konsumenten besked om detta. En annan möjlighet är att garantin förklaras gälla endast vissa delar eller vissa egenskaper hos det monteringsfärdiga huset, fritidshuset eller resultatet av åtagandet. Om garantierna utformas på nu angivet sätt får konsumenten en klarare bild av sina rättigheter än vad som f.n. ofta är fallet.

4.11 Påföljder vid fel

4.11.1 Allmänt

På köprättens område och på konsumenttjänstlagens område har bland påföljderna för fel regler om avhjälpande givits en framskjuten plats. Detta beror på att ett avhjälpande av ett fel från näringsidkarens sida har ansetts i regel framståsom ett enkelt sätt att tillgodose konsumentens intressen. Även för konsumenten torde det vara en tillfredsställande lösning att bringa problemet ur världen genom att felet helt enkelt avhjälpas. Detta synsätt gör sig gällande även på området för utredningens lagförslag.

Till en början bör därför i lagen tas in regler om avhjälpande av fel. Men för de fall avhjälpande inte sker behövs även regler om prisavdrag och hävning. För att ge konsumenten ett påtryckningsmedel mot näringsidkaren bör en regel om rätt för konsumenten att innehålla betalning tas in i lagen. Som kommer att framgå i avsnitt 4.21 vill utredningen framhålla värdet för konsumenter på småhusområdet av ett skydd av typen Småhus 80. För att ett sådant system skall fungera i praktiken torde krävas att administrationskostnaderna ej får bli för höga. Det är därför av intresse att systemet inte belastas med ett stort antal krav som rör smärre fel. Enligt utredningens mening får detta anses vara av intresse även för konsumenten genom att denne då i stället kan få ett gott skydd mot fel av mer allvarlig och kostsam art. Lagen bör därför utformas så att den ger möjlighet att på visst sätt begränsa konsumentens rätt till de påföljder för ett fel som annars skulle kunna komma i fråga. Slutligen bör i lagen givetvis finnas regler om näringsidkarens skyldighet att ersätta konsumenten för liden skada. Men frågan om skadestånd kommer inte att behandlas här. I den delen hänvisas till vad som anförs i avsnitt 4.15.

Lagförslaget omfattar försäljning av fastighet och tomt-rätt, tomträttsupplåtelse, försäljning av byggnad på ofri grund och av monteringsfärdiga hus samt olika former av entreprenad. Praktiskt sett är det emellertid i de olika situationerna frågan om att skapa ett tillfredsställande skydd för en konsument som har skaffat sig ett hus. Påföljderna för fel bör därför i största möjliga utsträckning vara desamma oberoende av vilken juridisk form som valts för husförvärvet. Utredningen har för sin del funnit att detta är möjligt att genomföra, även om man på vissa områden, t.ex. köp av fast egendom, inför nya fel-påföljder såsom rätten att få fel avhjälpta. När det gäller hävningspåföljden uppkommer emellertid vissa

skillnader mellan olika slags förvärv. Det beror på att det är svårare i praktiken att genomföra en hävning vid entreprenad än vid försäljning av ett färdigbyggt hus.

I den mån inte annat särskilt anges i det följande har alltså avsikten varit att felpåföljderna skall vara desamma vid olika typer av förvärv av småhus.

4.11.2 Avhjälpande

Som framgått ovan bör lagen alltså innehålla regler om att näringsidkaren skall avhjälp fel. Reglerna bör efter mönster från konsumenttjänstlagen utformas så att näringsidkaren har dels en skyldighet och dels en rättighet att avhjälp fel.

Näringsidkaren bör sålunda vara skyldig att avhjälp fel om konsumenten begär det. Men denna skyldighet bör inte vara obegränsad. Det kan tänkas förekomma fall där avhjälpandet av ett fel framstår som alltför betungande för näringsidkaren. Undantag bör därför göras för sådana fall då näringsidkarens åtgärd för att avhjälp ett fel skulle medföra kostnader eller olägenheter för honom som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten.

Som en följd av synsättet att ett avhjälpande normalt torde vara den bästa lösningen när ett fel har visat sig föreligga bör emellertid även näringsidkaren kunna åstadkomma att ett avhjälpande kommer till stånd. Om konsumenten inte begär avhjälpande utan i stället vill göra någon annan påföljd gällande bör därför näringsidkaren ha en rätt att avhjälp felet. Näringsidkaren kan på detta sätt undgå eller begränsa andra påföljder. Skulle konsumenten ha något särskilt skäl för att motsätta sig ett erbjudande från näringsidkaren att avhjälp ett fel bör närings-

idkaren inte ha denna rätt. Exempel på sådana skäl kan vara att näringsidkaren har visat sig vara inkompetent för åtagandet.

En särskild fråga är inom vilken tid ett avhjälpande bör ske. Utgångspunkten måste därvid vara att ett avhjälpande bör ske så snabbt som möjligt. Men näringsidkaren måste få en rimlig tid på sig att t.ex. skaffa nytt material eller göra andra förberedelser. Eftersom omständigheterna kan variera avsevärt från fall till fall bör denna tid, som i konsumenttjänstlagen, inte preciseras mer än att avhjälpanDET av ett fel bör ske inom skäligen tid efter det att konsumenten har gett näringsidkaren tillfälle till det.

När det gäller bedömningen av vad som är att anse som skäligen tid för ett avhjälpande ansluter sig utredningen till vad som anfördes därom i propositionen rörande konsumenttjänstlag. Det är alltså i första hand förhållandena på konsumentens sida som är av intresse, t.ex. dennes behov av att felet undanröjs.

En annan fråga av stort intresse i sammanhanget rör kostnaden för att avhjälpa ett fel. Det synsätt som numera torde anläggas på denna fråga utgår från att en konsument i princip inte skall behöva lägga ned ytterligare kostnader för att få fel avhjälpta. Detta grundar sig på att näringsidkarens åtagande givetvis inte skall vara behäftat med fel i lagens mening. När det gäller småhusproduktion kan dock ett något annorlunda synsätt anläggas. I och för sig bör ett nyproducerat småhus inte vara behäftat med fel. Det är givetvis också möjligt att producera felfria småhus. Men då skulle hela byggprocessen behöva riktas in på en så hög grad av noggrannhet att kostnaderna för att bygga småhus skulle bli orimligt höga. Detta

skulle givetvis vara till nackdel för konsumenterna. I stället har på detta område utvecklats en ordning där byggeprocessen självfallet bedrivs med målsättningen att felfrekvensen skall vara låg, men där det är accepterat att fel kan komma att föreligga varför besiktning med åtföljande avhjälpande av därvid anmärkta fel skall äga rum. Den nu föreslagna lagen avser inte att ändra på denna ordning.

Mot ovan angivna bakgrund kan det inte utan vidare slås fast att avhjälpande av fel skall ske utan kostnad för konsumenten. Visserligen bör detta, efter mönster från konsumenttjänstlagen, vara utgångspunkten. T.ex. bör konsumenten inte drabbas av extra kostnader vid fel när förvärvet avser ett färdigt hus. Men när det gäller entreprenadåtaganden får hänsyn också tas till hur parterna har avtalat om betalningen för åtagandet. Skall näringsidkaren enligt avtalet utföra åtagandet till fast pris torde det i allmänhet få anses att däri ingår även att få fel avhjälpade utan extra kostnader för konsumenten. I sådana fall kan nämligen näringsidkaren räknat in i sin kalkyl att visst avhjälpande av fel måste utföras. Men så är inte fallet om åtagandet skall utföras på löpande räkning. I sådana fall får avhjälpande av fel anses utgöra särskilt arbete för vilket näringsidkaren äger rätt till ersättning i vanlig ordning.

Den föreslagna lagen bör därför utformas så att huvudregeln är att avhjälpande av fel skall ske utan kostnader för konsumenten, men att undantag får göras för arbete som utförs på löpande räkning. Dessutom bör ytterligare undantag göras, t.ex. för kostnader som skulle ha uppkommit även om åtagandet från början hade utförts felfritt. Detta behandlas närmare i specialmotiveringen.

Som framgått redan i föregående avsnitt har utredningen framhållit värdet av skyddssystem av typen Småhus 80 och att den föreslagna lagen, för att inte motverka ett sådant skydd, bör kunna på något sätt begränsa näringsidkarens ansvar. I lagen bör därför intas en regel som för fel som inte upptäckts vid besiktning medger ytterligare undantag från den ovan nämnda huvudregeln. Näringsidkaren och konsumenten bör i sådana fall kunna avtala om någon form av självrisk för konsumentens del. Undantaget bör emellertid begränsas till smärre felaktigheter, som inte kan sägas vara av någon större betydelse. Härigenom åstadkommes en nödvändig förenkling av skaderegleringen. Däremot bör väsentliga fel, som t.ex. hindrar konsumenten från att utnyttja småhuset eller som äventyrar dess goda bestånd, inte kunna omfattas av sådana avtalade begränsningar.

4.11.3 Prisavdrag

Trots att utgångspunkten är att fel skall avhjälpas kan det emellertid uppkomma situationer då ett avhjälpande inte kommer till stånd. Det kan bero på att ingen av parterna aktualiserar frågan om avhjälpande, eller att näringsidkaren inte enligt lagen är skyldig eller berättigad att avhjälpa felet. Det kan också vara så att näringsidkaren underlåter eller misslyckas med att avhjälpa ett fel som han i och för sig är skyldig att avhjälpa. I dessa fall bör konsumenten kunna göra andra påföljder gällande.

En sådan påföljd är prisavdraget. Detta avdrag bör i första hand motsvara vad det skulle kosta konsumenten att få felet avhjälpd. Detta ter sig naturligt mot bakgrund av att näringsidkaren normalt är skyldig att avhjälpa felet. Om näringsidkaren av någon anledning inte avhjälpes felet, kommer prisavdraget i allmänhet att täcka

kostnaderna för att låta en annan näringsidkare göra det.

Men i sådana fall då kostnaden för att avhjälpa ett fel är oskäligt stor i förhållande till felets betydelse för konsumenten kan detta synsätt inte anläggas. Näringsidkaren är ju då inte skyldig att avhjälpa felet, och bör då inte heller vara skyldig att bära den oskäligt stora kostnaden genom ett prisavdrag beräknat på det angivna sättet. Då bör i stället prisavdragets storlek bestämmas med hänsyn tagen till felets betydelse för konsumenten. Innebörden härav utvecklas närmare i specialmotiveringen.

4.11.4 Hävning

En annan påföljd som konsumenten bör kunna göra gällande då ett avhjälpande av felet inte har kommit till stånd är hävning av avtalet. Detta är ett sätt för konsumenten att komma ifrån avtalet och får alltså ses som en mycket ingripande påföljd. Det är därför en påföljd som endast bör kunna komma ifråga vid väsentliga avtalsbrott.

Det finns anledning att skilja mellan sådana fall då frågan om hävning uppkommer sedan näringsidkaren avslutat sitt åtagande, och fall då frågan om hävning uppkommer innan näringsidkaren har avslutat åtagandet.

Då åtagandet är avslutat är hävningspåföljden ofta särskilt sträng mot näringsidkaren. Om åtagandet avsett t.ex. att näringsidkaren skulle tillhandahålla en bebyggd fastighet torde en hävning inte behöva medföra några särskilda problem. Näringsidkaren får behålla fastigheten och konsumenten får tillbaka vad han kan ha betalat. Men om åtagandet avsett en delentreprenad vid uppförandet av ett bostadshus kan problem uppkomma. Näringsidkarens

prestation i form av utfört arbete och material kan då i allmänhet inte återbäras till honom. För att hävning skall få tillgripas då näringsidkarens åtagande är avslutat bör därför fordras att felet är av väsentlig betydelse. Det bör därför krävas att felet medför att det huvudsakliga ändamålet med åtagandet är förfelat.

Redan innan ett åtagande är avslutat kan konsumenten få anledning att misstänka att fel kommer att föreligga. Det kan då inte utan vidare begäras av konsumenten att han skall stå fast vid avtalet. När omständigheterna med styrka talar för att felaktigheter kommer att föreligga bör konsumenten i stället få vända sig till en annan näringsidkare som kan förväntas utföra ett felfritt åtagande. Konsumenten bör därför ges rätt att häva på grund av att åtagandet måste antas komma att bli behäftat med fel.

För att konsumenten i en sådan situation skall få häva avtalet i dess helhet, och alltså även för redan utförd del, bör krävas att det förväntade felet medför att det huvudsakliga ändamålet med åtagandet blir förfelat. Men om hävningen endast avser att avbryta avtalsförhållandet för framtiden bör kravet kunna sättas lägre. Det bör då vara möjligt för konsumenten att häva om det förväntade felet är av väsentlig betydelse för honom.

Hävning av ett avtal innebär att parternas förpliktelser enligt avtalet bortfaller. I den mån parterna har uppfyllt sina förpliktelser skall deras prestationer återgå.

Utgångspunkt för den nu föreslagna lagen är att dessa allmänna principer rörande hävningens rättsverkan skall gälla även här. Skillnad får emellertid göras mellan situationer där hävningen avser åtagandet i dess helhet

och där den avser en återstående del av ett åtagande.

Vid hävning av ett åtagande i dess helhet bör utgångspunkten vara att parternas förpliktelser bortfaller och att redan utförda prestationer skall återbäras. Vid sådana entreprenadåtaganden som omfattas av lagen torde inte sällan den situationen komma att föreligga att det inte är möjligt att återbära näringsidkarens prestation av arbete och material. Eftersom hävningen grundar sig på att ett avtalsbrott på näringsidkarens sida föreligger bör denne i princip stå för förlusten på grund av hävningen. Konsumenten bör alltså vara befriad från betalningsskyldighet enligt avtalet och vara berättigad att återfå vad han eventuellt redan har betalat trots att näringsidkaren helt eller delvis inte återfår sin prestation. Så bör vara fallet när det är omöjligt att återbära vad näringsidkaren har presterat, men också då ett återställande skulle medföra kostnader eller olägenheter av betydelse för konsumenten. Konsumenten skall inte behöva underkasta sig bördor av betydelse för att kunna utnyttja de påföljder som står honom till buds enligt lagen när ett fel föreligger.

I situationer som nu berörts kan det emellertid tänkas fall där den del av näringsidkarens prestation som inte kan återbäras till honom faktiskt är till nytta för konsumenten. Det vore då stötande om konsumenten skulle kunna tillgodogöra sig denna prestation utan att utge ersättning till näringsidkaren. Ett exempel kan vara att en av näringsidkaren utförd husgrund trots hävningen kan användas vid en fortsatt byggnation. Lagen bör därför utformas så att konsumenten i den mån det är skäligt skall ersätta näringsidkarens kostnader för vad som inte kan återlämnas. Ersättningen bör begränsas till ett belopp som motsvarar värdet för konsumenten av det som inte kan återlämnas.

En hävning kan också begränsas till en återstående del av näringsidkarens åtagande. Den redan utförda delen av åtagandet kan vara felfritt, men omständigheterna är sådana att den återstående delen av åtagandet kan förväntas bli behäftad med fel. I en sådan situation bör näringsidkaren naturligtvis ha rätt till ersättning för den del av åtagandet som har utförts.

Vid delentreprenad kan inträffa det att flera delentreprenörer sköter sina åtaganden medan en missköter sig. De felpåföljder som då ifrågakommer för den misskötsamme påverkar i princip inte relationen mellan konsumenten och de övriga entreprenörerna. Skulle det gå så långt som till hävning får därför konsumenten försöka skaffa en ny delentreprenör i den misskötsammes ställe.

I detta sammanhang kan något beröras problemet med s.k. kopplade antal varmed avses att byggnad och mark förärvas från olika håll men under sådana förhållanden att de har samband med varandra. Som ett exempel på en sådan situation kan tas det fallet att konsumenten köper marken från ett koncernbolag och sluter entreprenadavtal med ett annat bolag i samma koncern. I dessa och andra liknande situationer torde det oftast i praktiken stå klart för alla inblandade parter att de båda avtalen från konsumentens synpunkt utgör en helhet. Skulle en av näringsidkarna begå sådant kontraktsbrott att konsumenten häver avtalet med honom, torde konsumenten oftast kunna komma ifrån sin bundenhet även i förhållande till den andre näringsidkaren under återopande av den s.k. generalklausulen i 36 § avtalslagen.

4.11.5 Rätt att hålla inne betalning

På såväl köprättens område som i konsumenttjänstlagen har konsumenten vid sidan av sådana påföljder som ovan behandlats även tillagts en rätt att hålla inne betalning.

Avsikten med denna rätt är främst att ge konsumenten en säkerhet för hans anspråk på grund av felet. En motsvarande regel bör givetvis även finnas i en lag om konsumenters förvärv av småhus. Konsumenten bör alltså tillerkännas en rätt att hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av felet. Härigenom får konsumenten i praktiken också ett påtryckningsmedel mot näringsidkaren för att förmå denne att avhjälpa felet.

4.12 Näringsidkarens dröjsmål

4.12.1 Allmänt

Tidigare har behandlats vilka krav i felhänseende som konsumenten bör kunna ställa på näringsidkarens prestation. Men konsumenten har inte bara intresse av att huset är i fullgott skick och att ett entreprenadåtagande utförs utan fel. Han har givetvis också intresse av att näringsidkarens åtagande blir utfört i rätt tid. Ett dröjsmål kan medföra betydande nackdelar för konsumenten. Ett exempel kan vara att en konsument som lämnat sin gamla bostad, vid försenat tillträde till det nya småhuset, blir tvungen att ordna annan tillfällig bostad under mellantiden. Enligt utredningens mening måste det i en reglering av konsumenters småhusförvärv ingå bestämmelser somtar sikte på situationer av denna typ.

Såväl på köprättens område som i konsumenttjänstlagen finns regler om dröjsmål. På köprättens område regleras sålunda vilka befogenheter köparen kan göra gällande vid dröjsmål på motpartens sida. De befogenheter som kan bli aktuella är krav på godsets avlämnande eller hävning av köpeavtalet. Även skadestånd kan komma i fråga. Köparen kan också hålla inne betalningen. Konsumenttjänstlagen

innehåller regler som på motsvarande sätt reglerar konsumentens befogenheter vid dröjsmål på näringsidkarens sida. Härutöver innehåller emellertid konsumenttjänstlagen även regler om vilka krav som kan ställas på näringsidkaren när det gäller tiden för utförandet av en tjänst. Detta har motiverats med att det är till nackdel för konsumenterna om det råder oklarhet om när ett dröjsmål föreligger, och därmed även i frågan om de olika befogenheterna kan göras gällande.

Enligt utredningens mening bör det synsätt som enligt det ovan anförda antagits i samband med konsumenttjänstlagens tillkomst även göra sig gällande vid regleringen av konsumenters förvärv av nya småhus. Detta gäller vid olika former av entreprenader. Är det däremot fråga om ett hus som är färdigt när avtalet ingås finns knappast utrymme för att tala om dröjsmål. I sådana fall anges regelmässigt i avtalet när konsumenten skall tillträda huset. Någon särregel för det fall att näringsidkaren hindrar att tillträde sker enligt avtalet torde inte vara erforderlig. Den typen av situationer få lösas med ledning av reglerna i 4 kap. 13 § jordabalken eller, när köpet avser hus på ofri grund eller monteringsfärdigt hus, 23 § köplagen. Skulle avtalet innebära att säljaren skall bygga huset i något hänseende blir det i den delen fråga om en delentreprenad och de föreslagna reglerna om dröjsmål blir då tillämpliga i fråga om entreprenadåtagandet. Utredningen föreslår alltså regler om dröjsmål vid entreprenad.

När det gäller vad som skall avses med dröjsmål uppkommer till en början fråga om lagen bör innehålla tvingande regler om inom vilken tid näringsidkarens prestation skall vara avslutad eller om parterna själva bör kunna avtala härom. För en tvingande reglering i lagen talar

främst att näringsidkare annars kan tänkas utnyttja sitt överläge och sin större erfarenhet till att göra förbehåll om rätt till tidsförlängning i olika situationer som kan vara svåra att överblicka för konsumenten. Men om ett sådant förbehåll framstår som oskäligt mot konsumenten torde denne skyddas genom den allmänna generalklausulen i 36 § avtalslagen. Och om förbehållet gjorts i ett standardavtal kan även ett ingripande tänkas ske med stöd av avtalsvillkorlagen. Det ter sig därför inte särskilt påkallat att i den föreslagna lagen begränsa avtalsfriheten när det gäller att bestämma den tid inom vilken näringsidkarens prestation skall vara slutförd. För avtalsfrihet i denna del talar att det kan finnas en mängd omständigheter som har betydelse för denna tid och som parterna kan tänkas vilja ta hänsyn till. Som exempel torde kunna nämnas arbetsbeläggning hos näringsidkaren eller ett intresse från konsumentens sida att anpassa tiden till när en annan näringsidkare kan påbörja en annan del av arbetet vid uppförandet av ett nytt småhus. Som regel torde tidsfaktorn också inta en så framskjuten plats i samband med att avtalet träffas att konsumenten är väl medveten om den och bör kunna tillvarata sina intressen i sammanhanget. Enligt utredningens mening leder det anförda till att parterna fritt bör kunna genom avtal reglera inom vilken tid näringsidkaren skall ha avslutat sin prestation. Regleringen bör dock utformas så att det även finns en generell bestämning av vilken tid näringsidkaren har på sig för att utföra sitt åtagande för de fall där parterna inte har träffat avtal om tiden.

4.12.2 Tiden för prestation

Har parterna träffat avtal om den tid näringsidkaren har på sig för att utföra sin prestation skall åtagandet alltså vara avslutat inom den tid som följer av avtalet. Åsidosätter näringsidkaren sin skyldighet i detta hänseende föreligger dröjsmål på hans sida.

Det kan emellertid förutses att parterna inte alltid har träffat något avtal om den tid som står näringsidkaren till buds för att fullgöra sitt åtagande. För dessa situationer bör lagen, som framgått i föregående avsnitt, enligt utredningens mening tillhandahålla en normalregel. Eftersom lagen skall omfatta avtal där omständigheterna i det enskilda fallet kan vara mycket varierande bör en sådan regel vara ganska allmänt hållen. Utrymme får lämnas för en viss skönsmässig värdering med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

En dispositiv regel rörande tiden för utförandet av ett åtagande bör bygga på att såväl konsumenten som näringsidkaren, när annat inte har sagts, skall kunna utgå från att åtagandet skall vara avslutat inom den tid som är normal för ett åtagande av ifrågavarande art och omfattning. Sett från konsumentens synpunkt innebär detta att han skall kunna räkna med i stort sett samma tidsåtgång för att få åtagandet utfört vare sig han vänder sig till den ene eller den andre näringsidkaren. Han skall alltså inte behöva finna sig i att ett arbete tar särskilt lång tid beroende på den enskilde näringsidkarens individuella förhållanden utan att detta har gjorts klart från början. På motsvarande sätt skall näringsidkaren kunna räkna med att han har normal tid till sitt förfogande för att utföra ett åtagande, om annat inte kan anses avtalat.

Man kan emellertid inte begränsa blickfältet enbart till vad som är normalt för ett åtagande av det aktuella slaget. Tidsåtgången kan påverkas av sådana yttre förhållanden som t.ex. vädret eller av sådana händelser av force majeure-karaktär som omfattande arbetskonflikter eller naturkatastrofer m.m. I den mån förhållanden eller händelser av nu nämnt slag medför att det inte skäligen kan krävas att ett åtagande är avslutat inom den tid som annars skulle vara normal, bör detta kunna beaktas när det

gäller att avgöra om näringsidkaren har gjort sig skyldig till dröjsmål. Den omständigheten att hänsyn sålunda i viss mån bör få tas till yttre förhållanden m.m. innebär dock inte att näringsidkaren någonsin bör ha mer än en skäligen tid på sig för att fullfölja uppdraget.

4.12.3 Dröjsmål med att påbörja ett åtagande m.m.

Det som nu har anförts tar omedelbart sikte endast på den tid inom vilken en näringsidkares prestation skall vara avslutad. Indirekt får det naturligtvis också viss betydelse för frågan när näringsidkaren skall påbörja utförandet av sin prestation. Om avtalet inte ger närmare besked i denna del får näringsidkaren anses skyldig att utan särskild uppmaning från konsumentens sida påbörja utförandet av åtagandet i sådan tid att det kan slutföras i rätt tid.

Har parterna emellertid kommit överens om när åtagandet skall påbörjas är näringsidkaren självfallet skyldig att iaktta en sådan överenskommelse, som ibland kan vara av stor vikt för konsumenten. Om näringsidkaren inte gör det, bör detta räknas som ett dröjsmål på näringsidkarens sida. Detsamma bör gälla, om näringsidkaren inte iakttar en överenskommen tid om arbetets framskridande, t.ex. om att en viss del av åtagandet skall påbörjas eller vara färdig vid en viss angiven tidpunkt.

Vad som nu har sagts om dröjsmål på näringsidkarens sida bör givetvis inte gälla, om förseningen beror på något förhållande på konsumentens sida.

4.13 Reklamation vid dröjsmål

I avsnitt 4.7 har framgått att en konsument som vill åberopa ett fel måste underrätta näringsidkaren om det inom skäligen tid efter det att han märkt eller bort märka

felet. En motsvarande reklamationskyldighet bör enligt utredningens mening i princip gälla även för en konsument som vill göra gällande de befogenheter lagen ger honom vid dröjsmål på näringsidkarens sida. Men situationen ter sig inte på samma sätt när frågan uppkommer innan näringsidkaren har påbörjat sitt åtagande eller när han utfört detta endast till en del som när den uppkommer efter det att åtagandet har avslutats.

När det till en början gäller den situationen att näringsidkaren kommer i dröjsmål och åtagandet inte är påbörjat eller endast utfört till en del har konsumenten som närmare framgår i avsnitt 4.14 rätt att kräva att näringsidkaren fullgör sitt åtagande. Det är då emellertid inte fråga om en dröjsmålspåföljd i egentlig mening, utan om ett anspråk på att näringsidkaren skall uppfylla sitt åtagande enligt avtalet mellan parterna. Konsumenten behöver därför inte åberopa dröjsmålet till stöd för sitt anspråk, utan kan grunda detta direkt på avtalet.

I överensstämmelse med vad som i motsvarande fall gäller enligt konsumenttjänstlagen bör det därför inte komma i fråga att ställa upp ett krav på att konsumenten inom en viss kortare tid efter det att han blev medveten om dröjsmålet skall underrätta näringsidkaren om att han vill att denne skall fullgöra avtalet. Likaså bör det i sådana fall stå öppet för konsumenten att utan särskild reklamation fordra skadestånd på grund av dröjsmålet eller att häva avtalet i fall där dröjsmålet ger honom hävningsrätt.

När det däremot gäller sådana situationer då näringsidkaren har avslutat sitt åtagande är förhållandet annorlunda. Vad som då står konsumenten till buds är att fordra skadestånd eller häva avtalet. Då gör sig samma synpunkter gällande som i fråga om konsumentens reklamations-

skyldighet vid fel, se avsnitt 4.7. I sådana fall bör konsumenten inte ha en obegränsad tid på sig för att åberopa ett dröjsmål. I överensstämmelse med vad som i motsvarande fall gäller enligt konsumenttjänstlagen bör det krävas, att en konsument som vill häva avtalet eller fordra skadestånd på grund av ett dröjsmål, skall reklamera inom skälig tid efter det att åtagandet avslutades.

Vad härefter angår dröjsmål med att påbörja utförandet av ett åtagande eller en viss del av detta är det självklart att konsumenten om han vill häva på grund av dröjsmålet måste säga ifrån senast när han märker att näringsidkaren tänker påbörja utförandet av sitt åtagande. Detta måste ju då stoppas. På motsvarande sätt måste konsumenten givetvis stoppa fortsatt arbete, om han vill häva på grund av ett dröjsmål rörande en viss del av åtagandet. I likhet med konsumenttjänstlagen torde några särskilda regler om reklamation som förutsättning för hävning inte behöva ställas upp för dessa fall.

När det slutligen gäller konsumentens rätt att fordra skadestånd på grund av ett dröjsmål med att påbörja utförandet av ett åtagande eller en viss del av detta synes det tillräckligt att samma regler får gälla som i fråga om dröjsmål med åtagandets avslutande. Sedan näringsidkaren har avslutat åtagandet bör det alltså fordras att konsumenten reklamerar inom skälig tid därefter för att konsumenten skall vara bibehållen vid sin rätt till skadestånd på grund av ett dröjsmål med att påbörja utförandet av ett åtagande e.d. Det kan här påpekas att situationen av denna typ i praktiken knappast kommer att bli vanliga. Ett för sent påbörjat men i rätt tid avslutat åtagande torde nämligen ofta inte komma anses medföra någon reell skada för konsumenten.

4.14 Påföljder vid dröjsmål

4.14.1 Allmänt

När det gäller fel har i avsnitt 4.11.1 framhållits att ett naturligt sätt att bringa problemet ur världen är att näringsidkaren avhjälper felet. På motsvarande sätt bör problemet med dröjsmål på näringsidkarens sida behandlas. Vid dröjsmål bör därför konsumenten i princip kunna hålla fast vid avtalet och kräva att näringsidkaren utför eller fullföljer sitt åtagande. Men för vissa fall är detta inte tillräckligt. Regler om skadestånd och hävning bör därför också finnas i lagen. Och för att ge konsumenten ett påtryckningsmedel mot näringsidkaren bör en regel om rätt för konsumenten att hålla inne betalning tas in i lagen. Frågan om skadestånd kommer dock inte att behandlas här. I den delen hänvisas till vad som anförs i avsnitt 4.15.

4.14.2 Fullgörande av åtagandet

Situationen kan vid dröjsmål på näringsidkarens sida vara antingen den att näringsidkarens åtagande inte ens har påbörjats eller bara utförts till en del, eller att åtagandet faktiskt är utfört och avslutat. Det är när åtagandet inte är avslutat som ett fullgörande kan vara av intresse.

Dröjsmålet som sådant medför givetvis inte att näringsidkarens förpliktelser enligt avtalet bortfaller. Konsumenten kan därför i princip hålla fast vid avtalet och påfordra att näringsidkaren fullgör sitt åtagande. Detta bör dock i klarhetens intresse komma till uttryck i den föreslagna lagen.

Liksom vid fel kan det emellertid tänkas att fullgörandet av ett åtagande i det särskilda fallet skulle för näringsidkaren kunna medföra kostnader eller olägenheter som är så stora att de framstår som oskäligen i förhållande till konsumentens intresse av att avtalet fullföljs. I ett sådant fall bör det gälla ett undantag från näringsidkarens skyldighet att utföra det försenade åtagandet på motsvarande sätt som föreslagits beträffande fel (avsnitt 4.11.2). Ett exempel på en sådan situation kan vara att en näringsidkare, som kommit i dröjsmål med att utföra ett åtagande, för att slutföra detta skulle ådra sig kostnader, t.ex. i form av särskilt höga förseningsviten i förhållande till en annan uppdragsgivare, vilka kostnader ter sig oskäligen i jämförelse med konsumentens behov av att just denne näringsidkare fullföljer åtagandet. Det bör framhållas att det här endast är fråga om näringsidkarens skyldighet att fullgöra åtagandet. En helt annan fråga är den skadeståndsskyldighet näringsidkaren kan ådra sig om åtagandet inte fullföljs. Den frågan behandlas närmare i avsnitt 4.15.

4.14.3 Hävning

En annan påföljd som konsumenten bör kunna göra gällande vid dröjsmål på näringsidkarens sida är hävning av avtalet. Hävning är ett sätt för konsumenten att komma ifrån avtalet och får därför ses som en mycket ingripande påföljd. I likhet med vad som gäller i motsvarande fall vid fel bör hävning på grund av näringsidkarens dröjsmål komma i fråga endast när dröjsmålet är av väsentlig betydelse för konsumenten. Detta bör också vara en tillräcklig förutsättning, om konsumenten vill häva avtalet endast beträffande den del av åtagandet som eventuellt återstår att utföra när frågan om hävning aktualiseras. Har åtagandet då inte ens påbörjats, blir det i ett sådant fall givetvis fråga om hävning av avtalet i dess helhet.

Om konsumenten däremot - för att undgå betalningsskyldighet - vill häva avtalet när ett åtagande har slutförts, fastän för sent, eller vill häva avtalet inte bara beträffande återstående del utan även beträffande redan utförd del, gör sig samma synpunkter gällande som i fråga om hävning på grund av fel. En hävning som omfattar även vad som redan har utförts av ett åtagande kan drabba näringsidkaren hårt, eftersom hans prestation av arbete och material ofta inte kan återbäras till honom. Av praktiska skäl bör man visserligen kunna bortse från detta problem när endast en obetydlig del av åtagandet har utförts. I det fallet bör konsumenten alltså kunna häva avtalet i dess helhet, dvs. även beträffande den del som har utförts, så snart dröjsmålet är av väsentlig betydelse för honom. Om mer än en obetydlig del av åtagandet har utförts, bör konsumenten däremot beträffande den del som har utförts få häva endast om syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat genom dröjsmålet. Detta strängare krav på dröjsmålets betydelse för konsumenten kommer sålunda alltid att gälla i den inledningsvis berörda situationen att åtagandet, när frågan om hävning aktualiseras, är i sin helhet utfört fastän detta har skett för sent.

Det nu anförda bör i princip gälla såväl vid dröjsmål med att slutföra ett åtagande som vid dröjsmål bestående i att näringsidkaren inte iakttar en överenskommen tid för att påbörja utförandet av ett åtagande eller för ett arbetes framskridande.

På motsvarande sätt som när det gäller fel bör konsumenten ha rätt att häva i fall då den tid inom vilken ett åtagande eller en särskild del av detta skall vara påbörjat eller utfört visserligen ännu inte har överskridits, men det på grund av omständigheterna finns starka skäl att anta att näringsidkaren kommer att göra sig

skyldig till ett dröjsmål av väsentlig betydelse för konsumenten (s.k. anteciperat dröjsmål). Härvid bör givetvis gälla samma begränsning av hävningsrätten som vid ett redan inträffat dröjsmål. Om näringsidkaren har utfört mer än en obetydlig del av åtagandet, bör konsumenten sålunda inte få häva beträffande den redan utförda delen annat än då det dröjsmål som måste antas komma att inträffa medför att syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat.

Verkningarna av hävning på grund av dröjsmål bör naturligtvis vara desamma som vid en hävning på grund av fel. Beträffande konsumentens betalningsskyldighet m.m. vid hävning får därför hänvisas till vad som har sagts i avsnitt 4.11.4.

4.14.4 Rätt att hålla inne betalning

Som framgått i avsnitt 4.11.5 har konsumenten vid fel rätt att hålla inne betalning till säkerhet för sina krav på grund av felet. På motsvarande sätt bör konsumenten vid dröjsmål på näringsidkarens sida ha en sådan rätt att hålla inne betalning.

Efter mönster från konsumenttjänstlagen bör konsumenten så länge näringsidkaren befinner sig i dröjsmål i princip vara berättigad att hålla inne hela den del av betalningen som har förfallit sedan dröjsmålet inträdde. Och efter det att dröjsmålet har upphört bör konsumenten vara berättigad att hålla inne så mycket av betalningen som krävs för att ge honom säkerhet för hans anspråk på grund av dröjsmålet.

4.15 Näringsidkarens skadeståndsskyldighet

4.15.1 Skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål

Tidigare har behandlats olika påföljder som en konsument kan göra gällande mot en näringsidkare vid fel eller, när det gäller entreprenadåtaganden, dröjsmål på dennes sida. Dessa påföljder har syftat till dels att undanröja felet eller dröjsmålet, dels att i vissa fall ge konsumenten en möjlighet att genom hävning frigöra sig från det träffade avtalet. Men ett fel eller dröjsmål kan för konsumenten ge upphov till ekonomiska förluster som inte kompenseras av de tidigare behandlade påföljderna. Konsumenten bör därför enligt utredningens mening vid sidan av dessa påföljder även ha en rätt att få ersättning av näringsidkaren för sådana ekonomiska förluster.

Fråga uppkommer därvid om regleringen i denna del bör vara tvingande eller inte. Skäl kan givetvis anföras såväl för som emot en tvingande reglering. Vid den nuvarande konsumentköplagens tillkomst intogs en restriktiv hållning till att genom tvingande lagregler tillförsäkra konsumenten rätt till skadestånd av säljaren vid fel och dröjsmål. Lagen ansågs främst böra ge köparen möjlighet att framtvinga en riktig prestation från säljarens sida eller att genom hävning frigöra sig från avtalet så att han kunde skaffa motsvarande vara från annat håll. Det ansågs däremot mindre lämpligt att införa tvingande regler om ett vidsträckt skadeståndsansvar för säljaren, bl.a. på grund av att sådana regler skulle kunna ge upphov till många svårbedömda tvister. Vidare framhölls att skadorna för konsumenten i enskilda fall kunde bli betydande och för säljaren medföra stora kostnader, som var svåra att bedöma på förhand men som säljaren måste se till att ha täckning för.

Mot den angivna bakgrunden inskränktes den tvingande regleringen av säljarens skadeståndsskyldighet vid konsumentköp till att ge konsumenten en rätt till skälig ersättning för utgifter som han ådrar sig till följd av fel eller dröjsmål. Ersättningsrätt föreligger såvida inte säljaren kan visa att försummelse inte ligger honom till last (6 § konsumentköplagen). Bestämmelsen medger alltså att säljaren genom förbehåll i köpeavtalet kraftigt begränsar sitt skadeståndsansvar i förhållande till vad som följer av den allmänna köplagens dispositiva skadeståndsregler (se 23 och 24 samt 42 och 43 §§ köplagen). Konsumenten kan visserligen också kräva skälig ersättning för avhjälpande av fel i en vara. Detta gäller emellertid endast under förutsättning att det är fråga om ett fel som säljaren eller någon för hans räkning har åtagit sig att avhjälpa och att sådant avhjälpande eller leverans av felfri ersättningsvara inte sker inom skälig tid (4 § konsumentköplagen). I annat fall har konsumenten inte någon tvingande rätt att få ersättning för avhjälpande av fel, inte heller med stöd av den nyss nämnda bestämmelsen i 6 § konsumentköplagen.

Sedan konsumentköplagens tillkomst har emellertid synen på tvingande reglering av näringsidkares skadeståndsskyldighet kommit att förändras. Redan i samband med en översyn av konsumentköplagstiftningen angavs i direktiv till konsumentköpsutredningen (Dir 1977:83) att en förstärkning av köparens rätt till skadestånd vid konsumentköp syntes befogad. Och konsumentköpsutredningen har också föreslagit att köparen vid konsumentköp genom tvingande bestämmelser tillförsäkras en rätt till ersättning för merkostnad för täckningsköp samt för utgifter och inkomstförlust på grund av kontraktsbrott på säljarens sida.

Även konsumenttjänstlagen innehåller tvingande regler om näringsidkarens skadeståndsskyldighet. Enligt dessa har konsumenten rätt till ersättning för i princip all ekonomisk skada som tillfogas honom på grund av ett fel eller ett dröjsmål på näringsidkarens sida. Som motive- ring till att regleringen i denna del borde vara tvingan- de anfördes att konsumenten vid avtal om konsumenttjänst- er borde tillförsäkras en betydligt bättre rätt att er- hålla ersättning för eventuella ekonomiska skador på grund av fel eller dröjsmål än vad som gäller enligt kon- sumentköplagen eftersom konsumenten annars ofta skulle få en alltför svag position när det gäller att tvinga fram avtalsenlig prestation från näringsidkarens sida. I sammanhanget beaktades att redan de rättsliga möjlighe- terna för konsumenten att häva avtalet skulle komma att vara begränsade, och att hävning vid många tjänster framstår som en även för konsumenten ofördelaktig och framför allt opraktisk påföljd. Vidare anfördes att risk- en för ett större antal tvister till följd av en mera vidsträckt tvingande rätt för konsumenten att erhålla skadestånd på grund av fel eller dröjsmål inte var så stor, eftersom de ekonomiska skador en konsument kunde åsankas därav i allmänhet torde vara begränsade och rela- tivt lätta att fastställa.

Det finns enligt utredningens mening inte sakliga skäl för att här avvika från det mönster som kommit till ut- tryck i konsumenttjänstlagen. Bestämmelserna bör alltså i denna del i princip vara tvingande. Att undantag för vissa situationer kan behöva göras kommer att framgå i det följande.

När det gäller den närmare omfattningen av näringsidka- rens skadeståndsansvar vid fel eller dröjsmål bör enligt utredningens mening bestämmelserna utformas efter mönster från konsumenttjänstlagen. Det innebär att i princip all

skada som tillfogas konsumenten på grund av ett fel eller ett dröjsmål bör omfattas av näringsidkarens skadeståndsskyldighet. Dit hör till en början direkta förluster och utgifter på grund av fel eller dröjsmål. Men dit hör också olika följdförluster, dvs. andra ekonomiska skador än merkostnader och utgifter. Ett exempel kan vara förlorad arbetsförtjänst om konsumenten har varit tvungen att ta ledigt från sitt arbete på grund av ett fel. Näringsidkarens skadeståndsansvar bör gälla också sådan sakskada som består i att ett fel eller ett dröjsmål orsakar en skada på föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten. Det är här normalt fråga om skador som har ett så nära samband med felet eller dröjsmålet att det är naturligt och rimligt att låta dem omfattas av skadeståndsansvaret. För att undanröja varje tvekan om att skadeståndsansvaret enligt lagen vid fel eller dröjsmål omfattar även sådana skador som nu har nämnts bör i lagen tas in en uttrycklig bestämmelse om detta. Det är naturligt att detta ansvar får gälla även skador på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll. Bestämmelsen bör därför utformas så att den blir tillämplig också i ett sådant fall.

Även när det gäller frågan om förutsättningarna för näringsidkarens skadeståndsskyldighet bör regleringen utformas efter mönster från konsumenttjänstlagen. Härvid bör beaktas dels att skadeståndsreglerna i enlighet med det nyss sagda bör vara tvingande till konsumentens förmån, dels att redan de tidigare föreslagna reglerna om påföljder vid fel och dröjsmål normalt bör i betydande grad kunna göras gällande oavsett orsaken till ett fel eller ett dröjsmål. Även om felet eller dröjsmålet inte beror på någon försummelse från näringsidkarens sida utan på en ren olyckshändelse e.d., blir näringsidkaren alltså skyldig att utan kostnad för konsumenten avhjälpa felet, att vidkännas ett prisavdrag som i regel skall

motsvara den normala kostnaden för att avhjälpa felet eller att underkasta sig hävning och därmed helt eller delvis mista sin rätt till betalning. Med hänsyn till det nu sagda skulle det föra alltför långt att även ålägga näringsidkaren ett strikt skadeståndsansvar av den omfattning som här är aktuell.

Principen bör i stället vara att skadeståndsskyldighet för näringsidkaren på grund av fel eller dröjsmål inträder endast om det kan anses föreligga en försummelse på hans sida. Detta innebär enligt utredningens mening en skälig avvägning mellan parterna. I överensstämmelse med vad som gäller som huvudregel inom avtalsrättens område bör näringsidkaren svara inte bara för försummelser som åvilar honom själv eller någon av hans anställda. Näringsidkaren bör dessutom svara för försummelser hos en självständig företagare som han har anlitat för att utföra åtagandet eller någon som en sådan självständig företagare i sin tur har anlitat för detta.

Typiskt sett kan det vara förenat med stora svårigheter för konsumenten att bevisa att ett fel eller ett dröjsmål beror på en försummelse på näringsidkarens sida. Däremot torde den näringsidkare som inte har varit försumlig i regel inte ha några större svårigheter att bevisa detta, t.ex. att felet eller dröjsmålet beror på en ren olycks-händelse. Näringsidkarens skadeståndsansvar bör därför utformas som ett s.k. presumtionsansvar, dvs. näringsidkaren bör gå fri från skadeståndsskyldighet enligt lagen endast om han kan visa att det inte har förekommit någon försummelse på hans sida.

För konsumentens rätt till skadestånd på grund av ett fel eller ett dröjsmål bör vidare gälla vissa allmänna begränsningar som följer av skadeståndsrättsliga grunder. För att en skada skall vara ersättningsgill får den

sålunda inte framstå som en alltför avlägsen eller i det närmaste helt opåräknelig följd av kontraktsbrottet. Det måste med andra ord föreligga ett sådant orsakssamband mellan kontraktsbrottet och skadan som i den juridiska litteraturen brukar kallas adekvat kausalitet. I enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser bör konsumenten vidare vara skyldig att efter förmåga söka begränsa sin förlust.

Det bör också finnas en möjlighet att begränsa näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av ett fel eller ett dröjsmål, om skadeståndsskyldigheten med hänsyn till förhållandena i ett enskilt fall skulle framstå som oskäligt betungande för näringsidkaren. Detta bör åstadkommas genom att det i lagen tas in en regel som medger att skadeståndet i ett sådant fall jämkas efter vad som är skäligt. Den närmare utformningen av jämkningsregeln behandlas i specialmotiveringen. Här skall endast framhållas att den bör komma till användning bara i undantagsfall.

Ett skadestånd för näringsidkaren på grund av fel eller dröjsmål bör vidare kunna jämkas, om konsumenten eller någon på hans sida är medvållande till skadan. De bestämmelser om skadelidandes medvållande som finns i 6 kap. 1 § andra och tredje styckena skadeståndslagen (1972:207) är i detta hänseende lämpliga.

Det kan här nämnas att lagens utformning inte hindrar att man t.ex. i standardavtal tar in bestämmelser om en normalersättning, ett förseningsvite, vid näringsidkarens dröjsmål, om det samtidigt görs klart för konsumenten att han enligt lagen har rätt till högre ersättning i den mån han kan visa att han har lidit större skada än som täcks av normalersättningen.

Slutligen bör framhållas att konsumentens rätt till ersättning för personskador, i likhet med vad som gäller enligt konsumenttjänstlagen, inte bör regleras i den föreslagna lagen. Personskador torde inte vara någon vanligt förekommande följd av sådana förvärv av småhus och entreprenadåtaganden som omfattas av lagen. Det utesluter inte att sådana skador kan förekomma i de sammanhang som omfattas av lagen. Sådana fall torde emellertid klaras ut i redan gällande sjukförsäkringssystem. Frågan är under alla förhållanden av sådan omfattning och betydelse att den inte lämpligen kan behandlas av denna utredning. Någon anledning att avvika från konsumenttjänstlagens mönster i denna fråga föreligger därför inte enligt utredningens mening.

4.15.2 Skadeståndsskyldighet på annan grund än fel eller dröjsmål

Ovan har behandlats näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål. Det kan emellertid också tänkas att konsumenten tillfogas saksador som inte beror på ett fel eller ett dröjsmål. Om skadan vållats uppsåtligt eller av vårdslöshet kan näringsidkaren redan enligt reglerna i skadeståndslagen vara ersättningsskyldig. I konsumenttjänstlagen har emellertid införts regler om skadeståndsskyldighet i sådana fall. Anledningen till detta har då angivits vara dels att ansvaret med hänsyn till anknytningen till avtalsförhållandet och näringsidkarens därav följande omsorgsplikt bör ges en något annan utformning än enligt skadeståndslagen, dels att bestämmelserna i princip bör vara tvingande till konsumentens förmån. Detta synsätt gör sig gällande även på området för den nu föreslagna lagen. Enligt utredningens mening bör den föreslagna lagen därför innehålla en motsvarande reglering av dessa fall.

Bestämmelserna bör till en början omfatta sådana fall där konsumentens egendom skadas medan den är i näringsidkarens besittning. Principen bör vara att näringsidkaren är skyldig att ersätta konsumenten dennes skada, om den kan anses bero på försummelse på näringsidkarens sida. Eftersom näringsidkaren när han har egendomen i sin besittning är den som typiskt sett har lättast att bevisa orsaken till en eventuell skada bör hans skadeståndsansvar även i detta sammanhang utformas som ett s.k. presumtionsansvar. Näringsidkaren bör alltså gå fri från ersättningskyldighet endast om han visar att skadan inte beror på försummelse på hans sida. Med försummelse av näringsidkaren själv eller hans anställda bör också i hithörande fall jämföras försummelse av en självständig företagare som näringsidkaren har anlitat för att utföra åtagandet eller någon som en sådan självständig företagare i sin tur har anlitat för detta.

Vidare bör bestämmelserna omfatta fall där förhållandena är sådana att konsumentens egendom visserligen inte överlämnas till näringsidkaren men likväl för en tid kommer under dennes kontroll. Det kan t.ex. gälla material som finns på arbetsplatsen när en näringsidkare kommer dit för att utföra ett åtagande. En rörmokare som utför rördragningar i ett rum skadar ett antal tapetrullar som lagrats där. Om konsumentens egendom skadas medan den sålunda med anledning av avtalet står under näringsidkarens kontroll, gör sig samma synpunkter gällande som vid skador på egendom som befinner sig i näringsidkarens besittning. Näringsidkaren bör alltså även i de fall som nu avses ha ett presumtionsansvar för konsumentens skada, dvs. vara skyldig att ersätta skadan om han inte kan visa att skadan ej beror på försummelse av honom själv eller någon för vilken han enligt det nyss sagda har att svara.

Detta ansvar bör gälla även skador på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll.

Slutligen bör bestämmelserna även omfatta sådana skador som konsumenten eller någon medlem av hans hushåll i övrigt tillfogas i samband med ett avtal som omfattas av lagen. Det kan här vara fråga om rena förmögenhetsskador på grund av att näringsidkarens omsorgsplikt har åsidosatts i något hänseende som inte grundar ansvar för fel eller dröjsmål. Vidare kan det vara fråga om sådana skador på konsumentens eller någon hushållsmedlems egendom som har samband med näringsidkarens utförande av åtagandet men som inte inträffar under tid då den egendom som skadas är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll.

På samma sätt som när det gäller näringsidkarens skadeståndsansvar vid fel eller dröjsmål bör det även här finnas en möjlighet att jämka ett skadestånd, om skadeståndsskyldigheten skulle vara oskäligt betungande för näringsidkaren.

4.16 Tredje mans skadeståndsskyldighet

4.16.1 Allmänt

I avsnitt 4.6.3 har behandlats frågan om näringsidkarens ansvar enligt reglerna om fel för vissa uppgifter som har lämnats vid marknadsföring. Enligt dessa regler föreligger fel inte bara när ett bostadshus eller resultatet av ett entreprenadåtagande avviker från uppgifter som har lämnats av näringsidkaren själv, utan också i vissa fall när fråga är om avvikelser från uppgifter som härrör från tredje man. Det gäller sådana uppgifter av en annan näringsidkare eller av en branschförening eller liknande organisation vilka kan anses lämnade för näringsidkarens

räkning, uppgifter av leverantör av material som tillhandahålls av näringsidkaren eller någon som han svarar för.

Enligt konsumenttjänstlagen gäller att sådan tredje man, vars marknadsföringsuppgifter på detta sätt kan få betydelse för bedömningen av om ett fel föreligger, i viss utsträckning bär ett självständigt civilrättsligt marknadsföringsansvar gentemot konsumenten. Detta ansvar består i en skyldighet att under vissa förutsättningar ersätta konsumenten skada som denna åsamkas till följd av ovederhäftig marknadsföring från tredje mannens sida. Bestämmelser om ett sådant självständigt marknadsföringsansvar för tredje man finns sedan länge på konsumentköpsområdet. I 14 § konsumentköplagen regleras sålunda tillverkarens m.fl. skadeståndsskyldighet mot konsumenten på grund av vilseledande marknadsföringsuppgifter eller underlåtenhet att lämna viss information om en varas beskaffenhet eller användning. Enligt utredningens mening bör en motsvarande reglering införas även i den nu föreslagna lagen.

4.16.2 Skadeståndsskyldighet för uppgifter som har lämnats vid marknadsföring

För att en tredje man skall bli skadeståndsskyldig gentemot konsumenten på grund av uppgifter som tredje mannen har lämnat vid marknadsföring kan det uppenbarligen inte vara tillräckligt att bostadshuset eller resultatet av ett entreprenadåtagande avviker från en sådan uppgift. Avvikelsen kan nämligen bero på att den näringsidkare som är konsumentens motpart i avtalet har förfarit felaktigt vid utförandet av sitt åtagande, så att resultatet av detta inte svarar mot en i och för sig korrekt marknadsföringsuppgift som har lämnats av tredje man. För att denne skall bli skadeståndsskyldig mot konsumenten bör

krävas att kritik kan riktas mot den lämnade uppgiften som sådan. Detta bör komma till uttryck genom att det för tredje mans skadeståndsskyldighet uppställs som en förutsättning att en av honom lämnad uppgift är oriktig eller vilseledande.

För att en tillverkare eller någon annan i ett tidigare säljled skall bli skadeståndsskyldig mot konsumenten på grund av en vilseledande marknadsföringsuppgift krävs enligt 14 § konsumentköplagen att uppgiften har lämnats uppsåtligt eller av vårdslöshet. Så är även fallet i konsumenttjänstlagen och detsamma bör enligt utredningens mening gälla även i den nu föreslagna lagen. Annars skulle det uppkomma en omotiverad skillnad med avseende på de lagliga förutsättningarna för konsumentens rätt att erhålla skadestånd av en materialtillverkare, beroende på om materialet tillhandahålls av näringsidkaren eller om det inköps och tillhandahålls av konsumenten.

Ytterligare en förutsättning för tredje mans skadeståndsskyldighet mot konsumenten på grund av en vilseledande marknadsföringsuppgift bör givetvis, på samma sätt som enligt konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen, vara att uppgiften kan antas ha inverkat på avtalet.

En tredje man som har lämnat en vilseledande marknadsföringsuppgift bör enligt utredningen kunna undgå skadeståndsskyldighet, om uppgiften senare rättas på ett tydligt sätt. Det måste anses vara av värde att på detta sätt ge ett incitament till efterföljande rättelser av vilseledande marknadsföringsuppgifter, främst med hänsyn till att en rättelse kan förebygga fortsatta skadeverkningar för konsumenterna. För att en rättelse av en vilseledande uppgift som har lämnats av tredje man skall kunna befria denne från skadeståndsskyldighet måste det dock ställas stränga krav i fråga om rättelsens ändamåls-

enlighet m.m. Självfallet måste rättelsen vidare ha skett vid en sådan tidpunkt att den i det särskilda fallet har kunnat påverka konsumentens beslut.

4.16.3 Skadeståndsskyldighet vid underlåtenhet att lämna uppgifter vid marknadsföring

Regler om tredje mans ansvar mot konsumenter för underlåtenhet att vid marknadsföring lämna information av betydelse finns såväl i konsumentköplagen som i konsumenttjänstlagen. Enligt dessa regler är en tredje man skyldig att ersätta konsumenten den skada som denne tillfogas genom tredje mannens underlåtenhet att vid marknadsföring lämna sådan information av betydelse för bedömningen av en varas, eller tjänsts, beskaffenhet eller ändamålsenlighet, som han enligt marknadsföringslagen har ålagts att lämna. En förutsättning är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på det avtal konsumenten har träffat. En motsvarande reglering bör finnas också i den nu föreslagna lagen.

4.16.4 Skadeståndsskyldighetens omfattning

Om förutsättningarna för tredje mans skadeståndsskyldighet är uppfyllda, bör denne i princip vara skyldig att ersätta konsumenten all skada som tillfogas honom med anledning av en vilseledande uppgift eller en underlåtenhet att lämna information vid marknadsföring. Detta gäller alltså även eventuella saksador på föremålet för åtagandet eller annan egendom som tillhör konsumenten. I överensstämmelse med vad som gäller näringsidkarens skadeståndsansvar bör även tredje mans skadeståndsansvar omfatta skador på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll. Liksom när det gäller näringsidkarens skadeståndsansvar bör däremot frågan om tredje mans ersättningsskyldighet avseende eventuella personsador hållas utanför regleringen i denna lag.

Även i fråga om tredje mans skadeståndsskyldighet bör det finnas en möjlighet att jämka skadeståndet, om skyldigheten att utge skadestånd i något fall skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till omständigheterna.

4.17 Konsumentens betalningsskyldighet

När det gäller konsumentens betalningsskyldighet har i samband med konsumenttjänstlagens tillkomst särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor som hur priset skall bestämmas, betalningsskyldigheten för vad som förstörs eller går förlorat genom olyckshändelser, utfärdandet av specificerad räkning och tiden för betalningen.

Enligt utredningens mening finns det behov av motsvarande regler när det är fråga om entreprenad, särskilt då kanske olika former av delentreprenader där konsumenten inte alltid ägnar pris- och betalningsfrågor tillräcklig uppmärksamhet. Även i denna del har utredningen ansett skäl föreligga att göra skillnad mellan förvärv av färdiga hus och olika former av entreprenadåtaganden. När det gäller förvärv av färdiga hus kan det knappast tänkas förekomma fall där frågan om priset och betalningens erläggande inte skulle relativt utförligt ha behandlats av parterna och även vara reglerad i avtalet. Detsamma torde vara fallet när det är fråga om förvärv av ett monteringsfärdigt hus. Vidare kan framhållas att när det gäller fast egendom finns regler i 4 kap. 1 § jordabalken som innebär att köpeskillingen skall framgå av köpehandlingen. Detsamma gäller enligt 13 kap. 7 § jordabalken vid överlåtelse av tomträtt. I praktiken torde det inte heller förekomma förvärv av hus på ofri grund eller av färdiga byggnader i samband med upplåtelse av tomträtt utan att priset framgår av parternas avtal. Enligt utredningens mening ter det sig därför inte erforderligt att för dessa fall i den föreslagna lagen ta in regler om

detta. Detsamma torde i och för sig kunna sägas om förvärv av småhus i form av totalentreprenader. Men utredningen har för att undvika gränsdragningsproblem mellan olika typer av entreprenadavtal låtit regleringen i denna del gälla för alla entreprenadåtaganden.

4.17.1 Bestämmande av priset

Enligt gällande rätt står det parterna fritt att träffa avtal om priset. Såväl förslaget till konsumentköplag som konsumenttjänstlagen har som utgångspunkt att det står parterna fritt att träffa avtal om priset. Detta är den självklara utgångspunkten även för oss. Har parterna träffat avtal om priset skall detta alltså normalt gälla.

En annan fråga är vad som skall gälla om priset inte följer av vad som har avtalats mellan parterna. Utredningen har därvid följt det mönster som motsvarande regler i konsumenttjänstlagen utgör. Här bör åter framhållas att regleringen bara avser entreprenader enligt 1 § första stycket punkten 3 i lagen. Även förvärv i form av sådana entreprenader sker till stor del mot ett fast pris, som då givetvis är avtalat mellan parterna. Men vid entreprenader på löpande räkning, och särskilt då vid olika delentreprenader, kan det i viss mån vara en öppen fråga vad det slutliga priset blir.

När priset alltså inte följer av vad som har avtalats mellan parterna torde för närvarande den princip som har kommit till uttryck i 5 § köplagen tillämpas. Den innebär att konsumenten är skyldig att betala vad näringsidkaren fordrar om det inte kan anses oskäligt. Såväl förslaget till konsumentköplag som konsumenttjänstlagen tar emellertid avstånd från tanken att låta denna princip gälla i konsumentförhållanden. I stället skall priset där bestäm-

mas efter en skälighetsbedömning. Samma synsätt bör enligt utredningens mening anläggas även på de förvärv i form av entreprenader som omfattas av den nu föreslagna lagen.

En konsument är i allmänhet väl medveten om att prissättningen varierar mellan olika näringsidkare. Om priset för ett visst åtagande inte har avtalats, måste detta därför rimligen uppfattas så att konsumenten har varit beredd att betala det pris som den individuella näringsidkaren brukar tillämpa för sådana åtaganden. En förutsättning för detta, som även näringsidkaren bör inse, torde dock alltid vara att det av näringsidkaren tillämpade priset är skäligt med hänsyn till en eventuell gängse prissättning för motsvarande åtaganden och till omständigheterna i övrigt.

Med hänsyn till det sagda bör konsumenten, när priset inte följer av parternas avtal, vara skyldig att betala det pris som är skäligt med hänsyn till det ifrågavarande åtagandets beskaffenhet, gängse pris för motsvarande åtaganden vid avtalstillfället och omständigheterna i övrigt. En regel som utformas på detta sätt gör att man i rättstillämpningen kan fästa tillräcklig och lämplig vikt vid vad som kan konstateras i fråga om gängse prissättning inom branschen e.d. samtidigt som regeln i detta hänseende inte blir onödigt stel och besvärlig att tillämpa. Från konsumentsynpunkt medför regeln den betydande fördelen att det vid tvist om ett begärt pris blir näringsidkaren som får bevisbördan i fråga om prisets skälighet.

Vid byggnadsarbete är det ofta svårt att på förhand avgöra vilket det slutliga priset kommer att bli. Detta gäller även om sättet att beräkna priset har bestämts, t.ex. ett visst timpris för arbete och ett visst pris per materialenhet. I många fall kan det inte säkert bedömas vilka åtgärder som kommer att krävas och hur mycket arbetstid och material som kommer att gå åt för att nå det resultat som åsyftas med åtagandet.

Det är emellertid inte ovanligt att näringsidkaren i sådana fall likväl anser sig kunna ange vad åtagandet på ett ungefär kommer att slutligt kosta konsumenten och att näringsidkaren därför lämnar vad som brukar kallas en ungefärlig prisuppgift. Oftast torde en ungefärlig prisuppgift lämnas på begäran av konsumenten, men det är inte heller ovanligt att en sådan prisuppgift lämnas självmant av näringsidkaren.

För konsumenten är det givetvis av värde om han sålunda kan få en uppgift åtminstone om det ungefärliga priset för ett åtagande. Någon lagenlig skyldighet för en näringsidkare att på begäran eller i övrigt lämna ungefärliga prisuppgifter bör dock inte införas. Ett visst skydd för konsumenten mot alltför obehagliga överraskningar i fråga om priset för ett åtagande följer av de i avsnitt 4.5.3. förordade bestämmelserna om skyldighet för näringsidkaren att avråda konsumenten och att inhämta konsumentens anvisningar, om det under arbetets gång visar sig att ett åtagande kan bli betydligt dyrare än konsumenten bort räkna med.

I de fall då näringsidkaren faktiskt lämnar en ungefärlig prisuppgift är detta emellertid ett förhållande av sådan betydelse att det inte bör förbigås i lagen. Den bör efter mönster från konsumenttjänstlagen innehålla en bestämmelse om den rättsliga verkan av att en ungefärlig prisuppgift har lämnats.

En grundläggande fråga är då vad som bör fordras för att näringsidkaren skall anses ha lämnat en ungefärlig prisuppgift. Det är angeläget att man på denna punkt upprätthåller klara linjer, så att onödiga tvister om formuleringar o.d. i möjligaste mån kan undvikas. I samband med att näringsidkaren och konsumenten gör upp om ett åtagande kommer parterna givetvis i allmänhet in på frågan om vad detta slutligt kommer att kosta konsumenten. Näringsidkaren kan därvid göra olika uttalanden om detta, vilka kan vara mycket varierande till form och innehåll. För att en prisuppgift från näringsidkarens sida skall anses föreligga bör näringsidkarens uttalanden vara konkreta och preciserade. Om det angivna priset har försetts med reservationer av typen "ungefär" föreligger en ungefärlig prisuppgift.

Det kan knappast råda någon tvekan om att näringsidkaren redan enligt allmänna avtalsrättsliga regler blir bunden av en ungefärlig prisuppgift på så sätt att konsumenten inte är skyldig att betala ett högre pris än som motsvarar det uppgivna priset plus den marginal som kan anses ligga i att detta har betecknats som ungefärligt e.d.

Inom konsumenttjänstområdet förekommer standardavtal som innehåller regler om verkan av ungefärliga prisuppgifter. Enligt dessa regler får ett lämnat ungefärligt pris inte överskridas med mer än en viss procentsats som varierar inom olika branscher. Att en ungefärlig prisuppgift har lämnats innebär alltså, i de fall som omfattas av dessa standardavtal, att ett högsta pris har bestämts. En bestämmelse av denna innebörd har också tagits in i konsumenttjänstlagen. Enligt den bestämmelsen får en lämnad ungefärlig prisuppgift inte överskridas med mer än 15 procent. Parterna kan dock genom avtal komma överens om en annan gräns, för att exempelvis kunna göra anpassningar till förhållandena i olika branscher.

Även i denna del bör regleringen i konsumenttjänstlagen kunna stå som förebild. Som tidigare framgått bör regleringen endast avse entreprenadfallen och det torde då oftast vara fråga om entreprenader som utförs på löpande räkning. Dessa fall skiljer sig inte i någon nämnvärd omfattning från sådana byggnadsarbeten som omfattas av reglerna i konsumenttjänstlagen. Det ter sig därför naturligt att frågan regleras på samma sätt i båda lagarna. Något behov för parterna att kunna genom avtal bestämma denna gräns för att därmed göra branschanpassningar torde emellertid inte föreligga inom området för den nu aktuella lagens tillämpningsområde. Regleringen bör därför utformas så att en lämnad ungefärlig prisuppgift inte får överskridas med mer än 15 procent.

Även om priset har bestämts på förhand eller om ett högsta pris har bestämts, t.ex. genom att näringsidkaren har lämnat en ungefärlig prisuppgift, bör näringsidkaren i vissa fall ha rätt till ett högre vederlag genom pristillägg. Bestämmelser om detta bör därför tas in i lagen.

Näringsidkaren bör ha rätt till pristillägg, om åtagandet har fördyrats på grund av någon omständighet som är att hänföra till konsumenten. En förutsättning för detta bör dock vara att det är fråga om en fördyring som näringsidkaren inte hade bort räkna med när priset blev bestämt. Som exempel kan nämnas att ett avtal om visst pris eller en ungefärlig prisuppgift har baserats på upplysningar från konsumentens sida, vilkas riktighet näringsidkaren inte haft anledning att ifrågasätta men som sedermera visar sig ha varit oriktiga.

Bortsett från vad som följer av den nu berörda bestämmelsen om rätt till pristillägg bör näringsidkaren givetvis i princip vara bunden av en överenskommelse om priset. Näringsidkaren får alltså bära risken för eventuella kostnadsökningar, såvida inte förhållandena undantagsvis är sådana att förutsättningar föreligger att jämka en prisöverenskommelse till näringsidkarens förmån med stöd av 36 § avtalslagen.

En särskild fråga i sammanhanget är emellertid i vad mån näringsidkaren genom en prishöjningsklausul i avtalet kan övervältra risken för kostnadsökningar på konsumenten. Det finns anledning att vara restriktiv när det gäller att ge sådana klausuler tillämpning gentemot konsumenter. En alltför allmänt hållen eller långtgående prisklausul torde i vissa fall kunna bedömas som oskälig mot konsumenten enligt 36 § avtalslagen. Klausuler av den typ som regelmässigt finns i de kontraktsformulär som används inom ramen för ABS 80 får dock anses så tydligt utformade att de bör godtas.

Slutligen bör behandlas det fallet att det visserligen är ostridigt mellan parterna att något egentligt avtal inte har kommit till stånd men frågan om näringsidkaren skall vara berättigad till viss ersättning ändå aktualiseras. Så är fallet när parterna haft inledande kontakter som krävt en insats av tid och kanske också arbete från näringsidkarens sida. Det kan t.ex. gälla avgivande av ett kostnadsförslag eller vara fråga om allmän preliminär rådgivning. Rättsläget torde här inte vara fullt klart. Förmodligen får sedvanan i den bransch det gäller i första hand vara avgörande för om någon ersättning skall utgå. Omständigheterna i det enskilda fallet är naturligtvis också av betydelse.

Vid bedömningen av om näringsidkaren bör vara berättigad till ersättning för arbete m.m. förorsakat av inledande kontakter med presumtiva kunder måste man enligt utredningens mening ta hänsyn till flera olika omständigheter. Inte sällan torde arbete av detta slag vara ett led i näringsidkarens normala försäljningsansträngningar. I sådana fall bör konsumenten som regel inte riskera att få betala för den fackkunskap och marknadsinformation han kan ha tillgodogjort sig. I synnerhet gäller detta om det är näringsidkaren som från början sökt upp konsumenten och erbjudit denne sina tjänster. Även om det är konsumenten som inlett kontakten mellan parterna bör han dock inte ådra sig betalningsskyldighet om det bara gäller att infordra ett anbud.

Vid förberedande undersökningar som i princip kan ses som självständiga konsultuppdrag och som förutsätter en inte obetydlig insats av tid, arbete eller kunnande från näringsidkarens sida är det inte mer än rimligt att konsumenten skall betala näringsidkaren för detta. Konsumenten kan emellertid även i dessa fall ha anledning att räkna med att arbetet skall ske utan kostnad för honom. Så är t.ex. fallet om undersökningar av detta slag normalt sker gratis eller om den ifrågavarande näringsidkaren tidigare utfört liknande undersökningar utan att ta betalt. Vill näringsidkaren i en sådan situation inte företa en förberedande undersökning utan vederlag bör han inledningsvis upplysa konsumenten om detta. En förutsättning för konsumentens betalningsskyldighet bör under alla förhållanden vara att konsumenten verkligen begärt att få undersökningen utförd.

I konsumenttjänstlagen har intagits en särskild bestämmelse som anger förutsättningar för konsumentens betalningsskyldighet i situationer av detta slag. En sådan bestämmelse bör finnas även i den nu föreslagna lagen. Utredningen föreslår därför en regel för det fall att konsumenten har uppdragit åt näringsidkaren att företa förberedande arbete för att utreda omfattningen av ett åtagande eller kostnaden för detsamma. Konsumenten skall då vara skyldig att betala för arbetet såvida han inte på grund av sedvana inom branschen eller i övrigt hade skäl att anta att detta arbete skulle ske utan vederlag.

4.17.2 Skyldigheten att betala för arbete eller material som förstörs eller går förlorat genom olyckshändelse

Tidigare har framgått att en näringsidkare enligt lagförslaget är ansvarig för sådana olyckshändelser som drabbar hans prestation före slutbesiktningen eller eljest den tidpunkt som är avgörande för felbedömningen. Detta bör efter mönster från konsumenttjänstlagen återspeglas också i den nu föreslagna lagen genom en bestämmelse som reglerar konsumentens skyldighet att betala för arbete eller material som har förstörts eller gått förlorat genom olyckshändelse. Även här gäller att regleringen bara avser entreprenader enligt 1 § första stycket punkt 3 i lagen.

I betydande utsträckning följer visserligen en sådan reglering redan av de föreslagna reglerna om påföljderna vid fel. Enligt dessa blir ju näringsidkaren vanligen skyldig att utan extra kostnad för konsumenten avhjälpa ett fel. Avhjälps inte felet, får konsumenten göra avdrag på priset och i vissa fall häva avtalet.

Bestämmelserna om fel löser emellertid inte frågan om konsumentens skyldighet att betala för arbete eller material som förstörs eller går förlorat genom olyckshändelse utan att detta leder till att ett fel skall anses föreligga. Som ett exempel på denna situation kan nämnas att en redan utförd del av ett åtagande delvis förstörs genom åverkan av en utomstående person men att näringsidkaren genom en ny insats av arbete och material avhjälper skadan så att resultatet är felfritt när åtagandet avslutas. Med hänsyn till att näringsidkaren är ansvarig för den ifrågakvarande händelsen bör konsumenten givetvis inte vara skyldig att betala för vad som har förstörts genom denna. Om åtagandet istället hade avslutats med skadan kvarstående, skulle ju näringsidkaren enligt felreglerna ha varit skyldig att utan extra kostnad för konsumenten avhjälpa denna eller att utsättas för prisavdrag eller hävning.

På grund av det nu anförda bör i lagen tas in i en bestämmelse som klargör att näringsidkaren även när det gäller rätten till betalning "står faran" för sin prestation intill tidpunkten för felbedömningen. Bestämmelsen bör innehålla att konsumenten inte är skyldig att betala för arbete eller material som förstörs eller går förlorat genom en ren olyckshändelse som inträffar före den nyss nämnda tidpunkten.

4.17.3 Specificerad räkning

I konsumenttjänstlagen har intagits en bestämmelse som ger konsumenten rätt att erhålla en specificerad räkning. Räkningen skall göra det möjligt för konsumenten att bedöma arbetets omfattning och hur priset har beräknats. Om fast pris har avtalats behöver näringsidkaren dock inte specificera hur det fasta priset har beräknats.

Även vid sådana entreprenadavtal som omfattas av 1 § första stycket punkten 3 i den nu föreslagna lagen är det naturligtvis ofta viktigt för konsumenten att få en specificerad räkning, så att han kan kontrollera vad näringsidkaren har tagit betalt för och hur priset har beräknats. En bestämmelse som ger konsumenten rätt att erhålla en specificerad räkning bör därför intas i lagen.

När det gäller sådana fall där näringsidkarens prestation skall utföras till ett fast pris har parterna regelmässigt i avtalet närmare specificerat när betalning skall ske och vad den skall omfatta. Enligt utredningens mening kan konsumenten i en sådan situation inte anses ha något större behov av att också erhålla en särskild, specificerad räkning. Bestämmelsen bör därför utformas så att den endast omfattar sådana avtal där näringsidkarens prestation skall utföras på löpande räkning.

Det finns inte anledning att kräva att näringsidkaren utan anmaning skall utfärda en specificerad räkning för varje åtagande som han utför. I åtskilliga fall torde konsumenten helt enkelt inte anse sig ha behov av en närmare specifikation av priset och de förhållanden som utgör underlaget för detta. För att man skall undvika onödigt arbete och onödiga kostnader bör näringsidkaren alltså vara skyldig att ställa ut en specificerad räkning bara om konsumenten begär det.

Det kan inte anses lämpligt eller nödvändigt att i lagen ta in detaljerade regler om olika kostnadsposter m.m. som särskilt skall redovisas i en specificerad räkning. Vad som härvidlag bör krävas kan uppenbarligen skifta med hänsyn till vad avtalet avser och omständigheterna i det enskilda fallet. Däremot bör i lagen anges grunderna för hur en specificerad räkning skall vara utformad.

En specificerad räkning bör för det första ge konsumenten tillräckliga upplysningar om själva det arbete som utförts. Den bör sålunda i huvudsak beskriva arbetets art samt i övrigt innehålla sådan information om det utförda arbetet att räkningen gör det möjligt för konsumenten att bedöma arbetets omfattning. I stort sett blir det här fråga om de uppgifter som är nödvändiga för att konsumenten skall få veta vilka åtgärder och vilket material m.m. som näringsidkaren tar betalt för. Vidare måste det givetvis framgå av räkningen hur priset har beräknats, t.ex. genom angivande av materialåtgång och priset per materialenhet samt tidsåtgång och priset per timme eller annan tillämpad tidsenhet.

4.17.4 Tiden för betalningen

I konsumenttjänstlagen har intagits en bestämmelse om att konsumenten är skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkaren har utfört tjänsten. Därvid uttalades att betalning för tjänster avseende arbete enligt gällande rätt skulle erläggas i efterskott såvida inte annat avtalats och att den principen borde skrivas in i konsumenttjänstlagen. Vidare uttalades att det från snäv konsumentensynpunkt naturligtvis skulle vara av värde, om regeln också kunde göras tvingande till konsumentens förmån, så att konsumenten aldrig behövde betala förrän tjänsten hade utförts. Särskilt vid tjänster av större omfattning ansågs det emellertid rimligt att näringsidkaren får förbehålla sig rätten att erhålla en större eller mindre del av betalningen innan uppdraget har avslutats. Ett litet företag kan annars råka i likviditets-svårigheter vid arbeten som sträcker sig över en längre tid. Och man ansågs inte heller kunna bortse från att det ibland kan innebära en för näringsidkaren oacceptabel ekonomisk risk att utföra en tjänst utan att få hela

eller en del av betalningen i förskott. En regel om att konsumenten inte är skyldig att betala förrän näringsidkaren har utfört tjänsten ansågs därför böra kunna frångås genom avtal, dvs. vara dispositiv. För den händelse villkor om förskottsbetalning får en omotiverat stor utbredning i avtalspraxis eller om sådana villkor med hänsyn till sitt innehåll m.m. är att anse som oskäligen mot konsumenten, bedömdes det tillräckligt att ingripande kan ske enligt 1971 års avtalsvillkorlag och att villkoren i särskilda fall kan jämkas eller åsidosättas med stöd av generalklausulen i 36 § avtalslagen.

Efter mönster från vad som sålunda gäller enligt konsumenttjänstlagen bör en reglering motsvarande den som framgått ovan införas även för entreprenader enligt 1 § första stycket punkten 3 i det nu aktuella lagförslaget. I lagen bör alltså finnas en bestämmelse som anger att konsumenten är skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkarens åtagande har slutförts. På skäl som framgått ovan bör bestämmelsen vara dispositiv. Parterna kan alltså träffa avtal om när betalningen skall erläggas.

Har förfallotiden för en efterskottsbetalning inte bestämts, bör gälla att betalningen skall ske vid anfordran. I praktiken torde konsumenten emellertid få skäligen tid på sig för att betala sedan anfordran skett.

Konsumenten bör, om han har begärt en specificerad räkning inte vara skyldig att betala förrän räkningen har kommit honom till handa. Detta bör gälla såväl då viss tid har bestämts för betalningen som då denna skall ske vid anfordran.

En sådan ordning bör dock givetvis inte medföra att konsumenten får ett obehörigt uppskov med betalningen. Skall betalning ske vid anfordran bör det, för att en begäran om specificerad räkning skall medföra det nämnda uppskovet med betalningen, krävas att denna begäran framställs i samband med att anfordran sker. Har näringsidkaren i sin anfordran, vilket torde vara det vanliga, angett en sista dag för betalning som ligger ett stycke framåt i tiden, bör det krävas att konsumenten begär en specificerad räkning i rimlig tid före den angivna förfallodagen. Detsamma bör gälla om parterna har träffat avtal om en bestämd förfallodag. Det bör av lagen framgå att konsumenten sålunda, för att en begäran om specificerad räkning skall få den verkan att han inte behöver betala förrän räkningen har kommit honom till handa, inte får dröja alltför länge med att framställa en sådan begäran. Några mera detaljerade regler om detta synes emellertid inte erforderliga. Det bör räcka att det som en förutsättning för den här diskuterade regelns tillämplighet anges att konsumentens begäran om specificerad räkning skall ha framställts i tid.

Det bör understrykas att det nu sagda tar sikte endast på frågan huruvida konsumenten skall ha rätt att vänta med betalningen till dess att han har erhållit en specificerad räkning. Näringsidkarens skyldighet att efterkomma en begäran från konsumenten om specificerad räkning inskränks däremot inte av den föreslagna bestämmelsen. Har en sådan begäran framställts, men för sent, är näringsidkaren alltså ändå skyldig att sända en specificerad räkning till konsumenten. Denne är dock för sin del i detta fall skyldig att betala innan han har fått räkningen.

4.18 Konsumentens dröjsmål

4.18.1 Allmänt

På samma sätt som angivits under avsnitt 4.17 är reglerna om konsumentens dröjsmål avsedda för sådana entreprenadåtaganden som omfattas av 1 § första stycket, punkt 3, i lagen.

Den typ av avtal som omfattas av den av utredningen föreslagna lagen medför regelmässigt förpliktelser inte bara för näringsidkaren utan även för konsumenten. Denne skall givetvis först och främst betala priset, men han skall t.ex. även lämna den medverkan som kan ha avtalats eller som är en väsentlig förutsättning för att ett visst arbete skall kunna genomföras. Uppfyller konsumenten inte i rätt tid sådana förpliktelser, och beror det inte på någon omständighet som näringsidkaren är ansvarig för, utgör det ett avtalsbrott på konsumentens sida. Avtalsbrottet har karaktären av dröjsmål.

Vid konsumentens dröjsmål har näringsidkaren enligt gällande dispositiv rätt tillgång till olika befogenheter, beroende på vilken förpliktelse som dröjsmålet avser, på dröjsmålets betydelse för näringsidkaren och på den faktiska situation som föreligger när dröjsmålet aktualiseras. Dessa befogenheter grundas f.n. på vad som kan finnas föreskrivet i avtalet, på allmänna kontraktsrättsliga regler eller analogier från närliggande rättsområden och i någon mån på särskilda lagregler.

I samband med konsumenttjänstlagens tillkomst uttalades att det förelåg ett klart behov av att genom regler i lagen klarlägga det rättsläge som borde råda i fråga om näringsidkarens befogenheter m.m. vid dröjsmål på

konsumentens sida. För många näringsidkare borde det vara av värde att få en mera samlad lagreglering om vad som gäller när konsumenten inte uppfyller sina förpliktelser. En lagreglering på denna punkt ansågs också vara av väsentlig betydelse för konsumenterna eftersom bestämmelserna om näringsidkarens befogenheter m.m. vid konsumentens dröjsmål borde vara tvingande till konsumentens förmån, vilket innebär att det inte blir möjligt för näringsidkaren att genom standardavtal eller individuella avtal föreskriva andra eller strängare påföljder än som följer av lagen. Efter mönster från konsumenttjänstlagen bör även i den nu föreslagna lagen tas in bestämmelser om konsumentens dröjsmål.

4.18.2 Rätt att inställa vidare arbete

En av de situationer som bör regleras i lagen är den då konsumenten inte betalar i rätt tid när betalningen helt eller delvis skall erläggas innan åtagandet har avslutats eller t.o.m. innan det har påbörjats. Om konsumenten i ett sådant fall inte betalar i rätt tid, torde näringsidkaren redan idag enligt allmänna kontraktsrättsliga regler ha rätt att hålla inne sin prestation - dvs. kunna vägra att påbörja åtagandet eller att fortsätta med dess utförande - till dess att betalning sker. Denna befogenhet för näringsidkaren är i allmänhet fullt rimlig med hänsyn till att han annars skulle komma i en sämre situation än den som han enligt avtalet har betingat sig. Lagen bör därför innehålla en bestämmelse för de entreprenadåtaganden som omfattas av lagen om att näringsidkaren i den nu berörda situationen i princip har rätt att inställa arbetet så länge konsumentens betalningsdröjsmål varar.

Rätten att inställa arbetet medför inte att avtalet mellan parterna upphör utan endast att näringsidkarens skyldighet att utföra åtagandet suspenderas. Detta

betyder bl.a. att näringsidkaren även i samband med att hans rätt att inställa arbetet aktualiseras bör vara skyldig att med tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen. Ett inställande av arbetet bör inte få medföra oacceptabla skaderisker för konsumenten, t.ex. genom att näringsidkaren avbryter ett arbete med läggning av ett tak på ett sådant sätt att en byggnad kommer att stå oskyddad mot regn eller genom att näringsidkaren vägrar att utföra en del av ett åtagande som är nödvändig för att förebygga fara för brand e.d. Näringsidkarens rätt att vid konsumentens betalningsdröjsmål inställa arbetet bör därför förses med den generella begränsningen att näringsidkaren likväl är skyldig att utföra sådant arbete som inte kan underlåtas utan risk för allvarlig skada för konsumenten. Eftersom det på byggnadsområdet kan tänkas bli fråga om ekonomiskt betydelsefullt arbete bör därvid en förutsättning vara att skyldigheten inte framstår som oskälig gentemot näringsidkaren. Denne bör därför inte vara skyldig att utföra sådant arbete som medför väsentlig kostnad eller olägenhet för honom.

För att näringsidkaren ska vara skyldig att trots konsumentens betalningsdröjsmål utföra sådant arbete som nu har nämnts bör det emellertid fordras att näringsidkaren har påbörjat utförandet av sitt åtagande. Det kan nämligen inte gärna krävas, att en näringsidkare som har betingat sig förskotts betalning - kanske just därför att han har anledning att tvivla på konsumentens betalningsvilja eller betalningsförmåga - skall utföra något arbete över huvud taget åt konsumenten innan den avtalade förskotts betalningen har erlagts.

Ibland kan det vara en uttrycklig eller underförstådd förutsättning att konsumenten skall medverka vid utförandet av ett åtagande på ett sätt som har betydelse för planläggningen av arbetet, prisberäkningen osv.

Konsumentens medverkan kan bestå i att han skall delta i själva arbetet eller att han skall vidta åtgärder som underlättar arbetet. Om konsumenten då inte lämnar sin medverkan, kan det hindra näringsidkaren från att fortsätta arbetet i överensstämmelse med avtalet. I en del fall kan konsumentens medverkan vara oundgänglig för att arbetet över huvud taget skall kunna utföras. Parterna kan t.ex. ha kommit överens om att konsumenten vid ett senare tillfälle skall välja material eller färg e.d.

Om konsumenten sålunda underlåter att lämna medverkan som är en väsentlig förutsättning för att åtagandet skall kunna utföras i överensstämmelse med avtalet, bör näringsidkaren på i princip samma sätt som vid konsumentens betalningsdröjsmål vara berättigad att ställa in arbetet till dess att medverkan lämnas.

Om näringsidkaren i enlighet med de nu förordade bestämmelserna ställer in arbetet i avvaktan på att konsumentens dröjsmål skall upphöra, kan detta åsamka näringsidkaren extra kostnader. Det kan t.ex. vara fråga om kostnader för att - utan att det utgör ett fullföljande av en del av åtagandet - åstadkomma skydd för konsumentens egendom under den tid som arbetet inställs eller för en extra resa till byggsplatsen. I princip bör konsumenten vara skyldig att ersätta näringsidkaren för sådana kostnader. En särskild regel om detta bör tas in i lagen. Regeln får karaktären av en bestämmelse om skadeståndsskyldighet för konsumenten på grund av hans dröjsmål.

I konsumenttjänstlagen har från ersättningsskyldigheten - på i princip motsvarande sätt som när det gäller näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av dröjsmål - gjorts undantag för det fallet att konsumenten kan visa att betalningsdröjsmålet eller dröjsmålet med att lämna

medverkan inte beror på försummelse på hans sida. Enligt utredningens mening får utrymmet för tillämpningen av denna undantagsregel anses vara begränsad när det gäller sådana avtal som omfattas av den nu aktuella lagen. Till den del fråga är om dröjsmål med betalningen bör framhållas att så gott som all småhusproduktion delvis finansieras genom statliga lån. Det föreligger då noggranna prognoser över kostnaderna för byggnationen och goda möjligheter att förutse behovet av medel till förfallande belopp. Det torde då inte föreligga några svårigheter att anpassa låneutbetalningarna till betalningstillfällena. Även för den begränsade del av småhusbyggnationen som sker utan statliga lån måste det enligt utredningens mening förutsättas att frågan om finansiering av förfallande belopp noga måste ha övervägts av konsumenten. Mot den angivna bakgrunden kan det enligt utredningens mening knappast tänkas i praktiken förekomma fall där betalningsdröjsmål inte skulle bero på försummelse. Utredningen anser bl.a. därför att den nu aktuella lagen inte bör innehålla någon undantagsregel av denna typ.

4.18.3 Rätt att häva avtalet

Vid konsumentens dröjsmål med betalning eller med att lämna medverkan måste näringsidkaren, utöver rätten att inställa arbetet i avvaktan på att dröjsmålet upphör, ha möjlighet att avveckla entreprenadåtagandet genom hävning.

En hävning från näringsidkarens sida bör endast kunna avse en återstående del av åtagandet och alltså inte vad som eventuellt redan har utförts. Om hävning fick ske för en redan utförd del av åtagandet skulle det behövas regler om en mera komplicerad uppgörelse mellan parterna beträffande vad som har utförts. Det är i allmänhet inte möjligt att till näringsidkaren återbära hans redan full-

gjorda prestation. Detta medför att konsumenten - med hänsyn till att hävningen i de nu diskuterade fallen sker på grund av hans kontraktsbrott - ändå vanligen skulle få åläggas skyldighet att betala för utfört arbete och använt material. Det är därför en enklare och mer ändamålsenlig lösning att bara tillåta hävning för en återstående del av åtagandet och i stället generellt ålägga konsumenten att betala för den redan utförda delen.

Enligt allmänna kontraktsrättsliga regler får hävning ske endast vid kontraktsbrott som är av väsentlig betydelse. Detta bör givetvis gälla som en förutsättning också för näringsidkarens rätt att häva ett avtal om ett åtagande på grund av att konsumenten har kommit i dröjsmål med betalning eller med att lämna medverkan. Därutöver bör emellertid krävas att konsumenten efter det att han har kommit i dröjsmål har fått en påminnelse från näringsidkaren om sin skyldighet att betala eller lämna medverkan.

Det nu sagda avser den situationen att konsumenten redan har kommit i dröjsmål med betalning eller medverkan, s.k. fullbordat dröjsmål. Härutöver bör även behandlas den situationen att det på grund av omständigheterna finns starka skäl att anta att konsumenten kommer att göra sig skyldig till betalningsdröjsmål eller dröjsmål med att lämna medverkan av väsentlig betydelse för näringsidkaren, s.k. anteciperat dröjsmål. Ett praktiskt fall är att näringsidkaren får kännedom om att konsumenten har hamnat i en sådan ekonomisk situation att han inte rimligen kan förväntas fullgöra sin betalningsskyldighet, i vart fall inte utan väsentligt dröjsmål. Det finns inte anledning att i ett sådant läge tvinga näringsidkaren att avvakta med hävning till dess att konsumenten faktiskt har kommit i dröjsmål med betalningen. Den föreslagna lagen bör därför innehålla en bestämmelse som ger näringsidkaren rätt

att häva entreprenadåtagandet även vid anteciperat dröjsmål med betalningen. En sådan bestämmelse bör uttryckligen avse också anteciperat dröjsmål med att lämna sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för åtagandets utförande.

I lagen bör givetvis också regleras hur den ekonomiska uppgörelsen mellan parterna bör ske vid näringsidkarens hävning på grund av dröjsmål på konsumentens sida. Frågan är helt enkelt vilken ersättning näringsidkaren i sådana situationer bör ha rätt att erhålla från konsumenten.

I avsnitt 4.19 behandlar utredningen frågor om avbeställning. Där kommer att framgå att utredningen anser att den nu föreslagna lagen bör ge konsumenten en i princip o-villkorlig möjlighet att mot en rimlig ersättning avbeställa entreprenadåtagande oberoende av vilka skäl som ligger bakom avbeställningen. Detta innebär att konsumenten kan avbeställa ett sådant åtagande om han inser att han inte kommer att kunna betala eller lämna medverkan i rätt tid. Det finns inte heller något som hindrar att konsumenten avbeställer sedan han har råkat i dröjsmål. Vid dröjsmål är det därför en öppen fråga vem av parterna som hinner först med sin åtgärd, näringsidkaren med hävning eller konsumenten med en avbeställning. Enligt utredningens mening bör ersättningen till näringsidkaren givetvis inte vara avhängig vem av parterna som sålunda först vidtar en åtgärd för att bryta förhållandet mellan dem. Det betyder att konsumentens ersättningsskyldighet gentemot näringsidkaren vid hävning bör regleras på i princip samma sätt som konsumentens ersättningsskyldighet vid avbeställning.

Regleringen av denna ersättningsskyldighet bör utformas efter mönster från motsvarande reglering i konsumenttjänstlagen. Först och främst bör konsumenten vara skyldig att betala näringsidkaren full ersättning för den del

av åtagandet som redan har utförts när hävningen sker, liksom för sådant arbete som måste utföras trots hävningen (t.ex. nödvändiga avslutningsarbeten). Denna ersättningskyldighet är motiverad med hänsyn till att resultatet av det arbete som har utförts och det material som har använts kommer konsumenten till godo. Ersättningen för en utförd del av åtagandet bör omfatta även ersättning för sådana förberedande åtgärder o.d. som naturligen måste anses ingå i det lämnade uppdraget, exempelvis resande av ställningar. Dit hör även vad som kan kallas för etableringskostnader, dvs. näringsidkarens kostnader för att t.ex. transportera elverk och bodar till byggsplatsen. Vidare bör ersättningen inkludera vinst som belöper på den del av åtagandet som har utförts och på avslutningsarbeten o.d. I den mån avtalet innehåller villkor om priset eller prisberäkningen, t.ex. fast pris för vissa utförda arbetsmoment eller en avtalad ersättning per timme eller annan enhet, bör dessa betalningsvillkor gälla även vid beräkningen av den ersättning som vid hävning skall utgå för utfört arbete.

Dessa principer för beräkningen av ersättningen bör komma till uttryck genom en bestämmelse som anger att ersättningen för utfört arbete skall motsvara det pris som skulle ha gällt, om avtalet hade avsett endast vad som har utförts.

Ersättningen bör emellertid inte omfatta hela den vinst som näringsidkaren skulle ha erhållit om avtalet hade fullföljts, dvs. ersättning för det positiva kontraktintresset. Genom hävningen kommer ju kapacitet att frigöras hos näringsidkaren. Denna kan ibland utnyttjas till att skaffa näringsidkaren ersättningsinkomst i stället för vinsten på det arbete som måste inställas vid hävningen. Även om detta inte skulle bli fallet, finns det inte anledning att för konsumentförhållanden införa reg-

ler som innebär att näringsidkaren kan tillgodogöra sig en vinst enbart därför att ett avtal har ingåtts, dvs. utan att han behöver fullfölja den prestation som utgjort förutsättningen för att tjäna in vinsten.

Det anförda innebär att konsumentens ersättningsskyldighet vanligen torde komma att bli begränsad till ersättning för utfört arbete. I mera speciella situationer, exempelvis när avtalet avsett ett arbete av mindre vanligt slag eller ett omfattande arbete, kan det emellertid tänkas att näringsidkaren skulle göra en förlust om han inte tillerkänns rätt till viss ytterligare ersättning av konsumenten. Ett exempel är att näringsidkaren för det aktuella åtagandet har inköpt material av en så speciell beskaffenhet att man inte kan räkna med att han kan sälja det eller använda det i samband med andra uppdrag. Ett annat exempel är att näringsidkaren till följd av avtalet om det aktuella åtagandet har avböjt andra uppdrag, som han inte skulle ha hunnit med om avtalet hade fullföljts, och på grund därav går miste om inkomst under någon tid efter hävningen till dess han får nya uppdrag. Självfallet bör näringsidkaren normalt inte behöva finna sig i att göra förluster av detta slag, vilka beror på att han har inrättat sitt handlande i rimlig förlitan på att ett träffat avtal skall fullföljas.

I enlighet med det nu sagda bör konsumenten vid hävning på grund av dröjsmål på dennes sida i princip också vara skyldig att ersätta näringsidkaren för eventuella förluster som uppkommer för denne på grund av att han har inrättat sig efter det träffade avtalet.

4.19. Avbeställning

4.19.1 Allmänt

Avbeställning kan beskrivas som en rätt att häva ett avtal utan att fel eller dröjsmål behöver föreligga.

Regler om avbeställning saknas såväl i jordabalken som i den köprättsliga lagstiftningen. I samband med reformeringen av den köprättsliga lagstiftningen har frågan om en rätt till avbeställning aktualiserats. Köplagsutredningen har föreslagit att en regel om avbeställning införs vid tillverkningsavtal. Enligt den regeln skulle köparen få kräva att tillverkningen ställs in om intet eller endast en mindre del av tillverkningen har utförts och det kan ske utan väsentlig olägenhet för säljaren. Köparen skall då ersätta säljaren för kostnader, utbliven vinst och annan förlust.

Konsumentköpsutredningen har gått längre och föreslagit att köparen bör ges en generell rätt att avbeställa vid konsumentköp. Avbeställning måste ske innan godset avlämnats eller eljest hålls tillgängligt för köparen. Vid avbeställning har säljaren i princip rätt till ersättning för särskilda kostnader och för sin förlust i övrigt p.g.a. avbeställningen. Säljaren har också rätt att förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning (avbeställningsavgift).

Även i det förslag till köplag som numera avgivits av den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning finns regler om avbeställning vid tillverkningsavtal. Enligt dessa får säljaren inte fortsätta en tillverkning av en vara efter köparens avbeställning om det inte är så att ett avbrott

av tillverkningen skulle medföra en väsentlig olägenhet för säljaren. Vid avbeställning kan säljaren ha rätt till skadestånd.

På tjänsteområdet har genom konsumenttjänstlagen införts regler om avbeställning. De avser sådana situationer där avbeställningen sker innan en tjänst har slutförts. Näringsidkaren har vid en sådan avbeställning rätt till ersättning för utfört arbete och arbete som måste utföras trots avbeställningen. Ersättning skall också utgå för de förluster näringsidkaren gör p.g.a. att han har inrättat sig efter uppdraget, utom när konsumentens syfte med tjänsten har förfelats av vissa skäl som konsumenten inte kan lastas för. Lagen ger näringsidkaren utrymme att på förhand förbehålla sig en avbeställningsavgift.

4.19.2. Avbeställning vid småhusförvärv

När det gäller frågan huruvida regler om avbeställning bör finnas i en lag om konsumenters förvärv av småhus bör enligt utredningens mening till en början beaktas att regler av denna typ förekommer i de standardavtal som allmänt tillämpas vid sådana förvärv. Sålunda finns i Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare (ABS 80) bestämmelser om hävning i den typ av situationer som nu är aktuell, dvs. utan att fel eller dröjsmål föreligger. Av ABS 80 framgår (6 kap. 1 § punkt 3) att köparen eller dennes rättsägare får häva kontraktet om köparen eller dennes make avlider, eller då någon av dem drabbas av långvarig och allvarlig sjukdom, om förutsättningarna för kontraktets fullgörande därigenom väsentligt rubbas. Sådan hävning får enligt 6 kap. 3 § inte ske senare än tillträdesdagen och skall enligt 6 kap. 4 § föranleda en ekonomisk reglering mellan parterna. Hur denna reglering skall ske framgår inte av

ABS 80 på annat sätt än att där anges att ersättning i förekommande fall skall utgå för skada som orsakats genom vårdslöshet eller försummelse.

I de två till ABS 80 hörande kontraktsformulären avseende grupphusbebyggelse finns även, i 2 §, en regel som ger köparen rätt att begära att köpet skall återgå. En sådan rätt kan köparen ha i situationer då en preliminärt beräknad köpeskillning på visst sätt höjts med mer än fem procent. Om säljaren har underrättat köparen om kostnadsökningen före tillträdet skall en begäran om återgång av köpet framställas innan tillträde sker. I annat fall skall en sådan begäran framställas senast vid den tidpunkt då den slutliga köpeskillningen förfaller till betalning.

Någon motsvarande regel om rätt till återgång av köpet vid prisökningar finns inte i det till ABS 80 hörande kontraktsformuläret avseende styckebyggda småhus. Där finns emellertid i 8 § regler om hävning. När det gäller köparens rätt att häva kontraktet framgår först att den ovan nämnda bestämmelsen i 6 kap. 1 § punkt 3 i ABS 80 om hävning vid personlig force majeure inte är tillämplig sedan avrop inkommit eller arbetena eljest igångsatts på fabrik eller byggpåls. Köparen får emellertid avbeställa kontraktet även i ett sådant fall om han ersätter säljaren för uppkomna kostnader. Vidare framgår av reglerna i 8 § att såväl köpare som säljare får häva kontraktet om ansökan om byggnadslov eller statliga lån har avslågits. Åtminstone för köparens del måste en sådan hävning ske senast en viss, avtalad tidpunkt och innan han begärt påbörjande av arbetena. Om avslaget inte beror på åtgärd eller underlåtenhet från säljarens sida har denne vid sådan hävning rätt till ersättning med en procent av den preliminära köpeskillningen.

Även i Sveriges trähusfabrikers riksförbunds allmänna leveransbestämmelser finns en klausul om avbeställning. Vid långvarig allvarlig sjukdom, dödsfall inom köparens familj eller upplösning av äktenskap som väsentligt förändrar förutsättningarna för avtalets ingående får köparen innan leveransen påbörjats avbeställa köpet utan annan kostnad än erlagd handpenning. Detsamma gäller vid avslag på ansökan om byggnadslov eller om statliga lån. Handpenningen uppgår till 3 000 kronor i fråga om bostadshus för permanent boende och till 1 000 kronor för fritidshus.

Av det nu anförda framgår att frågan om avbeställning har uppmärksamats av de på småhusområdet verksamma parterna, och att de avtalsvägen sökt lösa de problem som kan uppkomma i sammanhanget.

Vidare bör beaktas de skäl som anförts som motiv till de regler om avbeställning som behandlats i avsnitt 4.19.1. Det är främst i två typer av situationer en konsument torde önska avbeställa ett småhusförvärv. Den ena är när det träffade avtalet har varit mindre välbetänkt. Det kan t.ex. innebära en alltför stor påfrestning på hans ekonomi. Den andra är när förhållandena har ändrats på ett sätt som konsumenten inte förutsåg när han träffade avtalet. Det kan vara t.ex. ändrade familjeförhållanden, sjukdom, arbetslöshet eller oväntade större utgifter. För konsumenten är det givetvis en fördel att i dessa typer av situationer kunna dra sig ur ett träffat avtal. Men det är numera inte dessa synpunkter som är avgörande vid diskussionen om en avbeställningsrätt för köpare. I stället åberopas framför allt samhällsekonomiska hänsyn. Det anses innebära en från samhällets synpunkt olycklig förstöring av ekonomiska värden, om en näringsidkare kan

tilltvinga sig en rätt att fullfölja ett avtal som motparten inte längre kan dra nytta av eller i vart fall inte längre vill ha fullföljt. Denna typ av överväganden gör sig framför allt gällande vid tillverkningsavtal. En avbeställning kan i sådana fall leda till att onödiga kostnader inte behöver uppkomma. Men även vid andra typer av avtal kan samma synsätt anläggas. Som ett exempel kan nämnas att en avbeställning kan innebära att en onödig transportkostnad kan inbesparas.

Synpunkter av det slag som ovan berörts gör sig i viss utsträckning gällande även på området för småhusförvärv. Redan har framgått att parterna på området också har beaktat detta vid utformningen av standardvillkor. Enligt utredningens mening bör därför i den nu föreslagna lagen tas in regler om avbeställning efter mönster från konsumenttjänstlagen, som ju omfattar reparationer av byggnader samt om- och tillbyggnadsarbete. Därtill kommer att det under ett arbetes gång kan visa sig att ett åtagande inte är ändamålsenligt för konsumenten eller att det blir betydligt dyrare än beräknat. Näringsidkaren skall i sådana fall enligt den föreslagna lagen vara skyldig att ta kontakt med konsumenten och begära dennes anvisningar. Denna skyldighet skulle naturligtvis vara av föga värde för konsumenten, om denne likväl inte hade möjlighet att återkalla uppdraget genom en avbeställning.

4.19.3 Avtal som omfattas av reglerna om avbeställning

Av föregående avsnitt har framgått att avbeställningsrätt främst har ansetts motiverad vid tillverkningsavtal eller eljest när avbeställningen medför kostnadsbesparingar, t.ex. transportkostnader. Några sådana besparingar torde

emellertid inte stå att vinna vid avbeställning när avtalet gäller förvärv av ett färdigt hus. Utredningen anser heller inte att avbeställning kan komma i fråga vid förvärv av redan färdiga hus. När det gäller sådana förvärv som avses i 1 § första stycket punkt 3, dvs. entreprenadavtal, liksom även vid avtal om försäljning av monteringsfärdiga hus kan frågan bedömas annorlunda. I sådana fall kan en avbeställning innebära kostnadsbesparingar. Nämnas kan också att sådana entreprenadåtaganden som här avses visar klar släktskap med sådana tjänster som omfattas av reglerna i konsumenttjänstlagen där regler om avbeställning finns. En möjlighet till avbeställning i entreprenadfallen torde heller inte medföra några oöverstigligena problem som inte kan lösas genom regler om en ekonomisk uppgörelse mellan parterna. I vissa situationer skulle dock mer beaktansvärda problem kunna tänkas uppkomma vid en avbeställning. Utredningen tänker då på situationen där avbeställning sker av entreprenadåtagande rörande ett sammanbyggt grupphus, dvs. ett radhus eller ett parhus, och konsumenten äger eller eljest disponerar tomtmarken till följd av avtal med annan än näringsidkaren. I sådana situationer skulle konsumenten kunna tänkas besluta sig för att använda tomtmarken för en annan typ av byggnation än som tidigare avsetts, eller att inte utnyttja tomtmarken alls. Resultatet av sådana beslut skulle kunna medföra egendomliga konsekvenser. Här räcker att som exempel nämna att ett hus mitt i en radhuslänga skulle kunna saknas.

Betydelsen av de problem som alltså kan uppkomma i det nu behandlade specialfallet bör visserligen inte överdrivas. Det bör uppmärksammas att situationen skulle kunna uppstå redan enligt nu tillämpade standardvillkor i ABS 80. Det kan dock konstateras att så inte är fallet i praktiken. I förekommande fall torde situationen t.ex. utvecklas så att tomtmarken övergår till någon annan som också övertar

entreprenadavtalet. Detta torde inte vara något märkligt i den omfattande och invecklade verksamhet som exploateringen av ett grupphusområde normalt innebär. Men att i lag föreskriva att vid avbeställning av ett entreprenadkontrakt även ett avtal med tredje man skall återgå, eller eventuellt överföras på den näringsidkare som utför entreprenaden, låter sig knappast göras. Enligt utredningens mening bör problemet lösas efter mönster från den köprättsliga lagstiftningen. Enligt det förslag till svensk köplag som den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning avgivit behöver säljaren efter avbeställning inte avbryta tillverkningen om detta bl.a. skulle medföra en väsentlig olägenhet för honom. Och enligt utredningens mening torde vid avbeställning av ett hus i en sammanbyggd grupphusbebyggelse sådana väsentliga olägenheter ofta få anses uppkomma för näringsidkaren.

Det anförda leder utredningen till att i lagen bör tas in regler om avbeställning för sådana entreprenadåtaganden som avses i 1 § första stycket punkt 3 i lagen och för avtal om försäljning av monteringsfärdiga hus (1 § första stycket punkt 4). Reglerna bör dock utformas så att undantag görs för sammanbyggda grupphus om avbeställningen skulle medföra väsentlig olägenhet för näringsidkaren. Det kan tilläggas att sådana situationer i praktiken ofta kan lösas genom att såväl tomtmarken som entreprenadavtalet överläts vidare till någon i kommunens eller berörd banks tomtkö.

4.19.4 Den ekonomiska uppgörelsen vid avbeställning

Näringsidkarens intresse av avtalet torde i helt övervägande grad praktiskt taget alltid vara av uteslutande ekonomisk natur. Detta intresse bör givetvis kunna tillgodoses genom regler om en ekonomisk uppgörelse mellan parterna i stället för att avtalet fullföljs. Den cen-

trala frågan vid avbeställning är alltså vad som bör gälla beträffande den ekonomiska uppgörelsen mellan parterna. Konsumenten måste kunna frigöra sig från avtalet på rimliga ekonomiska villkor. Samtidigt måste givetvis skälig hänsyn tas till näringsidkarens befogade intresse av att inte drabbas av förluster till följd av en avbeställning. Det gäller alltså att söka nå en godtagbar avvägning mellan parternas olika ekonomiska intressen.

Redan i samband med behandlingen av frågan om näringsidkarens rätt att häva avtalet har framhållits att reglerna om konsumentens ersättningsskyldighet bör utformas på samma sätt vid avbeställning som vid näringsidkarens hävning. Här får därför hänvisas till vad som i avsnitt 4.18.3 har anförts om konsumentens ersättningsskyldighet.

Här bör emellertid framhållas att en följd av ersättningsreglerna torde vara att avbeställning framförallt kan vara av intresse i entreprenadåtagandets inledningskede. Då har näringsidkaren ännu inte hunnit lägga ned så mycket arbete på åtagandet. Konsumenten kan då förväntas till rimliga kostnader kunna komma ifrån avtalet. Men ju längre arbetet framskrider kommer givetvis kostnaderna att öka. En gräns finns där dessa kostnader för konsumenten framstår som alltför höga i jämförelse med kostnaden för att låta näringsidkaren slutföra åtagandet. I vissa fall kan konsumenten bli skyldig att trots avbeställningen betala lika mycket som om åtagandet hade utförts. Då kommer självfallet konsumenten inte att avbeställa åtagandet. Detta torde innebära en tillräcklig spärr för att konsumentens möjlighet att avbeställa ett entreprenadåtagande inte kommer att missbrukas till förfång för näringsidkaren.

Härefter återstår att behandla frågan i vad mån de förordade reglerna om konsumentens ersättningskyldighet vid avbeställning bör vara tvingande till konsumentens förmån.

I åtskilliga fall kan det naturligtvis medföra besvär och kostnader att bestämma storleken av den ersättning som konsumenten enligt de föreslagna reglerna skall betala till näringsidkaren. Det framstår därför som önskvärt att parterna på förhand kan avtala om en standardiserad ersättning som konsumenten skall betala om han önskar avbeställa ett åtagande. För konsumenten kan det vara en fördel att i förväg veta vad en avbeställning kostar honom. Och för näringsidkaren kan ett avtal om en på förhand bestämd avbeställningsersättning framför allt spara in administrativt arbete och kostnader. Vidare är det från allmänna, samhälleliga synpunkter alltid en fördel om parterna kan reglera sina mellanhavanden så att tvister undviks.

Det bör därför öppnas en viss möjlighet för parterna att på förhand träffa avtal om storleken av den ersättning som konsumenten skall utge till näringsidkaren vid avbeställning. Det kan emellertid inte komma i fråga att medge total avtalsfrihet. Fördelarna för konsumenten att mot en rimlig ersättning kunna avbeställa ett åtagande skulle då kunna omintetgöras. För att ett avtal om konsumentens ersättningskyldighet vid avbeställning skall kunna göras gällande mot denne bör avtalet i princip framstå som en standardiserad tillämpning av de tidigare förordade reglerna och inte innefatta några principiella eller annars påfallande avvikelser från dessa till konsumentens nackdel. Detta bör i lagen komma till uttryck genom en bestämmelse om att näringsidkaren får förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning, om den är skäligen hänsyn till vad som vid en avbeställning normalt kan

antas tillkomma en näringsidkare som ersättning enligt lagens regler.

4.20 Den lagtekniska lösningen

Som redan har framgått reglerar den nyligen antagna konsumenttjänstlagen reglerar förhållanden vid reparationer samt om- och tillbyggnader av hus. Någon avgörande skillnad mellan denna typ av arbeten och sådana arbeten som behöver utföras i samband med att ett nytt småhus uppförs föreligger inte. Det har därför framstått som naturligt för utredningen att följa det mönster för regleringen som uppställs i konsumenttjänstlagen.

Den angivna utgångspunkten har inneburit att många av reglerna i konsumenttjänstlagen har kunnat föras över till den nu föreslagna lagen utan att några större förändringar har behövt göras. I vissa fall har emellertid de särskilda förhållandena på området för småhusförvärv motiverat att från konsumenttjänstlagen avvikande bestämmelser har införts i lagen. Den nu föreslagna lagen innehåller också regler om företeelser som över huvudtaget inte har reglerats i konsumenttjänstlagen. Som ett exempel på detta kan pekas på reglerna om besiktning.

I de fall konsumenttjänstlagens regler har förts över till den nya lagen, eller då de mycket starkt har påverkat utformningen av motsvarande regler i den nya lagen, har utredningen övervägt hur frågan om lagmotiven bör behandlas. Det som utredningen då främst har övervägt har varit två alternativ för att redovisa motiven till de föreslagna reglerna. Enligt det ena alternativet skulle i betänkandet endast hänvisas till motsvarande ställe i propositionen rörande konsumenttjänstlagen. Detta skulle

naturligtvis endast ske beträffande den del av regleringen som överensstämde med konsumenttjänstlagen. Då skulle motiven i betänkandet endast omfatta sådant som var specifikt för förvärv av nya småhus. Enligt det andra alternativet skulle i betänkandet redovisas de huvudsakliga motiven till reglerna och då alltså även sådant som också framgår av propositionen rörande konsumenttjänstlag.

Utredningen har slutligen valt att redovisa motiven till den föreslagna lagen enligt en kombination av de båda nämnda alternativen. När det gäller den allmänna motivering till lagförslaget har denna redovisats i sin helhet. I den mån regleringen i lagförslaget överensstämmer med regleringen i konsumenttjänstlagen har självfallet motivtext till den lagen använts även i betänkandet. I sådana delar finns alltså stora överensstämmelser i konsumenttjänstlagens proposition och detta betänkande. När så har varit påkallat med hänsyn till de särskilda förhållandena på området för småhusförvärv har givetvis tillägg och andra förändringar gjorts i texten. När det gäller specialmotiveringen har utredningen för att i någon mån söka begränsa betänkandets omfång valt att till viss del hänvisa till specialmotiveringen till konsumenttjänstlagen. När regleringen i lagförslaget utformats annorlunda än motsvarande reglering i konsumenttjänstlagen, och när de speciella förhållandena på området för småhusförvärv eljest påkallat det, har dock specialmotiveringen till den aktuella bestämmelsen redovisats i sin helhet. Även i sådana fall har givetvis motivtexten till konsumenttjänstlagen använts i stor utsträckning. I de fall förslaget innehåller regler som inte har någon motsvarighet i konsumenttjänstlagen redovisar betänkandet givetvis specialmotiveringen i vanlig ordning.

4.21 Försäkringsskydd

I avsnitt 3.3.2 har lämnats en redogörelse för det system för konsumentskydd som kallas Småhus 80. Detta konsumentskydd är numera infört som villkor för statligt bostadslån till gruppbyggda småhus som uppförs för försäljning eller som skall upplåtas med bostadsrätt. I praktiken innebär detta att såg gott som alla gruppbyggda småhus omfattas av detta skyddssystem.

Utöver särskild kontroll under byggnadstiden och besiktning innebär Småhus 80 att det lämnas dels en produktionsgaranti och dels en ansvarsutfästelse som gäller väsentliga fel och brister som uppkommer under tiden fr.o.m. garantitidens utgång t.o.m. tio år från slutbesiktningen.

Produktionsgarantin är en säkerhet för att byggföretagets åtaganden enligt entreprenadkontraktet fullgörs, dvs. att huset färdigställs och att byggföretagets förpliktelser under garantitiden klaras av.

Ansvarsutfästelsen ger, med vissa begränsningar, ett ekonomiskt skydd mot väsentliga fel och brister i huset fr.o.m. garantitidens utgång t.o.m. tio år från slutbesiktningen.

Inom utredningen har det övervägts att i lagen införa regler om ett motsvarande skyddssystem för alla typer av småhusförvärv som omfattas av lagen. Tanken har då varit att näringsidkare som omfattas av lagen skulle vara skyldiga att teckna försäkring för sina åligganden enligt lagen. För att inte i onödan begränsa näringsidkarnas möjlighet att teckna sådan försäkring torde i princip alla försäkringsbolag böra ges tillfälle att träffa avtal om försäkring av denna typ. Ett ytterligare krav torde

vara att alla seriöst arbetande näringsidkare skall ha möjlighet att teckna sådan försäkring oavsett var i landet de bedriver sin verksamhet. En sådan ordning skulle innebära en rad fördelar ur konsumentskyddssynpunkt.

Förekomsten av en produktionsgaranti innebär i praktiken en försäkring mot byggföretagets insolvens. Även om byggföretaget skulle komma på obestånd, eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande, kommer huset att färdigställas och företagets garantiåtaganden att uppfyllas. För det svarar den som lämnat produktionsgarantin, dvs. ett försäkringsbolag eller ett särskilt garantibolag.

Förekomsten av en ansvarsutfästelse rörande väsentliga fel och brister innebär att det i sådana sammanhang alltid finns ekonomiska resurser att avhjälpa fel och brister.

En ordning med produktionsgaranti och ansvarsutfästelse medför givetvis att de försäkringsgivare eller andra företag som lämnar sådana förbindelser får ett starkt intresse av att minska risken för att de skall behöva träda in och klara upp situationen. Minska risken kan de göra genom att tillse dels att det är seriöst arbetande byggnadsföretag som utför arbetet, dels att kontroller utförs under byggnadstiden och att besiktning av det färdiga huset äger rum. Detta intresse kan därför förväntas leda till att förekomsten av väsentliga fel och brister i småhusproduktionen kommer att minska. För konsumenten har det givetvis betydelse ur risken för allvarigare fel i huset minskar. Även ur samhällets synpunkt har det betydelse att småhusproduktionen ger upphov till goda bostäder.

Fördelarna med ett konsumentskydd av den typ Småhus 80 utgör har av utredningen bedömts vara så stora att det närmare borde undersökas om ett sådant skydd skulle kunna införas som ett obligatorium i lagen. Utredningen har därför varit i kontakt med det bolag som har erfarenhet av småhusgaranti, AB Bostadsgaranti, och för det försäkringskonsortium, bestående av försäkringsbolagen Skandia och Trygg-Hansa, i vilket bolagets ansvarsutfästelse är försäkrad. Utredningen har även varit i kontakt med försäkringsbolaget Folksam, i vilket ansvarsutfästelsen inom den bostadskooperativa sektorn är försäkrad. Vidare har ytterligare ett antal försäkringsbolag beretts tillfälle att lämna synpunkter i frågan. Därvid har följande framkommit.

Praktiska erfarenheter av småhusgaranti finns i princip endast hos de ovan namngivna försäkringsbolagen och AB Bostadsgaranti. Erfarenheterna är begränsade till gruppbyggda småhus. Försäkringsbranschen i allmänhet saknar alltså kunskaper på området. Och när det gäller styckebyggda småhus finns det överhuvudtaget inte några praktiska erfarenheter.

I detta sammanhang bör också uppmärksammas att ett skydd av typ Småhus 80 innebär ett slags kreditförsäkring. Det är endast ett fåtal företag som har tillstånd att lämna sådan försäkring. Kreditförsäkring har sedan länge ansetts vara en särskilt riskfylld typ av försäkring. Det kan därför inte tas för givet att försäkringsbolagen generellt skulle få koncession för sådan försäkring. En stor del av försäkringsbranschen skulle alltså kunna få problem i koncessionshänseende att meddela försäkring av den typ som här är aktuell. Här bör också uppmärksammas det förhållandet att AB Bostadsgaranti enligt avtalet mellan bolagets ägare, dvs. staten och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, endast kan lämna småhusgaranti i

de fall en och samma näringsidkare ansvarar gentemot konsumenten för såväl projektering som utförande av hela objektet. En utökning av verksamhetsområdet förutsätter att ägarna är eniga om ändringen. Diskussioner därom har förts men någon sådan enighet har hittills inte kunnat uppnås.

Förutom de problem av mer administrativ art som ett försäkringsobligatorium enligt det ovanstående skulle kunna medföra finns det emellertid andra omständigheter som också måste beaktas i sammanhanget. En sådan omständighet avser försäkringsbolagens hanteringsmässiga problem i samband med en försäkring av den typ som nu är aktuell. Försäkringsbolagen har förklarat att det är nödvändigt att begränsa försäkringsplikten till sådana fall där konsumenten har endast en, eller möjligen två, näringsidkare som motpart. Det blir annars för många inblandade parter för försäkringsbolagen att till rimliga kostnader ha kontroll över. En begränsning av försäkringsskyldigheten till sådana fall där konsumenten har endast en eller två motparter ter sig emellertid knappast förenlig med lagstiftningens syfte. Det är nämligen inte alls ovanligt att konsumenten har flera motparter än två. Detta är snarare regel i den relativt stora andel av småhusförvärven som sker i form av nybyggnad i egen regi med ett antal entreprenörer inblandade.

En annan omständighet att beakta i sammanhanget är att det från försäkringsbolagens sida har framhållits att det av kostnadsskäl är nödvändigt att begränsa försäkringsåtagandets omfattning. Det som då främst har framförts som skäl för en begränsning har varit att hanteringskostnaden hos försäkringsbolagen av ett skadeärende är så stor att det ter sig orimligt att varje litet småfel skulle kunna föranleda krav på ersättning. En sådan ordning skulle medföra orimligt höga försäkringspremier.

Från försäkringsbolagens sida har därför framförts krav på begränsningar dels i form av självrisk, dels till ersättningsrätt endast vid väsentliga fel i vitala delar av huset. Hur sådana begränsningar skall göras är en komplicerad fråga. Som ett exempel kan pekas på frågan om vad som är att anse som vitala delar i ett småhus. Utredningen har anlitat en teknisk konsult som yttrat sig i frågan om vilka delar av ett småhus som borde vara omfattade av ett försäkringsskydd. Trots detta kvarstår emellertid svårigheter att närmare ange hur en begränsning till vitala delar skall göras.

Försäkringsbolagen har också framfört att försäkringsskyddet bör begränsas till sådana fall där näringsidkarens åtaganden inte fullgörs på grund av att denne försatts i konkurs. En sådan begränsning skulle innebära att konsumenten saknade försäkringsskydd i sådana situationer där näringsidkaren av andra skäl inte fullgör sina åtaganden.

Av det anförda framgår att ett obligatoriskt försäkringsskydd för konsumenter vid småhusförvärv enligt utredningens uppfattning skulle vara av stort värde för konsumenten, och sannolikt även leda till förbättringar i småhusproduktionen. Men det framgår också att ett sådant obligatorium skulle medföra en rad problem av olika slag. Från försäkringsbranschen har framhållits att försäkringen för att bli hanterlig måste förses med omfattande begränsningar och att inslaget av kreditförsäkring medför koncessionsproblem för många försäkringsbolag. Det har också framkommit att kunnande på området i princip endast finns hos AB Bostadsgaranti och de försäkringsbolag som i dag svarar för det redan nämnda konsumentskyddet av typ Småhus 80, nämligen Skandia, Trygg-Hansa och Folksam. Och när det gäller AB Bostadsgaranti föreligger hinder för bolaget att utsträcka sitt verksamhetsområde så länge

bolagets ägare inte kan enas om det. Enligt utredningens mening visar detta att frågan om en obligatorisk försäkringsplikt för de näringsidkare som omfattas av den föreslagna lagen inte ännu är mogen för avgörande. Utredningen vill emellertid framhålla värdet av ett sådant skydd som här behandlats, och peka på önskvärdheten av att det även i fortsättningen bör finnas möjlighet för konsumenter att få ett skydd av typen Småhus 80, oavsett om förvärvet avser gruppbyggda eller styckebyggda småhus.

4.22 Ekonomiska effekter

Den föreslagna lagen innehåller ett komplext regelsystem för alla olika typer av förvärv av nya småhus. Att närmare analysera de olika reglernas ekonomiska effekter låter sig knappast göras. Men här bör uppmärksammas att den ordning för småhusförvärv som lagförslaget innebär faktiskt till stora delar tillämpas redan i dag. Den stora skillnaden mellan dagens situation och den som lagförslaget medför är att denna ordning för småhusförvärv inte längre ytterst kommer att grunda sig på parternas avtal och allmänna standardvillkor utan på tvingande civilrättsliga regler som alltså inte får frångås till nackdel för konsumenten. Detta är i sig en omständighet som enligt utredningens mening talar mot att lagförslaget skulle medföra någon mer beaktansvärd kostnadsökning för parterna eller samhället. Det finns emellertid ytterligare omständigheter som styrker denna uppfattning.

Inledningsvis kan dock konstateras att det skydd av typen Småhus 80 som redan finns på marknaden och som är obligatoriskt för att erhålla statliga lån vid grupphusbebyggelse beräknas medföra en kostnad på ca 10 000 kr. De i detta skyddssystem ingående besiktningarna kostar ca 1 600 kr/st. I det systemet ingår även ett skydd för näringsidkarens obestånd. Någon motsvarighet till detta

skydd finns inte i lagförslaget. Detta innebär en minskning i belastningen i kostnadshänseende för lagförslaget jämfört med Småhus 80. Det bör givetvis beaktas vid en bedömning av lagförslagets ekonomiska effekter.

Lagförslagets krav på fackmässighet och på att besiktning skall ske av hus för permanent boende kan, i förening med reglerna om att näringsidkaren i princip skall avhjälpa fel som upptäcks vid besiktning, givetvis leda till kostnader för näringsidkaren. Förutom besiktningens kostnader, som kan förväntas motsvara vad som ovan angivits gälla för Småhus 80, avser utredningen närmast kostnader som uppkommer vid fel i huset och i viss mån vid näringsidkarens dröjsmål. Framför allt avses kostnader som kan uppkomma på grund av skyldigheten att avhjälpa fel eller att utge skadestånd. Som redan framgått är emellertid näringsidkaren i praktiken redan nu skyldig att avhjälpa sådana fel som upptäcks vid besiktning. Det är därför främst när det gäller skadestånd som risken för ökade kostnader för näringsidkaren gör sig gällande. Och då bör uppmärksammas lagförslagets utrymme för parterna att träffa avtal som begränsar konsumentens rätt när fel föreligger.

Särskilt bör därvid beaktas att parterna kan träffa avtal om att skadestånd eller annan ersättning inte skall komma i fråga när fel som upptäckts vid besiktning avhjälpas av näringsidkaren. För andra fel har parterna dessutom möjlighet att träffa avtal om självrisk för konsumentens del. De friskrivningsmöjligheter som näringsidkaren härigenom har innebär givetvis att risken för att lagförslagets regler skall leda till alltför stor kostnadsbelastning för näringsidkarnas del trots allt får anses begränsad.

Det får inte heller glömmas bort att syftet med lagförslaget reglering är att skapa förutsättningar för en bättre bostadsproduktion på småhusområdet. Utredningen har också upplysts om att erfarenheterna av det likartade skyddssystemet Småhus 80 pekar på att den produktion som omfattas av systemet faktiskt uppvisar fel i minskad utsträckning.

För det allmännas del torde lagförslaget inte medföra några ökade kostnader. Däremot bör i sammanhanget beaktas det positiva värdet av de förbättringar i bostadsproduktionen som lagförslaget kan förväntas leda till.

Sammanfattningsvis innebär det anförda att utredningen inte finner skäl att frångå den inledningsvis redovisade bedömningen att lagförslaget inte kan förväntas leda till några mer beaktansvärda kostnadsökningar för parterna eller samhället i övrigt.

4.23 Följdändringar i jordabalken

Den nu föreslagna lagen avses omfatta förvärv av färdiga småhus, avtal om att på entreprenad uppföra ett sådant hus samt köp av monteringsfärdigt hus. Jordabalken saknar regler om förvärv av sådan lös egendom som monteringsfärdiga hus utgör och om entreprenader. I dessa typer av fall föreligger alltså ingen risk för att reglerna i lagförslaget kolliderar med jordabalkens regler.

Annorlunda förhåller det sig vid förvärv av färdiga hus. Jordabalken innehåller i 4 kap. regler om köp, byte och gåva av fast egendom. Dessa regler är nu giltiga även vid förvärv av småhus. I den mån ett sådant förvärv omfattar fast egendom finns alltså tillämpliga regler såväl i jordabalken som i lagförslaget. Om reglerna avser olika frågor föreligger emellertid inte något kollisionspro-

blem. Och så är fallet beträffande flertalet av de aktuella reglerna i jordabalken. Men några av reglerna om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser avser samma frågor som regleras i lagförslaget. Det gäller säljarens ansvar dels för skada och försämring enligt 4 kap. 11 och 12 §§ jordabalken dels för avvikelser från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen eljest med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med enligt 4 kap. 19 § jordabalken. När det gäller upplåtelse av tomträtt kan kollisionsproblem komma att uppstå i samband med de särskilda påföljdsreglerna i 13 kap. 8 §, första meningen, jordabalken.

Allmänt sett gäller att de problem som kan uppstå vid kollision mellan olika regelsystem löses genom att reglerna i speciallag tar över reglerna i allmän lagstiftning. I förhållandet mellan jordabalken och den nu föreslagna lagen är lagförslaget att betrakta som speciallag medan jordabalkens regler är av mer allmän karaktär. I överensstämmelse med den nämnda allmänna principen går alltså lagförslagets regler före regleringen i jordabalken. Enligt utredningens mening bör detta i klarhetens intresse komma till uttryck genom att i jordabalken görs tillägg som erinrar om att den föreslagna lagen innehåller särskilda bestämmelser om vissa förvärv av nya bostadshus.

SPECIALMOTIVERING

Inledande bestämmelser

1 §

Denna lag gäller avtal mellan en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet och en konsument om avtalet avser

1. förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus, som huvudsakligen är avsett att användas av en eller två familjer under hela året eller del av året,
2. förvärv av bostadshus enligt punkt 1 som inte utgör tillbehör till fastighet eller tomträtt,
3. åtagande att helt eller delvis utföra eller låta utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett bostadshus enligt punkt 1, eller
4. försäljning av monteringsfärdigt hus avsett att utgöra sådant bostadshus som anges i punkt 1.

Har näringsidkaren i fall som avses i första stycket 3 även åtagit sig att låta utföra annat arbete än sådant som avser bostadshuset gäller lagen också i fråga om det arbetet.

Lagen innehåller även bestämmelser om skadeståndsansvar vid marknadsföring.

Paragrafen anger lagens tillämpningsområde. Denna fråga har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 4.4.

Syftet med lagen är att genom en samlad lagreglering rörande förvärv av småhus stärka konsumenternas ställning på småhusmarknaden i förhållande till typiskt sett överlägsna motparter. Lagen omfattar därför olika typer av småhusförvärv där förvärvaren är en konsument och dennes motpart är en näringsidkare. Tillämpningsområdet är alltså avgränsat till att omfatta rättsförhållanden mellan konsumenter och näringsidkare. Denna avgränsning motsvarar i princip vad som gäller enligt annan civilrättslig konsumentlagstiftning, som t.ex. konsumentköplagen, konsumentkreditlagen och konsumenttjänstlagen.

Med konsument har i övrig konsumenträttslig lagstiftning avsetts enskild fysisk person som uppträder huvudsakligen i sin egenskap av privatperson. Konsumentbegreppet är att uppfatta på samma sätt i den nu föreslagna lagen.

Det framgår i lagtexten av att ett avtal för att omfattas av lagen måste röra ett bostadshus som huvudsakligen är avsett att användas av en eller två familjer. Därigenom klargörs också att lagen gäller även om avtalet rör ett hus som till en viss, men jämförelsevis mindre väsentlig del är avsett för annat än bostadsändamål, t.ex. i näringsverksamhet. För att falla in under lagen måste avtalet dock gälla ett hus som huvudsakligen är avsett att användas för bostadsändamål.

Om en näringsidkare t.ex. köper ett en- eller tvåfamiljshus som är avsett som bostadshus i avsikt att själv bo i huset faller avtalet härom in under lagen. I detta fall uppträder nämligen förvärvaren inte i sin egenskap av näringsidkare utan såsom konsument. Och detta gäller även om huset till en viss mindre del är avsett att användas i näringsidkarens rörelse, t.ex. genom att ett rum används till kontor eller ett garage används som verkstad. Om huset emellertid i sin helhet är avsett att användas i näringsidkarens rörelse kommer lagen inte att vara tillämplig. Lagen gäller inte heller om en näringsidkare

köper ett bostadshus i avsikt att sälja det vidare till en konsument.

För att lagen skall vara tillämplig krävs inte att det är förvärvaren själv som skall använda huset som bostad. Om det förvärvade huset är avsett att användas av någon annan, t.ex. efter uthyrning, torde det i vissa fall vara fråga om någon form av rörelse. Men så behöver inte alltid vara fallet. Och när det inte är fråga om en rörelse kan lagen vara tillämplig. Det väsentliga är att förvärvaren uppträder som privatperson och att avtalet gäller ett bostadshus för högst två familjer. Häri ligger givetvis att lagen blir tillämplig även om en av lägenheterna i ett tvåfamiljshus är avsedd att utgöra bostad åt någon som inte är part i avtalet. Men lagen är även tillämplig om konsumenten förvärvar ett hus för att bereda bostad åt någon annan. Det fallet att en förälder förvärvar ett hus för att bereda bostad åt en son eller dotter faller alltså in under lagen.

Lagen förutsätter att avtal träffas mellan en konsument och en näringsidkare. Termen näringsidkare skall fattas i vidsträckt mening. Så är fallet även i annan konsumentlagstiftning. Med näringsidkare avses varje fysisk eller juridisk person som driver verksamhet av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig. Detta innebär inte några större krav på verksamhetens omfattning. Även den som på sin fritid, eller annars som en bisyssla, mot ersättning ägnar sig åt verksamhet på ett visst område bör betraktas som näringsidkare i lagens mening så snart det inte bara är fråga om något enstaka uppdrag. Den som marknadsför sin verksamhet genom annonser o.dyl. bör regelmässigt betraktas som näringsidkare.

Om en näringsidkare i syfte att kringgå lagen överlåter huset till en honom närstående konsument som därefter

överlåter huset till en annan konsument måste lagen anses tillämplig på den senare överlåtelsen trots att det är två konsumenter som är parter i överlåtelseavtalet. I detta fall uppträder nämligen säljaren i själva verket som bulvan för näringsidkaren.

Ett ytterligare villkor för lagens tillämplighet är att avtalet faller inom ramen för näringsidkarens yrkesmässiga verksamhet. Detta villkor tjänar huvudsakligen till att från lagens tillämpningsområde undanta fall då en person, som i och för sig är att betrakta som näringsidkare, uppträder under sådana förhållanden att han därvid måste anses handla i sin egenskap av privatperson. Ett exempel är det fallet att en bilverkstadsägare säljer sin villa. Men undantaget gäller inte det fallet att en näringsidkare i sin rörelse tillfälligtvis tar på sig uppgifter som ligger utanför det yrkesområde inom vilket rörelsen bedrivs. Om t.ex. en elentreprenör åtar sig att utföra VVS-installationer kommer normalt detta åtagande att falla in under lagens tillämpningsområde.

Statliga och kommunala organ kan driva verksamhet av ekonomisk natur av det slag som ovan berörts. De kan då vara att betrakta som näringsidkare i lagens mening. Så är t.ex. fallet om en kommun uppför, eller låter uppföra, sådana småhus som omfattas av lagen och säljer dessa till konsumenter. Lagen är däremot inte tillämplig på sådan verksamhet som utförs som ett led i offentlig förvaltning under sådana förhållanden att det framstår som främmande att tala om att det föreligger ett privaträttsligt avtalsförhållande mellan en näringsidkare och en konsument.

Den avgränsning av lagens tillämpningsområde till rättsförhållanden mellan konsumenter och näringsidkare som gjorts medför att åtskilliga partsrelationer faller utanför lagen. Så är fallet t.ex. med avtal mellan två

näringsidkare i deras yrkesmässiga verksamhet. Detsamma gäller avtal där förvärvaren eller beställaren är en juridisk person, vare sig denna bedriver näringsverksamhet eller inte. Lagen är alltså inte tillämplig på avtal där köparen eller beställaren är ett bolag, en ideell förening eller ett dödsbo.

Som redan har framgått är lagförslaget inriktat på att reglera enskilda personers förvärv av nyproducerade småhus för bostadsändamål. Sådana förvärv kan avse såväl fast som lös egendom. Förvärvet kan också ske så att småhuset uppförs genom olika former av entreprenad-åtaganden från skilda näringsidkares sida. Alla dessa former av småhusförvärv omfattas av lagen.

Enligt punkt 1 gäller lagen när avtalet avser förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus som huvudsakligen är avsett att användas av en eller två familjer under hela året eller del av året. I denna punkt regleras alltså det fallet att förvärvet avser en bebyggd fastighet eller tomträtt.

Regler om vad som är fast egendom finns i 1 och 2 kap. jordabalken. Enligt dessa regler är fast egendom jord, som enligt särskilda bestämmelser indelas i fastigheter. Det är förvärv av bebyggda sådana fastigheter punkt 1 reglerar. Punkten gäller också det fallet att det är fråga om en tomträttsupplåtelse som innefattar överlåtelse av ett av upplåtaren uppfört nytt bostadshus på fastigheten (jfr NJA 1977 s. 138). Slutligen gäller punkten i det fallet att en näringsidkare, som förvärvat tomträtt till en fastighet, uppför ett nytt hus på fastigheten, varefter han säljer tomträtten med huset som tillhör till tomträtten (jfr 13 kap. 9 § andra stycket jordabalken).

För att omfattas av lagen måste bebyggelsen utgöras av ett nytt bostadshus. Om byggnaden inte är ett bostadshus utan t.ex. en verkstadslokal omfattas förvärvet alltså inte av lagen. Så är fallet även om verkstadsbyggnaden skulle inrymma ett eller annat bostadsrum. Karaktären av bostadshus går emellertid inte förlorad bara för att någon mindre del av huset är avsedd för annat än bostadsändamål. Så är det fortfarande fråga om ett bostadshus om t.ex. ett rum i källarvåningen är avsett till kontor eller affärslokal. I ett sådant fall omfattar lagen hela förvärvet. De krav lagen uppställer kommer alltså att gälla även för den del av huset som är avsett för annat än bostadsändamål.

Bostadshuset måste också vara nytt för att avtalet skall omfattas av lagen. Det innebär att lagen inte omfattar sådana förvärv som avser äldre småhus. Men det avgörande är inte hur lång tid som förflutit efter det att huset färdigställdes. I lagens mening är ett bostadshus att anse som nytt till dess det första gången tas i anspråk för sitt ändamål, dvs. till dess en konsument börjat använda det för bostadsändamål.

Utöver att det skall vara fråga om ett nytt bostadshus ställer lagen också upp den begränsningen att huset skall vara avsett för högst två familjer. Den gränsdragning som gjorts i lagen, dvs. högst tvåfamiljshus, ansluter till den gränsdragning som finns i kommunalskattelagen beträffande schablonberäkning av fastigheters intäkter. Sådan beräkning får göras beträffande en- och tvåfamiljsfastigheter. Det ter sig mot den bakgrunden naturligt att låta gränsen gå vid tvåfamiljshus.

Av lagens uttryck "under hela året eller del av året" framgår att lagen omfattar såväl hus för permanent boende som för fritidsändamål. Som närmare kommer att framgå

bl.a. i anslutning till bestämmelserna om besiktning i 12 § avviker regleringen avseende fritidshus till vissa delar från vad som gäller för övriga bostadshus.

Enligt punkt 2 äger lagen tillämpning även när avtalet gäller ett förvärv som inte avser fast egendom eller tomträtt. De fall som avses här är förvärv av nya bostadshus som inte utgör tillbehör till fast egendom eller tomträtt. Här inryms det fallet att förvärvet avser ett hus som har uppförts på annans mark utan att tomträtt föreligger, s.k. hus på ofri grund. Marken kan då disponeras t.ex. till följd av ett arrendeavtal. För förvärv enligt denna punkt gäller samma närmare bestämmingar som redovisats ovan i anslutning till punkt 1. Det skall alltså vara fråga om nya bostadshus för huvudsakligen en eller två familjer. Såväl hus för permanent boende som fritidshus omfattas av lagen. Däremot omfattas inte förvärv av småhus i form av bostadsrätt av reglerna i denna lag. I denna del får hänvisas till vad som anförts härom i avsnitt 4.4.2.

I punkt 3 tas de olika fall upp som innebär åtagande att uppföra ett bostadshus. Reglerna härom gäller oberoende av om den aktuella marken förvärvats med äganderätt eller som tomträtt eller om den disponeras på annat sätt.

Som framgånget under avsnitt 4.4.2. kan hus uppföras genom flera olika typer av åtaganden från skilda entreprenörers sida. Av lagtexten framgår att åtagande att helt svara för att färdigställa ett hus liksom åtagande att till viss del svara för arbetet med att färdigställa ett hus omfattas av lagen. Det innebär att såväl totalentreprenader som mindre delentreprenader regleras i lagen. Det samma gäller givetvis sådana entreprenadformer som ligger mellan de två nämnda formerna.

Även vid entreprenadåtaganden i olika former gäller att åtagandet för att omfattas av lagen skall avse arbete som behövs för att färdigställa ett nytt bostadshus för i huvudsak en eller två familjer. Den närmare innebörden härav är densamma som har framgått ovan i anslutning till punkt 1.

Lagen omfattar alltså alla åtaganden av en näringsidkare att åt en privatperson utföra arbete i samband med uppförandet av ett nytt bostadshus för en eller två familjer. I enstaka fall kan fråga tänkas uppkomma huruvida ett arbete är att betrakta som uppförande av ett nytt bostadshus eller som tillbyggnad av ett befintligt bostadshus. Det avgörande bör här i princip vara det rent fysiska sambandet. Om arbetet fordrar ingrepp i ett befintligt bostadshus och åstadkommer att detta utökas med nya rum som hänger samman med de redan befintliga bostadsutrymmena, bör arbetet räknas som ett tillbyggnadsarbete och inte som uppförande av ett nytt hus för bostadsändamål. Det faller då utanför lagens tillämpningsområde. Byggnandet av en friliggande gäststuga eller en friliggande flygel till ett befintligt bostadshus bör däremot betraktas som uppförande av ett nytt hus för bostadsändamål och omfattas alltså av lagen. Detta gäller även om det nya huset förses med värme e.d. från den tidigare befintliga byggnaden. Om de arbeten som fordras för det ändamålet skall utföras i samband med nybyggnadsarbetet av samma näringsidkare som har åtagit sig detta, kommer även dessa arbeten att omfattas av den lagen.

Som uppförande av ett nytt hus för bostadsändamål bör givetvis räknas det fallet att t.ex. ett fritidshus uppförs med materialet från en nedmonterad byggnad, även om det nya huset blir likadant som det som har monterats ned. Det är däremot inte fråga om ett sådant nybyggnadsarbete som avses med lagen om "innanmätet" i ett befintligt hus ersätts med nytt sedan det gamla har rivits ut.

Med färdigställande av ett nytt hus för bostadsändamål avses dels uppförandet av själva byggnadskroppen med avgränsningar utåt i form av grund, väggar och tak samt invändiga avgränsningar i form av väggar m.m. mellan olika utrymmen, dels sådant inredningsarbete som i samband därmed går ut på att förse byggnadskroppen med fast inredning och övrig utrustning, t.ex. inläggning av golv, uppsättning av väggbeklädnad, el- och VVS- installationer m.m. För att dessa inredningsarbeten skall omfattas av lagen krävs ett sådant samband mellan dessa arbeten och uppförandet av byggnadskroppen att det framstår som naturligt och ändamålsenligt att betrakta dem som ingående i ett enhetligt arbete som syftar till att konsumenten skall erhålla ett bostadshus med vad därtill hör och för vars olika delar samma rättsliga regelsystem bör gälla. Inredningsarbeten som saknar detta samband, liksom vanliga underhålls- och reparationsarbeten på redan befintliga byggnader, kan i stället komma att omfattas av konsumenttjänstlagen.

Utanför regeln i denna punkt faller avtal mellan en konsument och en näringsidkare rörande helt fristående konsultuppdrag av immateriell natur, t.ex. avtal mellan en konsument och en arkitekt som upprättar ritningar och arbetsbeskrivningar för en byggnad. Detta står i överensstämmelse med vad som gäller enligt konsumenttjänstlagen som inte är tillämplig på rena uppdragsavtal (prop. 1984/85:110 s. 144). Att utredningen valt att låta renodlade konsultuppdrag falla utanför lagförslaget sammanhänger också med att det är svårt att tänka sig att tillämpa besiktningsreglerna på sådana uppdrag.

I punkt 4 behandlas det led i ett småhusförvärv som består i förvärv av en hussats till ett monteringsfärdigt hus. Denna fråga har behandlats utförligt i den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.4.3).

Regeln är endast avsedd att reglera det fallet att avtalet mellan konsumenten och näringsidkaren enbart avser leverans av en hussats till ett monteringsfärdigt hus. Om avtalet även innefattar att näringsidkaren skall utföra monteringsarbete är det i stället fråga om ett sådant entreprenadavtal som omfattas av regeln i punkt 3. Och då är hussatsen att betrakta som sådant material som avses i 4 § andra stycket.

Bestämmelsen innehåller inte några objektiva regler om vad som avses med uttrycket "monteringsfärdigt hus". Det avgörande vid bedömningen av vad som är att anse som ett monteringsfärdigt hus i den föreslagna lagens mening är hur huset har marknadsförts och vad parten avtal innehåller. Det innebär att en näringsidkare som marknadsför sin produkt som ett monteringsfärdigt hus eller under en därmed likvärdig beteckning därigenom får regeln i denna punkt att bli tillämplig på avtal som enbart omfattar försäljning av en sådan hussats. Bedömningen blir densamma om det i parternas avtal anges att avtalet gäller försäljning av ett monteringsfärdigt hus.

Bestämmelsen i andra stycket tar sikte på fall då en entreprenad — totalentreprenad eller delentreprenad — inte bara avser bostadshuset utan också annat arbete. Detta arbete skall givetvis ha anknytning till det bostadshus som entreprenaden avser. Som exempel kan tas det fallet att en entreprenör åtar sig att i samband med uppförandet av ett bostadshus låta utföra anläggningsarbeten på tomten eller uppföra en friliggande garagebyggnad. Bestämmelsen medför då att entreprenörens åtaganden kommer att regleras helt av den nu föreslagna lagen. Skulle emellertid konsumenten anlita en helt fristående entreprenör för sådana arbeten blir lagen inte tillämplig. Som exempel på ett sådant fall kan tas att konsumenten anlitar en byggmästare för att uppföra bostadshuset och en

trädgårdsanläggare för att anlägga gräsmattor m.m. på tomten. Trädgårdsanläggaren har i detta exempel ingenting att göra med själva bostadshuset och hans åtagande kommer inte att regleras av den nu föreslagna lagen utan i stället av konsumenttjänstlagen. Bedömningen får ske på motsvarande sätt även när ifrågavarande arbete saknar anknytning till bostadshuset. Som ett exempel kan tas det fallet att entreprenören förutom att färdigställa ett bostadshus även har åtagit sig att utföra visst arbete på konsumentens fritidshus. Sistnämnda arbete regleras då inte i lagförslaget, utan omfattas av konsumenttjänstlagen.

I paragrafens tredje stycke framhålls att lagen även innehåller bestämmelser om skadeståndsansvar vid marknadsföring. För den närmare innebörden av dessa bestämmelser hänvisas till vad som anförs i anslutning till 10 och 35 §§.

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.

Paragrafen motsvarar 3 § i konsumenttjänstlagen. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 156).

Näringsidkarens prestation

3 §

I fall som avses i 1 § första stycket punkterna 1 och 2 svarar näringsidkaren för att bostadshuset har uppförts fackmässigt och i överensstämmelse med avtal mellan

näringsidkaren och konsumenten. Gäller avtalet försäljning av monteringsfärdigt hus svarar näringsidkaren för att hussatsen är fackmässigt tillfredsställande och överensstämmer med avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten.

I fall som avses i 1 § första stycket punkt 3 gäller i fråga om näringsidkarens åtagande vad som föreskrivs i 4-8 §§.

Paragrafen har en motsvarighet i 4 § konsumenttjänstlagen, och anger de grundläggande krav som konsumenten har rätt att ställa på den näringsidkare som har uppfört ett bostadshus eller levererat ett monteringsfärdigt hus. Bestämmelsen har karaktären av en övergripande regel. Den utgör grundvalen för lagens mer konkreta regler om näringsidkarens skyldigheter i olika hänseenden. Bestämmelsen inträder också som en viktig utfyllande norm när det gäller kraven på näringsidkarens handlande m.m. i situationer som inte närmare har reglerats i lagen eller i avtalet mellan parterna. Den bildar utgångspunkt för tolkning och tillämpning av olika bestämmelser i lagen och parternas avtal.

Allmänt kan bestämmelsens innebörd beskrivas så att den som ett riktmärke för näringsidkarens handlande uppställer det handlande i olika hänseenden som kan krävas av en normalt skicklig och kunnig samt seriöst arbetande fackman på området.

Första stycket behandlar först de fall där konsumenten förvärvar ett redan färdigt nytt bostadshus. Av lagtexten framgår att näringsidkaren svarar för att huset har uppförts på ett fackmässigt sätt. Härmed avses en objektiv måttstock. I många fall kan vägledning hämtas i allmänna

eller särskilda beskrivningar eller anvisningar avseende material och metoder m.m. Det kan synas som om svårigheter kan tänkas uppkomma när det gäller att avgöra vad som är fackmässigt. Men erfarenheter från främst allmänna reklamationsnämndens verksamhet på andra områden visar att det i praktiken normalt inte innebär några större svårigheter att avgöra vad fackmässigheten fordrar i olika situationer. Därtill kommer att som en grundläggande norm för bedömningen kan läggas vad som i olika fall anses utgöra god yrkes- eller branschpraxis.

Kravet på ett fackmässigt utförande är av central betydelse när det gäller bedömningen av om ett hus skall anses behäftat med fel. Av lagens uttryck "har uppförts på ett fackmässigt sätt" framgår att kravet inte får betydelse endast vid konkreta fel i huset. Kravet på fackmässighet gäller alla moment i näringsidkarens prestation. Det innebär att näringsidkaren skall planera och genomföra uppförandet av huset på det sätt som kan fordras av en fackman. Detta kan få betydelse vid bedömningen av senare uppkomna fel. I sammanhanget bör framhållas att om ett senare upptäckt fel beror på att olämpligt material har använts så kan näringsidkaren inte anses ha uppfyllt kravet på fackmässighet. Detsamma gäller om felet beror på att den valda konstruktionen var olämplig.

När fel uppkommer beror det i allmänhet på att näringsidkaren inte förfarit fackmässigt eller på att han använt felaktigt material. Det kan någon gång inträffa, att fel uppkommer trots att näringsidkaren använt ett material i enlighet med tillverkarens anvisningar på ett sätt som även seriöst arbetande fackmän ansåg fullt korrekt. Senare visar det sig emellertid att det använda materialet ger upphov till oväntade skadeeffekter. Dessa typer av skadefall — ett slags utvecklingsskador — omfattas inte av konsumenttjänstlagens felregler. Utred-

ningen anser inte att det nu finns anledning att föreslå en längre gående reglering om ansvar för fel än den som finns i den nyligen antagna konsumenttjänstlagen. Förhållandena på detta område bör emellertid följas med uppmärksamhet. Om utvecklingen motiverar det bör i så fall felreglerna ändras så att man får en enhetlig reglering över hela konsumenttjänstområdet.

I 5 § behandlas näringsidkarens skyldighet att i samband med att ett nytt bostadshus uppförs utföra sitt åtagande i överensstämmelse med meddelade säkerhetsföreskrifter. Motsvarande skyldighet åvilar givetvis näringsidkaren även när avtalet med konsumenten rör förvärv av ett redan färdigt hus. Ett hus som har uppförts i strid mot olika säkerhetsföreskrifter kan alltså inte anses vara utfört på ett fackmässigt sätt. Konsumenten har i princip alltid rätt att fordra att huset uppfyller de krav som sådana föreskrifter innebär.

När det gäller färdiga hus kommer alltså kravet på fackmässighet att få vidsträckt innebörd. Näringsidkaren svarar för lämpligheten och ändamålsenligheten av den valda konstruktionen. Han har att se till att själva byggnadsarbetet utförs på ett från yrkesmässig synpunkt godtagbart sätt. Det använda materialet får inte vara behäftat med felaktigheter. Och slutligen måste meddelade säkerhetsföreskrifter ha iakttagits. Kravet på fackmässighet - som utgör tvingande rätt - kommer därmed att fungera som ett slags garanti för att inte några undermåliga nya bostadshus utbjuds till försäljning.

Kravet på att huset skall vara uppfört på ett fackmässigt sätt utgör ett minimikrav som konsumenten alltid har rätt att ställa. Men lagtexten anger också att huset, förutom att vara uppfört fackmässigt, skall stå "i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten".

Med detta uttryck har utredningen för att undvika missförstånd velat markera att lagen givetvis inte hindrar att ett i princip färdigt nytt bostadshus säljs trots att vissa arbeten återstår. Ett exempel kan vara att det endast återstår att sätta upp tapeter i något rum och konsumenten föredrar att göra det själv. Detta får då klargöras i parternas avtal och huset kan inte anses vara felaktigt på den grunden att vissa rum inte är tapetserade. Men i denna typ av situationer skall huset så långt det har färdigställts vara fackmässigt utfört. Om parternas avtal innebär att näringsidkaren skall svara för att kvarvarande arbeten blir utförda blir i den delen reglerna i 1 § första stycket punkt 3 tillämpliga på avtalet.

Reglerna i första stycket omfattar också sådana avtal som avses i 1 § första stycket punkt 4, dvs. avtal som enbart avser försäljning av ett monteringsfärdigt hus. Även på en sådan hussats ställs kravet på fackmässighet samtidigt som parterna givetvis har möjlighet att avtala om hussatsens innehåll.

Andra stycket hänvisar till bestämmelserna i 4-8 §§ när det gäller vad som kan krävas av en näringsidkare som åtagit sig att på entreprenad helt eller delvis utföra sådant arbete som behövs för att färdigställa ett nytt bostadshus. Dessa bestämmelser behandlas närmare nedan.

4 §

Näringsidkaren skall utföra åtagandet fackmässigt och i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten. Han skall med tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen och samråda med denne i den utsträckning som det behövs och är möjligt.

Om inte annat får anses avtalat, ingår det i åtagandet att näringsidkaren skall tillhandahålla behövt material.

Paragrafen har en motsvarighet i 4 § konsumenttjänstlagen och innehåller för entreprenadfallen de bestämmelser som när det gäller färdiga bostadshus finns i 3 §. Den anger alltså de grundläggande krav som konsumenten har rätt att ställa på en näringsidkare som har åtagit sig att helt eller delvis utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett nytt bostadshus.

Vad som i anslutning till 3 § inledningsvis allmänt anfördes om den bestämmelsens innebörd gäller även här. Det är alltså fråga om en bestämmelse med karaktär av övergripande regel.

I anslutning till 3 § har framhållits att kravet på fackmässighet inte kan anses uppfyllt om säkerhetsföreskrifter av olika slag inte har efterlevts. Det bör framhållas att samma synsätt gör sig gällande även i de fall som regleras i nu förevarande lagrum. Dessa frågor behandlas närmare i anslutning till 5 §.

Vidare framgår av första stycket att näringsidkaren med tillbörlig omsorg skall ta tillvara konsumentens intressen. Någon skarp gräns mellan detta krav och kravet på ett fackmässigt utfört arbete går inte att dra. Den omsorg som täcks av kravet på ett fackmässigt arbete avser närmast sådant som noggrannhet o.dyl. vid utförandet av arbetet. Men den omsorgsplikt som nu avses tar sikte på andra omständigheter. Det är här främst fråga om den mer allmänna omsorg om motpartens intressen som bör krävas av en näringsidkare i relation till en konsument som motpart. Den grundläggande innebörden av detta krav är att näringsidkaren i den utsträckning som sakens natur for-

drar måste ställa sin sakkunskap och yrkeserfarenhet till konsumentens förfogande samt uppträda aktivt lojalt gentemot konsumenten. Vissa fall av näringsidkarens skyldighet att med tillbörlig omsorg ta tillvara konsumentens intressen har reglerats särskilt i lagen. Det gäller t.ex. näringsidkarens skyldighet enligt 6 § att i vissa fall avråda konsumenten från att låta utföra ett arbete.

Omsorgsplikten innebär vidare att näringsidkaren, när denne kan välja mellan olika i och för sig fackmässigt tillfredsställande tillvägagångssätt eller material, inte får välja ett alternativ som med hänsyn till omständigheterna är onödigt dyrt. Andra utslag av omsorgsplikten är att näringsidkaren självfallet bör underrätta konsumenten om att det är särskilt lämpligt eller kan innebära en avsevärd besparing för konsumenten att denne själv vidtar vissa förberedande åtgärder inför ett arbetes utförande. Näringsidkaren måste också ge konsumenten de anvisningar och i övrigt vidtaga de försiktighetsmått som krävs t.ex. för att skydda utfört arbete mot olika skador.

I den mån konsumenten tillhandahåller material som skall användas av näringsidkaren vid utförandet av ett arbete får det som regel anses ingå i näringsidkarens omsorgsplikt att granska materialet och säga ifrån om han finner detta vara bristfälligt eller olämpligt. På motsvarande sätt kan näringsidkaren som regel inte utan vidare följa de anvisningar för ett arbetes bedrivande som en konsument lämnar.

Självfallet finns det gränser för vad som kan åläggas en näringsidkare när det gäller att ta till vara konsumentens intressen. Vad som krävs är att näringsidkaren visar tillbörlig omsorg. Det kan t.ex. inte fordras att näringsidkaren skall upplysa konsumenten om förhållanden som är allmänt kända även för konsumenter, såvida inte

näringsidkaren i det enskilda fallet har klart för sig att konsumenten svävar i okunnighet på en sådan punkt. Omvänt kan det inte heller krävas av näringsidkaren att han skall upplysa en konsument som är fackman på ett område om sådana förhållanden som konsumenten därmed rimligen måste antas känna till. Bortsett från vad som följer av bestämmelserna om avrådningsplikt kan det naturligtvis inte heller fordras av näringsidkaren att han handlar i strid mot sina egna berättigade intressen. Och även om näringsidkaren bör tillse att ett arbete inte blir onödigt dyrt för konsumenten, kan det normalt inte krävas av näringsidkaren att han anlitar andra inköpskällor eller underentreprenörer än dem som han vanligen anlitar.

När det gäller avtal om utförande av arbete kan tvister mellan parterna ofta förebyggas genom att dessa på förhand samråder med varandra om arbetets utförande m.m. Lagen innehåller också i 6 § särskilda bestämmelser om skyldighet för näringsidkaren att söka samråd med konsumenten. Det kan emellertid vara av värde att i förevarande bestämmelse som ett särskilt moment i näringsidkarens allmänna omsorgsplikt framhålla att denne skall samråda med konsumenten i den utsträckning som kan behövas och är möjlig att genomföra. Detta har därför uttryckligen angivits i anslutning till vad som i lagrummets första stycke har anförts om näringsidkarens omsorgsplikt.

Genom denna samrådsskyldighet klargörs att det är näringsidkaren som är ansvarig för att missförstånd och andra oklarheter undanröjs. Detta får betydelse när det gäller att avgöra vem av parterna som bör bära följderna av sådana oklarheter i avtalsförhållandet som en kontakt mellan parterna skulle ha kunnat undanröja. Vid samråd med konsumenten skall näringsidkaren givetvis ge denne erforderliga råd liksom vägledning i valsituationer.

Andra stycket i paragrafen innehåller en dispositiv bestämmelse om materialets beskaffenhet. Den innebär i princip att valet av material omfattas av det krav på att vara fackmässigt tillfredsställande som uppställts i lagen för näringsidkarens handlande. Bestämmelsen motsvarar 4 §, andra stycket i konsumenttjänstlagen. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 161 f, 347 f och 371). Det bör framhållas att regeln blir tillämplig i det fallet att en säljare av ett monteringsfärdigt hus åtar sig att uppföra huset. Hussatsen är då att anse som det byggnadsmaterial som fordras för entreprenaden.

5 §

Näringsidkaren skall särskilt iaktta att åtagandet inte utförs

1. i strid mot sådana författningsföreskrifter eller myndighetsbeslut som väsentligen syftar till att säkerställa att bostadshuset eller anordning i det är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt, eller
2. i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418).

Paragrafen motsvarar i allt väsentligt 5 § i konsumenttjänstlagen och anger vissa minimikrav som från säkerhetssynpunkt ställs på en näringsidkare som utför arbete som behövs i samband med att ett bostadshus uppförs. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 163 ff, 348 f och 371 f).

6 §

Om konsumenten vill att åtagandet skall utföras på ett sätt som enligt vad näringsidkaren bör förstå inte kan vara till rimlig nytta för konsumenten med hänsyn till kostnaden eller funktionen eller andra särskilda omständigheter skall näringsidkaren avråda konsumenten från att låta utföra åtagandet.

Om det först sedan åtagandet har börjat utföras visar sig att resultatet inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för åtagandet kan bli betydligt högre än konsumenten bort räkna med, skall näringsidkaren underrätta konsumenten om förhållandet och begära hans anvisningar.

Kan konsumenten inte anträffas, eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av honom inom rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller dock inte om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få åtagandet utfört.

Paragrafen motsvarar i sina huvuddrag 6 § i konsumenttjänstlagen och fastslår näringsidkarens skyldighet att avråda konsumenten från att låta utföra ett byggnadsarbete som inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten. Den innebär också att näringsidkaren är skyldig att underrätta konsumenten och begära dennes anvisningar om det under arbetets utförande framkommer omständigheter som ger anledning att ifrågasätta konsumentens intresse av att få arbetet utfört i enlighet med vad som har avtalats. Bestämmelserna utgör en precisering av näringsidkarens omsorgsplikt i dessa hänseenden. Syftet är att förhindra att konsumenten omedvetet drar på sig onyttiga kostnader för ett byggnadsarbete eller drabbas av oväntat

höga kostnader. Paragrafen omfattar sådana situationer där reglerna om fel i princip inte är tillämpliga om näringsidkaren åsidosätter sina skyldigheter enligt paragrafen. I stället har i 7 § en särskild rättsföljd knutits till ett åsidosättande av bestämmelserna i paragrafen.

En konsument som vill få ett byggnadsarbete utfört kan ofta ha svårigheter att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtagas och vad de kan komma att kosta, liksom ändamålsenligheten av en viss åtgärd. I sin egenskap av fackman har näringsidkaren normalt betydligt bättre förutsättningar än konsumenten att göra sådana bedömningar. När en konsument begär att ett åtagande skall utföras på ett visst sätt torde det för den ansvarskännande näringsidkaren vara en naturlig sak att söka göra en objektiv, fackmässig bedömning av det ekonomiskt förnuftiga i att åtagandet utförs på det önskade sättet och att ge konsumenten lämpliga råd. Detta kan ofta leda till att parterna diskuterar sig fram till en lämplig utformning av näringsidkarens uppdrag så att konsumentens beställning kommer att bli ändamålsenlig för denne. Det kan emellertid också för näringsidkaren som fackman framstå som klart att ett utförande på sätt som konsumenten har tänkt sig inte kan anses vara till rimlig nytta för denne. En ansvarskännande näringsidkare torde då avråda konsumenten från att utföra arbetet på det sätt denne begärt.

Det nu sagda utgör bakgrund till bestämmelsen i första stycket. Den anger under vilka förhållanden en näringsidkare enligt lagen är skyldig att avråda konsumenten från att låta utföra ett byggnadsarbete på ett visst sätt. Bestämmelsen utgör egentligen en regel om en långtgående upplysningsplikt för näringsidkaren. Denna upplysningsplikt innefattar en skyldighet för näringsidkaren att upplysa konsumenten om att arbetet enligt fackmannens

bedömning inte bör utföras på det sätt konsumenten har tänkt sig. En upplysning om detta är naturligtvis av stort värde för konsumenten när det gäller att avgöra om han skall begära att arbetet utförs på ett visst sätt eller inte.

Enligt bestämmelsen i första stycket skall näringsidkaren avråda konsumenten från att låta utföra arbetet på ett visst sätt, som näringsidkaren med hänsyn till någon särskild omständighet bör förstå inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten. Av lagens uttryck "bör förstå" följer en begränsning av regelns tillämpningsområde. Det är inte meningen att näringsidkaren skall göra någon särskild undersökning för att utröna det aktuella åtagandets nytta för konsumenten. Avsikten med regeln är endast att ålägga näringsidkaren en skyldighet att avråda konsumenten från att utföra ett visst arbete i sådana fall då detta arbete för en seriöst arbetande fackman på området ter sig sakna rimlig nytta för konsumenten. Som exempel på att skyldigheten att avråda kan vara begränsad kan tas det fallet att en konsument först vänt sig till en arkitekt som konstruerat och utformat ritningar till ett bostadshus och därefter anlitat en byggmästare för att få huset uppfört. Det finns då ingen anledning för byggmästaren att gå igenom konstruktionen och ritningarna för att själv förvissa sig om det tillämnade byggets funktion och lämplighet. Han kan normalt förlita sig på att arkitektens konstruktion och ritningar är korrekta. Byggmästarens avrådningskyldighet aktualiseras endast om han utan närmare undersökning direkt kan se, eller som fackman borde kunnat se, brister i husets konstruktion. Det innebär alltså att byggmästaren inte kan anses ha brutit mot avrådningskyldigheten när han inte har insett eller bort inse att bristfälligheter förelåg, även om det senare visar sig att det rent objektivt förhåller sig så att sådana bristfälligheter faktiskt förelåg.

Med nytta avses ekonomisk nytta. Det innebär att bestäm-
melsen normalt inte aktualiseras om konsumentens önskemål
uppenbarligen saknar ekonomiska motiv.

Näringsidkaren skall göra en objektiv, fackmässig bedöm-
ning ur ekonomisk synpunkt av föreliggande omständigheter
vid ett tilltänkt arbete. Som omständigheter av särskild
betydelse vid denna bedömning har i lagtexten framhållits
dels kostnaden och dels funktionen. När det gäller kost-
naden bör framhållas att regeln inte syftar till att
ålägga näringsidkaren ett ansvar för att byggnadsåtagan-
det blir utfört på billigast möjliga sätt. Vad som avses
är endast att ålägga näringsidkaren en skyldighet att
reagera när han som fackman inser att ett visst begärt
utförande medför kostnader som inte ter sig rimliga att
lägga ned på det aktuella arbetet. Motsvarande gäller
även beträffande kravet på funktionen. Avsikten är inte
att ålägga näringsidkaren en skyldighet att verka för att
arbetet blir utfört så att bästa möjliga funktion er-
hålls. Men näringsidkaren åläggs här en skyldighet att
reagera om han som fackman inser att ett visst begärt ut-
förande av ett byggnadsarbete leder till en sämre funk-
tion i byggnaden än som kan anses vara normalt.

Avrådningskyldigheten enligt denna paragraf kan aktuali-
seras även av andra omständigheter än sådana som avser
kostnaden eller funktionen. Som exempel kan nämnas att
näringsidkaren genom konsumentens uttalanden får klart
för sig att konsumenten tror att ett visst arbete måste
utföras på ett särskilt sätt, medan näringsidkaren vet
att det inte förhåller sig så och att arbetet därför kan
utföras på olika sätt.

Regeln innehåller inte något förbud för näringsidkaren
att efter ett avrådande ta på sig att utföra ett arbete
på det sätt som konsumenten likväl önskar. Som regel

torde dock en konsument som har avrått från ett visst utförande av ett byggnadsarbete avstå från att begära ett sådant utförande, liksom att en näringsidkare som har avrått från ett visst utförande knappast vill ta på sig uppgiften att ändå utföra arbetet på det sättet. Det finns därför inte anledning att ställa upp något krav på skriftlig form e.d. för ett avrådande. En annan sak är att det från bevissynpunkt kan vara tillrådligt att en näringsidkare, som på konsumentens begäran åtar sig att utföra ett arbete som han har avrått ifrån, t.ex. skaffar sig konsumentens skriftliga bekräftelse på att avrådande har skett.

Oftast torde näringsidkaren redan i samband med att konsumenten vänder sig till näringsidkaren för att få ett arbete utfört kunna konstatera om det föreligger skäl för att avråda konsumenten från att låta utföra arbetet på ett visst sätt. Det kan dock inträffa att det först senare, under arbetets utförande, visar sig att förhållandena är sådana att det begärda utförandet av arbetet inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller medför betydligt högre kostnad än konsumenten bort räkna med. Enligt andra stycket är näringsidkaren i ett sådant fall skyldig att underrätta konsumenten om förhållandet och begära dennes anvisningar.

Av texten i andra stycket följer att bestämmelsen ger konsumenten en rätt att i vissa situationer åstadkomma förändringar i det träffade avtalet genom att ge nya anvisningar till näringsidkaren. I vissa fall torde detta kunna ske utan att näringsidkarens åtagande enligt det tidigare träffade avtalet behöver anses förändrat i någon beaktansvärd mån. Då bör denna rätt att ge nya anvisningar inte ge upphov till några särskilda problem. I den

mån ytterligare kostnader uppstår på grund av de nya anvisningarna är konsumenten i allmänhet enligt reglerna i 41 § skyldig att ersätta näringsidkaren för dem.

Men i andra fall kan anvisningarna tänkas vara av sådan karaktär att arbetet inte längre kan anses motsvara det åtagande näringsidkaren gjort enligt det avtal parterna tidigare träffat. Om näringsidkaren är villig att utföra arbetet enligt de nya anvisningarna torde ett nytt avtal få anses ha blivit träffat. Även då är konsumenten i princip ansvarig för de eventuella ytterligare kostnader som följer av de nya anvisningarna för arbetet.

Det kan här framhållas att det ankommer på näringsidkaren att låta eventuella besparingar som uppkommer genom konsumentens nya anvisningar även komma denne till del. Detta får anses följa redan av näringsidkarens i 4 § stadgade omsorgsplikt.

För den händelse näringsidkaren inte vill åta sig att utföra arbetet i enlighet med de nya anvisningarna får situationen bedömas på samma sätt som de fall där konsumenten avbryter det pågående arbetet. Att konsumenten har en sådan rätt framgår av bestämmelserna om avbeställning i 45-47 §§. För en närmare redogörelse för dessa regler hänvisas till specialmotiveringen för dessa paragrafer.

När det inte föreligger något avtalat pris eller en ungefärlig prisuppgift är det pris konsumenten bort räkna med det pris som man normalt får räkna med för arbete av ifrågavarande slag. Om åtagandet har bestämts så att näringsidkaren skall åstadkomma ett visst resultat, t.ex. en färdig grundplatta, skall näringsidkaren underrätta konsumenten och begära dennes anvisningar om det visar sig att detta kan komma att kräva betydligt dyrare åtgärder än vad som är vanligt.

Det har inte ansetts lämpligt att i lagtexten ange någon bestämd gräns för inträdet av näringsidkarens underrättelseplikt i det nu berörda fallet. Det fordras emellertid att det sannolika slutliga priset är betydligt högre än det pris som konsumenten bort räkna med. Som en riktpunkt bör kunna tjäna den gräns som enligt 39 § gäller vid ungefärliga prisuppgifter.

Bestämmelserna i andra stycket är — liksom bestämmelserna i första stycket — tvingande till konsumentens förmån på det sätt som anges i 2 §. Konsumenten är alltså inte bunden av ett avtalsvillkor som innebär att han på förhand har förklarat sig avstå från den förmån som det innebär för honom att få en sådan underrättelse med begäran om anvisningar som avses här.

I fråga om tredje stycket hänvisas till specialmotiveringen rörande motsvarande bestämmelse i konsumenttjänstlagen (prop. 1984/85:110 s. 172 f, 349 och 375).

7 §

Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa åtagandet eller hade avbeställt det, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa åtagandet eller hade avbeställt det.

För kostnader som inte ersätts enligt första stycket har näringsidkaren dock rätt till ersättning i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

I denna paragraf, som motsvarar 7 § i konsumenttjänstlagen, regleras rättsföljderna av att en näringsidkare har åsidosatt sina skyldigheter enligt 6 § att avråda konsumenten från att låta utföra ett arbete på ett visst sätt eller att underrätta konsumenten om att ett påbörjat arbete inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller kan bli betydligt dyrare för konsumenten än denne kunde ha räknat med. Principen är att konsumenten i ett sådant fall normalt inte skall behöva utge större ersättning till näringsidkaren än som måste antas ha blivit fallet, om näringsidkaren hade uppfyllt sin skyldighet att avråda eller underrätta konsumenten. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till 7 § konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 174 ff, 349 och 371).

8 §

Näringsidkaren skall slutföra sitt åtagande inom den tid som är skäligen med hänsyn till vad som är normalt, såvida inte avtal har träffats om tiden för slutförandet.

Paragrafen som saknar direkt motsvarighet i konsumenttjänstlagen (jfr dock 24 § första stycket i den lagen liksom 28 § första stycket i lagförslaget), innehåller regler om den tid inom vilken ett åtagande att utföra byggnadsarbete, som omfattas av lagen, skall slutföras.

Sådana åtaganden kan vara av mycket varierande omfattning. De kan t.ex. avse uppförandet av ett helt färdigt bostadshus. Men de kan också avse endast en mindre del av det arbete som behöver utföras i samband med att ett bostadshus färdigställs. Det säger sig därför självt att det i lagen inte kan anges någon klart uttalad exakt tidrymd inom vilken ett åtagande av denna art skall vara slutfört. Det hindrar inte att regler härom ändå bör

finnas i lagen. Sådana regler har betydelse bl.a. i samband med tillämpningen av reglerna i 28-32 §§ om påföljder vid näringsidkarens dröjsmål.

Den tidrymd inom vilken ett åtagande skall vara avslutat får i stället bestämmas bl.a. med hänsyn tagen till åtagandets omfattning. I lagtexten har detta uttryckts så att åtagandet skall slutföras inom den tid som är skälig. Vad som är skälig tid får bedömas främst med ledning av åtagandets omfattning och med hänsyn tagen till vad som kan anses vara normalt för den typ av åtagande som är aktuell i det särskilda fallet. Vid bedömning av vad som är normalt i detta sammanhang får ledning hämtas framför allt från branschpraxis och fackmässig yrkeserfarenhet.

Av lagtexten framgår att regeln inte är tvingande. Eftersom förhållandena vid denna typ av arbeten kan vara mångskiftande och det ena åtagandet så beroende av andra åtaganden bör parterna ha möjlighet att själva bestämma när ett åtagande skall vara slutfört. Regeln att åtagandet skall vara slutfört inom skälig tid gäller därför inte om parterna har träffat avtal om tiden för åtagandets slutförande. Genom ett sådant avtal kan föreskrivas såväl att åtagandet skall vara slutfört på kortare tid än som annars kan anses skäligt som att näringsidkaren får längre tid på sig att utföra ett åtagande än som kan anses normalt.

Fel

9 §

Fel skall anses föreligga om

1. bostadshuset eller, i fall som avses i 1 § första stycket punkt 4, det monteringsfärdiga huset avviker från

vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt 3 § har rätt att kräva eller

2. resultatet av näringsidkarens åtagande avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt 4 och 5 §§ har rätt att kräva.

Även om avvikelserna beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, skall fel anses föreligga.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 9 § i konsumenttjänstlagen och innehåller de centrala reglerna om när fel skall anses föreligga. I punkt 1 regleras situationer som kan uppträda i samband med förvärv av färdiga bostadshus och monteringsfärdiga hus. Punkt 2 reglerar situationer som kan uppträda i samband med en näringsidkares åtagande att utföra arbete som behövs för att färdigställa ett bostadshus, dvs. olika former av entreprenadåtaganden.

Fel kan indelas i abstrakta fel och konkreta fel. Ett abstrakt fel föreligger när det köpta är i ej oväsentlig mån sämre än vad som enligt gängse uppfattning motsvarar en genomsnittlig standard för motsvarande fall. Vid bedömningen får omständigheter som det köptas ålder och köpeskillningens storlek betydelse. Ett konkret fel föreligger när det köpta avviker från vad som särskilt har avtalats. Genom de villkor som parterna har avtalat kan alltså säljarens ansvar bli såväl strängare som lindrigare i jämförelse med den ovan nämnda abstrakta normen. Paragrafen omfattar båda dessa typer av fel.

I båda punkterna avses endast sådana hus som omfattas av lagen enligt reglerna i 1 § första stycket, dvs. sådana nya bostadshus som huvudsakligen är avsedda att användas av en eller två familjer.

I första punkten slås till en början fast att fel i bostadshuset eller det monteringsfärdiga huset föreligger om huset avviker från vad som har avtalats mellan parterna (konkret fel). Det gäller alltså här avvikelser från vad som uttryckligen har angetts i parternas avtal, eller från vad som har underförståtts mellan parterna, eller från vad som genom en tolkning av avtalet måste anses avtalat mellan dem. Det kan vara fråga om dels bostadshusets funktion, dels beskaftenheten i fråga om olika detaljer i huset.

Vidare slås i första punkten fast att fel föreligger i bostadshuset eller det monteringsfärdiga huset även vid avvikelser från vad konsumenten enligt 3 § har rätt att kräva av det (abstrakt fel). Vad konsumenten alltid har rätt att kräva vid förvärv av ett nytt bostadshus anges i 3 § vara att huset har uppförts på ett fackmässigt sätt. För en närmare redogörelse för innebörden i 3 § hänvisas till specialmotiveringen till denna paragraf. Här kan emellertid anges att ett hus är utfört på ett fackmässigt sätt om det har utförts på ett sådant sätt, och med sådan omsorg, som framstår som normalt för en erfaren, seriöst arbetande fackman på området.

I andra punkten regleras frågan om när fel skall anses föreligga i resultatet av en näringsidkares åtagande i samband med att ett bostadshus uppförs. Först slås fast att fel föreligger om resultatet av näringsidkarens åtagande avviker från vad som har avtalats (konkret fel). Som angivits redan i samband med första punkten är det alltså fråga om avvikelser från vad som uttryckligen har angetts i parternas avtal, eller från vad som har underförståtts mellan parterna eller från vad som genom en tolkning av avtalet måste anses avtalat mellan dem. Vad konsumenten rent konkret kan fordra av resultatet blir beroende av det avtalade åtagandets innehåll. Om inte

annat närmare preciserats i parternas avtal skall åtagandet normalt leda till ett resultat som tillgodoser ändamålet med det beställda arbetet, uppfyller olika fackmässiga krav, har normal hållbarhet och är tillfredsställande ur säkerhetssynpunkt. Det är emellertid självklart att anspråken på resultatet måste anpassas till de särskilda omständigheter som kan föreligga i det enskilda fallet. Parterna kan t.ex. medvetet ha avtalat om att ett visst arbete skall utföras under mycket ogynnsamma förhållanden. Exempelvis kan de ha avtalat att ett målningsarbete skall utföras under en klart olämplig årstid eller väderlek. Under förutsättning att näringsidkaren har uppfyllt de skyldigheter att upplysa och avråda konsumenten som enligt andra regler i lagen kan ha åvilat honom kan konsumenten i en sådan situation inte göra gällande att fel föreligger i resultatet av åtagandet om det senare visar sig att detta påverkats negativt av att arbetet utfördes under den aktuella årstiden eller väderleken.

Det bör framhållas att det nu sagda avser sådana för resultatet betydelsefulla förhållanden som enligt avtalet mellan parterna bildar förutsättningarna för åtagandet och som därför inverkar på vad konsumenten har anledning att räkna med i fråga om resultatet. Ett allmänt villkor för detta är att inte bara näringsidkaren utan också konsumenten har insett eller bort inse att förhållandet skulle kunna påverka resultatet. Härvid kan inte ställas några stränga krav på konsumenten, särskilt inte när det gäller betydelsen av sådana omständigheter som de yttre förhållanden under vilka åtagandet skall utföras. Om näringsidkaren, men däremot inte konsumenten, har insett eller bort inse den aktuella omständighetens betydelse för resultatet och näringsidkaren inte har klargjort denna för konsumenten, torde det leda till att det mellan parterna får anses avtalat att resultatet skall motsvara

vad som, med bortseende från den aktuella omständigheten, är normalt för ett åtagande av det slag som avtalet gäller.

Det bör här framhållas att regeln innebär att resultatet av näringsidkarens åtagande måste anses felaktigt inte bara om det kvalitativt sett är sämre än vad som får anses avtalat utan också om resultatet på annat sätt avviker från avtalet. Resultatet av åtagandet är alltså felaktigt om fönsterkarmarna på huset enligt avtalet skall målas i en viss färg men näringsidkaren i stället målar dem i en annan nyans, även om någon anmärkning i övrigt inte kan riktas mot arbetets eller materialets kvalitet.

Felaktighet kan också föreligga om näringsidkaren inte har utfört allt det arbete som följer av uppdraget till honom, dvs. om resultatet företer en kvantitativ brist. I sådana fall kan frågan om gränsdragningen mellan reglerna om fel och reglerna om dröjsmål på näringsidkarens sida aktualiseras. Denna gräns bör i princip dras så, att reglerna om fel anses tillämpliga om konsumenten har fått klart för sig att näringsidkaren i god tro anser sig ha utfört allt det arbete som han är skyldig att utföra. I andra fall bör det däremot anses föreligga ett dröjsmål på näringsidkarens sida.

Vidare slås även i andra punkten fast att felaktigheter föreligger vid avvikelser från vad konsumenten enligt lagen har rätt att kräva av resultatet av näringsidkarens åtagande (abstrakt fel). Vad konsumenten alltid har rätt att kräva av näringsidkarens åtaganden i förevarande sammanhang framgår av 4 och 5 §§. I 4 § anges främst att näringsidkarens åtaganden skall vara utförda på ett fackmässigt sätt och med tillbörlig omsorg om konsumentens intressen. I 5 § anges främst att näringsidkarens åtaganden inte får strida mot offentlig-rättsligt meddelade

säkerhetsföreskrifter rörande bostadshuset eller anordning i detta. För en närmare redogörelse för innebörden av 4 och 5 §§ hänvisas till specialmotiveringen rörande dessa paragrafer.

I de sammanhang som behandlats ovan skall de bedömningar som måste göras ske med utgångspunkt i kraven på att näringsidkaren skall utföra sitt åtagande på ett fackmässigt sätt och med iakttagande av tillbörlig omsorg om konsumentens intressen. På motsvarande sätt bör bedömas fall där alternativa åtgärder av olika omfattning kan antas leda till samma åsyftade resultat. Om det enligt en fackmässig bedömning framstår som sannolikt att en mindre omfattande och för konsumenten billigare åtgärd är tillräcklig för att nå det önskade resultatet kan detta sålunda i allmänhet inte anses felaktigt därför att det senare visar sig att denna åtgärd faktiskt inte var tillfyllest. Det avgörande måste här vara, om näringsidkaren vid en samlad bedömning får anses ha handlat på ett fackmässigt sätt och med tillbörlig omsorg om konsumentens intressen. Det är alltså inte meningen att bestämmelsen skall ges en sådan tillämpning att en näringsidkare ser sig nödsakad att för säkerhets skull utföra mer omfattande och kostnadskrävande åtgärder än som är påkallade enligt en fackmässig bedömning.

För att resultatet av ett åtagande skall anses felaktigt krävs att det föreligger sådana brister i fråga om fackmässigt utförande och omsorg om konsumentens intressen som ger utslag på det slutliga fysiska resultatet av åtagandet. Om näringsidkarens arbete leder till ett fackmässigt resultat är det alltså inte felaktigt även om näringsidkaren på grund av bristande skicklighet e.d. har använt en enligt fackmässig bedömning alltför lång tid för att åstadkomma resultatet. En sådan brist i utförandet av åtagandet kan i stället inverka på bedömningen av

vilket pris som konsumenten är skyldig att betala. Vidare kan bestämmelserna om dröjsmål på näringsidkarens sida bli tillämpliga.

Paragrafen kan sägas vila på den uppfattningen att näringsidkaren har ett resultatansvar. I överensstämmelse härmed föreskrivs i paragrafens andra stycke att fel skall anses föreligga även i den situationen att avvikelser beror på att en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse har inträffat.

10 §

Har uppgifter av betydelse för bedömningen av bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet lämnats vid avtalets ingående eller annars vid marknadsföring

1. av näringsidkaren,
2. för näringsidkarens räkning av annan näringsidkare, branschförening eller liknande organisation eller
3. av leverantör av material, halvfabrikat eller anordning i huset,

skall fel anses föreligga om

4. bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av åtagandet avviker från lämnade uppgifter, som kan antas ha inverkat på avtalet, och
5. näringsidkaren antingen har åberopat uppgiften eller också insett eller bort inse att uppgiften var felaktig.

Första stycket gäller ej i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 10 § i konsumenttjänstlagen, men skiljer sig från denna genom att det uttryckligen krävs att näringsidkaren antingen skall ha åberopat den aktuella uppgiften eller ha insett eller bort inse att den var felaktig.

Paragrafen reglerar fall där fel föreligger på grund av att bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande avviker från uppgifter som har lämnats vid marknadsföring.

Konsumentköplagen innehåller i 7 § regler om att fel skall anses föreligga om varan avviker från sådana uppgifter om dess beskaffenhet eller användning som har lämnats vid köpet eller annars vid marknadsföring av varan. Konsumenttjänstlagen innehåller i 10 § regler om att tjänsten skall anses vara felaktig om resultatet av den avviker från lämnade uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet. I den nu föreslagna bestämmelsen fastslås att fel föreligger om ett bostadshus, ett monteringsfärdigt hus eller resultatet av ett entreprenadåtagande avviker från en lämnad marknadsföringsuppgift. Det bör framhållas att bestämmelsen på samma sätt som de motsvarande reglerna i konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen träffar inte bara fall där bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av åtagandet faktiskt avviker från uppgifter som har lämnats i en annons e.d. (oriktiga uppgifter). Den kan också tillämpas i fall där det strängt taget inte föreligger någon avvikelse från sådana uppgifter, om dessa studeras noggrant, men däremot från det intryck som uppgifterna på grund av framställningens layout eller på grund av under-

låtenhet att lämna viktiga upplysningar förmedlar till en mindre uppmärksam läsare (vilseläda uppgifter).

För att bestämmelsen skall bli tillämplig fordras att det är fråga om en avvikelse från uppgifter av betydelse för bedömningen av bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet. Med uppgifter avses såväl muntliga som skriftliga uppgifter. Det skall vara fråga om uppgifter som gäller egenskaper, kvalitet eller lämplighet för olika ändamål hos bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller entreprenadåtagandet. Såväl framställningar som är riktade till allmänheten som sådana uppgifter som lämnas direkt till den enskilde konsumenten omfattas av bestämmelsen. Det är emellertid inte bara uppgifter som direkt avser bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller entreprenadåtagandet som omfattas av bestämmelsen. Även uppgifter som har lämnats t.ex. vid marknadsföring av ett material som har använts i huset eller vid utförandet av ett entreprenadåtagande omfattas av bestämmelsen.

Uppgifterna kan röra det sätt på vilket ett bostadshus är uppfört, t.ex. att en viss metod har använts vid byggnationen. De kan också röra det material som har använts eller dettas egenskaper, kvalitet och lämplighet för olika ändamål. Uppgifterna kan också röra slutresultatets beskaffenhet eller ändamålsenlighet, t.ex. att ett bostadshus har särskilt låg energiförbrukning eller att ett visst material är särskilt lämpligt för våtutrymmen.

För att en uppgift skall omfattas av bestämmelsen krävs att den är någorlunda konkret och inte enbart innebär ett allmänt lovprisande. Ett allmänt lovprisande av det egna företagets förträfflighet eller uppgifter som mer allmänt syftar till att främja avsättningen av en produkt inger knappast en konsument några mer konkreta förväntningar på

bostadshusets eller entreprenadåtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet. Något särskilt civilrättsligt felansvar för sådana uppgifter bör därför inte införas. I vissa fall kan ingripande mot sådana uppgifter ske med stöd av marknadsföringslagen.

Det nu sagda hindrar givetvis inte att uppgifter med en mera seriös framtoning om att en näringsidkare är expert eller specialist på ett visst slags arbete kan få betydelse enligt förevarande bestämmelse, i vart fall i sådana situationer där särskild skicklighet eller särskilda kunskaper normalt måste tillmätas vikt.

För att en uppgift skall omfattas av bestämmelsen krävs vidare att den får antas ha inverkat på avtalet. Det bör ankomma på konsumenten att göra antagligt att uppgiften har haft inflytande på avtalet. Det kan emellertid inte bli fråga om att ställa upp något strängare beviskrav. Ett sådant krav skulle medföra risk för att konsumenten inte skulle få något skydd genom bestämmelsen eftersom det ofta skulle vara svårt att prestera full bevisning om i vad mån en viss uppgift påverkat konsumentens handlande. Men konsumenten bör inte kunna åberopa en uppgift som han inte har fäst någon vikt vid eller ens haft kännedom om före avtalets träffande.

Ett ytterligare krav för att en uppgift skall omfattas av bestämmelsen är att näringsidkaren antingen har åberopat uppgiften eller har insett eller bort inse att den var felaktig. Detta krav innebär att fel alltid föreligger om näringsidkaren har åberopat uppgifter som är oriktiga. Så är fallet även om näringsidkaren endast åberopar vad t.ex. en branschorganisation eller en leverantör har uppgivit. Bestämmelsen innebär emellertid även att fel kan föreligga utan att näringsidkaren åberopar den aktuella uppgiften. Om näringsidkaren känner till, eller som fack-

man borde känna till, att en viss uppgift som lämnats av t.ex. en leverantör är felaktig skall enligt denna bestämmelse fel anses föreligga. Det här behandlade kravet medför att bestämmelsen normalt inte omfattar sådana uppgifter som näringsidkaren överhuvudtaget inte har känt till. Men i vissa fall torde det kunna krävas av näringsidkaren som fackman att han borde ha känt till en sådan uppgift och då är bestämmelsen tillämplig.

Det bör här framhållas att de uppgifter som avses ska ha lämnats i samband med att avtalet träffades eller annars vid marknadsföring. Bestämmelsen är däremot inte omedelbart tillämplig på uppgifter som lämnas av myndigheter eller konsumentorganisationer och liknande, t.ex. i samband med offentliggörande av marknadsöversikter eller testningsrapporter, och inte heller på uppgifter som förekommer i vanliga tidningsartiklar eller motsvarande framställningar. Det kan emellertid tänkas att näringsidkaren eller någon annan som avses i bestämmelsen hänvisar till sådana uppgifter i sin marknadsföring. I så fall får uppgifterna enligt första stycket betraktas som lämnade vid marknadsföring.

Enligt bestämmelsen kan fel föreligga i bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av entreprenadåtagandet först och främst vid avvikelser från uppgifter som näringsidkaren själv har lämnat. Hit räknas även uppgifter som har lämnats av någon som har fullmakt att i detta avseende handla på näringsidkarens vägnar. Vanligen torde det då vara fråga om personer som har s.k. ställningsfullmakt enligt 10 § andra stycket avtalslagen. Det kan t.ex. vara en verkmästare eller annan anställd hos näringsidkaren.

Fel kan också föreligga vid avvikelser från uppgifter som för näringsidkarens räkning har lämnats av annan näringsidkare, branschförening eller liknande organisation. Det behöver här inte vara fråga om ett handlande på grund av fullmakt, även om någon form av fullmakt oftast torde kunna anses föreligga i hithörande fall. Det är tillräckligt att vederbörande får anses ha handlat för näringsidkarens räkning. Det avgörande bör då i tveksamma fall vara, hur konsumenten haft anledning att uppfatta situationen. Det kan här vara fråga om uppgifter som härrör från ett annat företag — t.ex. en reklambyrå — som hjälper näringsidkaren med dennes marknadsföring. Uppgifterna kan också ha lämnats av en branschorganisation eller en företagskedja som bedriver marknadsföring för sina medlemmars räkning. Till uppgifter som har lämnats för näringsidkarens räkning kan ibland vara att hänföra uppgifter som i samband med avtalets ingående har lämnats av en underentreprenör. En förutsättning för att dennes uppgifter skall anses ha lämnats för näringsidkarens räkning är dock, i enlighet med det nyss sagda, att konsumenten haft fog för att uppfatta underentreprenören som representant för näringsidkaren. Denne är däremot normalt inte bunden av uppgifter som en underentreprenör har lämnat i sin egen marknadsföring, såvida inte näringsidkaren har vidarebefordrat underentreprenörens uppgifter på sådant sätt att de kan anses lämnade även av näringsidkaren.

När det i bestämmelsen talas om leverantör av material m.m. åsyftas endast leverantören av sådant material m.m. som tillhandahålls av näringsidkaren eller av någon för vilken han svarar. Frågan om konsumentens eventuella befogenheter på grund av vilseledande uppgifter som har lämnats av en leverantör eller tillverkare av sådant material som tillhandahålls av konsumenten själv får däremot i princip bedömas enligt konsumentköplagen.

Det bör erinras om att det, för att uppgifter som har lämnats av t.ex. en leverantör av material skall få betydelse enligt förevarande bestämmelse, är en förutsättning att uppgifterna kan antas ha inverkat på avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten. Detta innebär bl.a. att konsumenten när avtalet slöts måste ha utgått från att ett bestämt material skulle komma till användning. Uppgifter som har lämnats av en materialleverantör etc. torde därför i praktiken bli aktuella huvudsakligen när parterna har avtalat om användning av ett visst bestämt material eller när näringsidkaren i sin marknadsföring har angett att han använder ett visst material.

Vidare bör framhållas att näringsidkaren givetvis inte kan bli ansvarig enligt förevarande bestämmelse för uppgifter rörande ett visst material, vilka har lämnats av en säljare av materialet som inte har anlitats som leverantör.

Även om bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av ett entreprenadåtagande avviker från en uppgift som avses i första stycket föreligger likväl enligt bestämmelsen i andra stycket inte något fel, om den i frågavarande uppgiften i tid har rättats på ett tydligt sätt.

Med att en uppgift har rättats avses inte bara fall då uppgiften genom en rättelse e.d. har getts ett nytt innehåll utan också fall då uppgiften har återtagits utan att ersättas med en ny. Har en ny uppgift lämnats, kan denna i sin tur få betydelse för felbedömningen enligt bestämmelsen i första stycket.

I bestämmelsen har uttryckligen angetts att rättelsen skall ha skett "i tid". Med detta avses att rättelsen skall ha gjorts vid en sådan tidpunkt att den har kunnat

påverka konsumenten innan han fattade sitt beslut att ingå avtalet. Det är alltså inte tillräckligt att en lämnad uppgift ändras t.ex. sedan avtalet har ingåtts men innan åtagandet har slutförts.

Bestämmelsen gäller både i fråga om uppgifter som har lämnats i samband med avtalets ingående och i fråga om uppgifter som har lämnats vid marknadsföring i övrigt, t.ex. i broschyrer eller vid annonsering. Det är självklart att näringsidkaren skall kunna ändra en uppgift som har lämnats till konsumenten i ett tidigare skede av diskussionerna eller förhandlingarna om ett avtal. Ändringen måste i ett sådant fall ha kommit till den enskilde konsumentens kännedom i tid.

Kravet på att rättelsen skall ha skett "tydligt" innebär att det ofta inte torde kunna anses tillräckligt att en ändring av en tidigare lämnad uppgift kan utläsas av ett upprättat avtalsförslag e.d. I regel bör det krävas att konsumenten har fått sin uppmärksamhet riktad på att det är fråga om en rättelse av den tidigare lämnade uppgiften.

När det gäller uppgifter som inte har lämnats till konsumenten i samband med avtalets ingående utan som har förekommit i broschyrer, annonser e.d. är det klart att konsumenten inte enligt första stycket kan åberopa en sådan uppgift, om en tydlig rättelse av denna faktiskt har kommit till hans kännedom i tid. Näringsidkaren bör kunna åberopa att en uppgift har rättats genom ett generellt ändringsmeddelande, lämnat t.ex. i tidningsannonser, även om rättelsen faktiskt har råkat förbigå den enskilde konsumenten. Det avgörande bör här vara, om rättelsen har meddelats på ett sådant sätt att meddelandet typiskt sett har varit ägnat att nå de konsumenter som fått del av den ursprungliga uppgiften. Det får överlämnas åt rätts-

tillämpningen att med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet avgöra vilka krav som härvid bör ställas på meddelandets spridning m.m.

Om meddelandet har förbigått den enskilde konsumenten men näringsidkaren vid avtalstillfället har insett eller på grund av omständigheterna hade bort inse att konsumenten utgick från den ursprungliga uppgiften och att denna hade betydelse för konsumentens handlande, torde det följa av allmänna avtalsrättsliga regler att näringsidkaren blir bunden i enlighet med vad som följer av uppgiften, såvida han inte rättar denna i det enskilda fallet.

Det bör framhållas att rättelsen av en uppgift i och för sig inte behöver ha gjorts av den som har lämnat uppgiften, om det bara tydligt framgår att det är fråga om en rättelse av en viss tidigare lämnad uppgift. Näringsidkaren kan sålunda alltid på sätt som tidigare har berörts rätta en uppgift som har lämnats av någon annan, t.ex. en branschorganisation eller en materialleverantör e.d. Likvärdigt med ett återtagande av en viss uppgift är i ett sådant fall att näringsidkaren klargör att han inte kan stå för riktigheten av uppgiften. För att en sådan förklaring från näringsidkarens sida skall kunna godtas måste dock fordras att förklaringen tar sikte på en viss bestämd uppgift. Det bör alltså inte vara möjligt för näringsidkaren att med stöd av bestämmelsen i andra stycket generellt befria sig från ansvar för uppgifter som har lämnats av andra.

11 §

Fel skall anses föreligga om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlig-

het som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten.

En förutsättning för att fel skall anses föreligga är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

Paragrafen motsvarar i allt väsentligt 11 § i konsumenttjänstlagen och reglerar i vilka fall ett bostadshus, ett monteringsfärdigt hus eller resultatet av ett entreprenadåtagande skall anses felaktigt till följd av att näringsidkaren har underlåtit att lämna vissa upplysningar rörande husets eller entreprenadresultatets beskaffenhet eller ändamålsenlighet. För den närmare innebörden hänvisas till specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85: 110 s. 199 ff, 350 f och 375).

Besiktning m.m.

12 §

Besiktning av bostadshus, som är avsedda att användas hela året, skall ske på parts begäran. Vid besiktningen skall undersökas om fel föreligger.

Besiktning sker första gången i samband med att konsumenten skall tillträda bostadshuset. Vid delentreprenad kan den första besiktningen av resultatet av näringsidkarens åtagande ske när denne har slutfört arbetet. En andra besiktning (garantibesiktning) sker då två år förflutit efter den första besiktningen.

Reglerna om besiktning gäller ej vid förvärv av monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4.

Paragrafen, som inte har någon motsvarighet i konsumenttjänstlagen, innehåller regler om besiktning.

Enligt bestämmelserna i första stycket skall besiktning ske av bostadshus som är avsedda att användas hela året. Med bostadshus förstås i detta sammanhang hus som omfattas av reglerna i 1 § första stycket dvs. sådana bostadshus som normalt är avsedda att användas som bostad för en eller två familjer. Däremot omfattar bestämmelsen inte fritidshus. Skälet för denna skillnad i behandling mellan vanliga bostadshus och fritidshus har angetts i den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.9.1). Utanför reglerna om besiktning faller också sådana fall som avses i 1 § första stycket punkt 4, dvs. avtal om enbart försäljning av monteringsfärdigt hus. Anledningen till det är att en besiktning i dessa fall skulle medföra att leverantören skulle kunna påkalla besiktning så snart hussatsen levererats till byggplatsen. För att besiktningen skulle kunna genomföras skulle de förpackningar hussatsen levererats i behöva brytas. Detta framstår som olämpligt och även till nackdel för konsumenten eftersom de i hussatsen ingående delarna därefter under en kanske lång byggnadstid skulle vara mindre skyddade än tidigare. Enligt utredningens mening är det därför bättre att för dessa fall knyta an till de regler som enligt 17 § gäller för fritidshus.

Av bestämmelsen framgår att såväl näringsidkaren som konsumenten kan begära att besiktning skall äga rum. Alla i ett bygge inblandade entreprenörer har rätt att begära att besiktning äger rum i samband med konsumentens tillträde av huset. Det kan tänkas situationer där en näringsidkare har deltagit i det ifrågavarande arbetet i så begränsad omfattning att det ter sig opraktiskt att denne näringsidkare skall kunna påkalla besiktning av det uppförda huset med de kostnader för besiktningen som då kan uppkomma. Som ett exempel på en näringsidkare som

endast på ett begränsat sätt har deltagit i ett bygge kan tas det fallet att en smed har tillverkat och monterat ett räcke till husets yttertrapp. Något behov av en särregel för detta fall finns emellertid knappast. Skulle mot förmodan inte huvudentreprenören eller konsumenten utan i det angivna exemplet smeden påkalla besiktning får sådan äga rum.

Lagförslaget utgår från att besiktning av nya bostadshus nästan alltid kommer att äga rum. Så sker för övrigt i praktiken så gott som alltid redan nu. Båda partssidorna har nytta av att besiktning äger rum så att eventuella felaktigheter upptäcks på ett tidigt stadium. Besiktningen medför också för konsumenten den fördelen att näringsidkaren i princip är skyldig att avhjälpa sådana fel som upptäcks vid besiktningen utan att någon reklamation krävs från konsumentens sida. Båda parter har därför tillagts rätt att påkalla besiktning. Det är alltså inte möjligt för en av parterna att förhindra att besiktningsförfarandet sätts igång. Inte heller är det möjligt för parterna att rent faktiskt hindra besiktning. Om inte annat så torde besiktningsförrättaren kunna skaffa sig tillträde till bostadshuset handräckningsvägen. Lagförslaget innehåller inte några regler om vad som skall gälla om parterna var för sig skulle föranstalta om besiktning. Frågan, som i praktiken knappast kommer att bli aktuell, torde kunna lösas i rättstillämpningen.

Det kan redan här framhållas att lagen inte innehåller några regler om kostnaderna för besiktning. Ytterst kommer denna kostnad givetvis att belasta konsumenten, antingen i form av en direkt utgift eller som en högre kostnad för huset eller entreprenadåtagandet. Frågan vem som skall utge betalningen till besiktningsförrättaren får därför överlämnas till parterna att lösa avtalsvägen. Träffas inget avtal härom torde betalningsansvaret enligt allmänna

regler åvila den som har givit uppdraget åt besiktningsförrättaren.

Bestämmelsen utgår från den situation som råder när parternas avtal avser köp av ett färdigt bostadshus eller en totalentreprenad. Men även den situationen att ett hus för permanent boende uppförs genom avtal med flera näringsidkare om olika delentreprenader omfattas av besiktningsreglerna. I lagtexten framgår det av andra stycket. Där anges att den första besiktningen av en delentreprenörs arbete kan äga rum när näringsidkaren har slutfört arbetet. Uttrycket "kan äga rum" har valts för att markera att det inte är nödvändigt att besiktning sker av varje delentreprenörs arbete för sig. Men parterna har alltså möjlighet att var och en å sin sida påkalla besiktning av resultatet av delentreprenaden. Inget hindrar emellertid att besiktningen även vid delentreprenad får avse resultatet av samtliga inblandade näringsidkares arbete, dvs. i princip det färdiga huset.

Besiktning enligt förevarande bestämmelse sker först sedan berörda näringsidkare avslutat sina åtaganden. Många arbeten kan då vara dolda för besiktningsförrättaren. Besiktningen kan i princip endast avse synliga arbeten. Hit hörande frågor har behandlats i den allmänna motiveringen (se 4.9.1.). Här bör endast framhållas att besiktningen inte är avsedd att ersätta sedvanlig byggnadskontroll under arbetets bedrivande. Besiktningen bör i stället ses som ett komplement till denna kontroll.

Syftet med besiktningen är att undersöka om bostadshuset eller resultatet av näringsidkarens åtagande vid undersökningstillfället är behäftat med fel eller inte. Denna undersökning skall avse såväl abstrakta som konkreta fel. Det innebär att besiktningsförrättaren skall undersöka

dels huruvida bostadshuset är uppfört på ett fackmannamässigt sätt, och dels om det har uppförts i enlighet med de speciella villkor parterna kan ha träffat avtal om.

De förhållanden som då främst kommer i fråga att undersöka är husets skydd mot fukt, värmeisoleringen, eventuell förekomst av rörelser i bjälklag, golvlutning, säkerhetsanordningar etc. När det gäller husets skydd mot fukt avses t.ex. att erforderliga ventilationsanordningar finns. Att undersöka om isoleringsarbetet är utfört på ett riktigt sätt kan givetvis vara svårt i ett färdigt hus. Men här bör bl.a. bedömas om det uppgivna arbetet kan anses fackmannamässigt tillfredsställande.

Det är knappast ändamålsenligt att här göra en heltäckande uppräknig av vad som skall undersökas vid besiktningen. Det ovan nämnda får därför endast ses som exempel på förhållanden som särskilt bör uppmärksammas. Vid sådana besiktningar som redan nu företas med stöd av avtalsregler brukar besiktningsförrättarna regelmässigt använda sig av särskilt utarbetade formulär för att inte några viktiga punkter skall förbises. Sådana formulär används t.ex. vid besiktningar inom ramen för Småhus 80. Det är givet att besiktningar enligt ifrågavarande lagrum kan utföras enligt det mönster som sålunda redan nu tillämpas i nämnda sammanhang.

Av det anförda framgår att undersökningen främst bör vara inriktad på förekomsten av fel av betydelse för husets bestånd och funktion. Det är alltså närmast de abstrakta felen, eller fackmässigheten i utförandet, som då är av intresse. Men besiktningen skall även avse förekomsten av konkreta fel, dvs. avvikelser från vad parterna särskilt har avtalat. Det är emellertid givet att undersökningen även i denna del måste koncentreras till om allvarigare felaktigheter föreligger.

En sådan sak som att kontrollera att tapeten i ett rum har det rätta avtalade mönstret bör därför inte åligga besiktningsförrättaren. Däremot kan givetvis en part påpeka även ett fel av denna karaktär för besiktningsförrättaren, som då i förekommande fall givetvis har att notera felet i besiktningsutlåtandet. Det bör emellertid framhållas att en fråga som om rätt slags tapet har använts i ett visst rum, t.ex. att tapeten i ett badrum är avsedd att användas i ett våtutrymme, givetvis är en sådan omständighet som skall beaktas vid besiktningen.

Av reglerna i andra stycket framgår att besiktning skall äga rum vid två tillfällen. En besiktning skall äga rum i samband med att konsumenten skall tillträda huset. Vid delentreprenader kan denna besiktning i stället äga rum sedan näringsidkaren avslutat sitt arbete. Därefter sker ytterligare en besiktning, garantibesiktningen, sedan två år förflutit från den första besiktningen.

Att den första besiktningen skall ske i samband med att konsumenten tillträder huset innebär att den besiktningen kan äga rum såväl före som efter konsumentens tillträde av huset. Regeln medger alltså en viss flexibilitet när det gäller tidpunkten för denna besiktning. De besiktningar som nu sker med stöd av avtalsregler äger regelmässigt rum innan konsumenten tillträder huset. Härigenom uppnås bl.a. den fördelen att det inte behöver uppstå någon diskussion om att t.ex. föreliggande skador på ett golv skulle vara förorsakade av konsumenten. Det finns emellertid även omständigheter som talar för att besiktningen bör ske efter konsumentens tillträde av huset. Då ökar konsumentens möjligheter att påvisa eventuella felaktigheter eller oklarheter för besiktningsförrättaren.

Det får emellertid inte i sådana fall förflyta någon längre tid mellan tillträdesdagen och tidpunkten för besiktningen. Denna bör under alla förhållanden ske inom en sådan tid efter konsumentens tillträde att detta inte får antas medföra någon större påverkan i fråga om husets skick. En exakt bestämd tidsgräns vore givetvis i klarhetens intresse av värde. Men varje sådan gräns inrymmer ett mer eller mindre stort mått av godtycklighet, och kan i det enskilda fallet leda till oönskade konsekvenser. En av parterna önskad besiktningsförrättare kan t.ex. av tidskäl inte utföra besiktningen inom den bestämda tiden. Detta talar för att möjlighet bör finnas till en viss flexibilitet. Det får därför i förekommande fall överlämnas åt rättstillämpningen att avgöra om en besiktning har ägt rum i sådant samband med konsumentens tillträde av bostadshuset som avses i lagen.

Motsvarande flexibilitet måste givetvis tillämpas även när det gäller sådana besiktningar som vid delentreprenader kan ske när en näringsidkare har avslutat sitt arbete.

Vidare framgår av andra stycket att ytterligare en besiktning skall äga rum två år efter den första besiktningen. Detta ansluter till vad som redan nu i praktiken normalt har avtalats om en besiktning även i anslutning till utgången av lämnade garantiers giltighet.

Slutligen bör anmärkas att det trots utformningen av reglerna om påkallande av besiktning kan uppkomma situationer när besiktning av ett nytt bostadshus inte kommer ten av någon anledning avstår från sin rätt till den kontroll en besiktning av bostadshuset eller resultatet av näringsidkarens åtagande innebär. Denna typ av situationer har behandlats i avsnitt 4.9.4.

I tredje stycket finns en uttrycklig regel om att besikt-
ningsreglerna inte gäller vid förvärv av monteringsfärdigt
hus. Det hänger samman med att det skulle vara ganska o-
praktiskt att kräva besiktning av en byggsats till monte-
ringsfärdigt hus i samband med leveransen till byggplat-
sen. Besiktningen skulle då medföra att man fick bryta
förpackningar varefter materialet skulle ligga oskyddat
för väder och vind. Det bör framhållas att besiktning-
reglerna likväl är tillämpliga i det fallet att säljaren av
det monteringsfärdiga huset åtar sig att uppföra huset.
Det är nämligen inte fråga om ett förvärv enligt 1 §
första stycket punkt 4 utan om ett entreprenadåtagande
kombinerat med åtagande att tillhandahålla material (1 §
första stycket punkt 3 jämförd med 4 § andra stycket).

13 §

Besiktning skall utföras av en opartisk och i byggnads-
tekniska frågor erfaren person. Besiktning sker vid en
förrättning vid vilken båda parter skall beredas tillfälle
att närvara. Besiktningsförrättaren skall tillställa båda
parter skriftligt utlåtande över besiktningen.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i konsumenttjänst-
lagen, innehåller bestämmelser om besiktningsförrättare
och om förfarandet vid besiktningen.

Som redan framgått i samband med bestämmelserna i 12 §
är det främsta syftet med besiktningsförfarandet att even-
tuella felaktigheter i det nya bostadshuset eller resulta-
tet av en näringsidkares entreprenadåtagande skall upp-
täckas. För att detta syfte skall kunna uppfyllas måste
besiktningen utföras med skicklighet och omsorg. Det måste
därför ställas höga krav på kompetensen hos de personer
som skall utföra besiktningarna. I förevarande bestämmelse
har detta kommit till uttryck genom att det anges att be-

siktning skall utföras av en i byggnadstekniska frågor erfaren person. Det bör uppmärksammas att lagen inte ställer upp något krav på att ifrågavarande personer skall ha genomgått någon viss utbildning. Detta hänger samman med att det inte finns någon utbildning som direkt tar sikte på besiktningsverksamhet, och att byggnadsteknik ingår i flera sinsemellan artskilda utbildningar, t.ex. olika ingenjörsutbildningar och arkitektutbildning. Det är också så att det kan förekomma personer som, till följd av särskilt kunnande och erfarenhet, måste anses besitta erforderlig kompetens som besiktningsförrättare trots avsaknad av teoretisk byggnadsteknisk utbildning. Så kan t.ex. vara fallet med en verkmästare med lång och gedigen erfarenhet inom byggnadsbranschen. Men i allmänhet bör de personer som skall fungera som besiktningsmän ha genomgått någon form av teoretisk byggnadsteknisk utbildning för att kunna anses besitta sådan erfarenhet på detta område som lagen kräver. I praktiken torde, som redan nu är fallet vid besiktningar t.ex. inom ramen för ABS 80 och Småhus 80, de flesta besiktningsförrättare komma att vara utbildade byggnadsingenjörer.

En ytterligare förutsättning för att syftet med besiktningen skall kunna uppnås är att besiktningsförrättaren inte är bunden av någon särskild lojalitet till någon av parterna. I lagtexten har detta kommit till uttryck genom kravet att besiktningsförrättaren skall vara opartisk. Det innebär t.ex. att det inte kan godtas att besiktningsförrättaren är anställd hos näringsidkaren eller hos ett denne närstående företag. Det kan inte heller godtas att besiktningsförrättaren så ofta anlitas av näringsidkaren att i realiteten ett beroendeförhållande uppkommit.

I bestämmelsen finns också regler om förfarandet vid besiktning. Det är besiktningsförrättaren som har ansvaret för att besiktningen går till på rätt sätt. Dit hör att berörda parter skall beredas tillfälle att närvara vid förrättningen. Konsumenten skall givetvis alltid kallas till förrättningen. Vid försäljning av ett färdigt nyproducerat bostadshus och när ett sådant hus har uppförts genom totalentreprenad torde det inte behöva uppkomma någon tvekan om vilka näringsidkare som skall kallas till besiktningen. När det däremot gäller sådana bostadshus som har uppförts med anlitan- de av flera näringsidkare som utfört skilda delar av arbetet kan problem tänkas uppstå. Utgångspunkt är dock att alla näringsidkare som anlitats av konsumenten och som deltagit i husets uppförande på ett sådant sätt att deras åtagande omfattas av lagen skall kallas till förrättningen.

Det bör i detta sammanhang uppmärksammas att lagens krav endast är att berörd näringsidkare och konsumenten skall beredas tillfälle att närvara vid förrättningen. Lagen innehåller däremot inte något krav på att de också skall vara närvarande vid förrättningen. I kravet på att parterna skall beredas tillfälle att närvara vid förrättningen ligger givetvis att kallelsen måste utfärdas i så god tid före förrättningen att parterna verkligen har reell möjlighet att närvara vid denna. Med hänsyn till önskvärdheten av att de är närvarande vid besiktningen bör besiktningsförrättaren givetvis i rimlig omfattning ta hänsyn till parternas eventuella önskemål om tidpunkt för förrättningen.

Av bestämmelsen framgår slutligen också att besiktningsförrättaren skall upprätta ett skriftligt utlåtande över besiktningen. Denna handling kommer att få stor betydelse i samband med behandlingen av eventuella felaktigheter i bostadshuset. Det är därför av stor vikt att den utformas på ett korrekt och tillräckligt upplysande sätt. Förutom

formella uppgifter om vilka som kallats till och vilka som varit närvarande vid besiktningsförrättningen skall handlingen dels ange vad som har varit föremål för besiktning, och dels klart ange vilka felaktigheter som besiktningsmannen har kunnat konstatera. Besiktningsutlåtandet skall ligga till grund för överväganden och åtgärder från såväl näringsidkarens som från konsumentens sida. Utlåtandet skall därför enligt lagen tillställas de berörda parterna.

Av 14 § kommer att framgå att det finns vissa undantag för näringsidkarens ansvar för fel som anmärks i besiktningsutlåtande. Det bör här framhållas att det givetvis kan uppstå tvist om huruvida ett i ett besiktningsutlåtande anmärkt fel verkligen är att betrakta som ett fel. När det gäller byggnadsentreprenader i allmänhet gäller i sådana fall enligt Svenska Teknologföreningens allmänna standardavtal, AB 72, att besiktningen utgör ett exklusivt bevismedel, dvs. någon annan bevisning än besiktningsutlåtandet får inte läggas fram. Någon sådan karaktär har besiktningsutlåtandet enligt denna lag inte avsetts få. Men vid bedömningen av om ett fel verkligen föreligger kommer givetvis besiktningsutlåtandet att väga tungt.

14 §

Näringsidkaren svarar för fel som anmärks vid den första besiktningen om det inte beror på något förhållande på konsumentens sida.

Näringsidkaren svarar även för fel som anmärks vid garantibesiktningen. Kan näringsidkaren göra sannolikt, att fel som inte iakttagits vid den första besiktningen utan först vid garantibesiktningen beror på olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, som inträffat efter den

första besiktningen, eller på normal förslitning, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida, är han fri från ansvar för felet.

Näringsidkaren svarar för fel, som inte har anmärkts i besiktningens utlåtande, om han har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller denna lag.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i konsumenttjänstlagen, reglerar i huvudsak näringsidkarens ansvar för fel som anmärks vid besiktningstillfällena.

Det huvudsakliga syftet med reglerna i paragrafen är att göra näringsidkaren ansvarig för sådana fel i bostadshuset eller resultatet av näringsidkarens entreprenadåtagande som anmärks vid besiktning. Genom att besiktning i princip sker dels i samband med konsumentens tillträde och dels, på sätt som nu är vanligt i samband med utfästelser om garanti, två år därefter, kommer regeln att fylla motsvarande funktion som garantiutfästelser nu har. Härigenom underlättas konsumentens situation eftersom denne inte behöver bevisa att denna typ av fel beror på förhållanden som näringsidkaren är ansvarig för. Det föreligger i stället en presumtion för att näringsidkaren är ansvarig för föreliggande fel.

Huvudregeln är alltså att näringsidkaren svarar för sådana fel som anmärks vid besiktning. Att näringsidkaren svarar för felen innebär i princip att reglerna i 21-26 §§ om påföljder vid fel blir tillämpliga. Normalt medför det att näringsidkaren enligt 23 § skall avhjälpa felet utan särskild kostnad för konsumenten.

De fel som omfattas av regeln är sådana som anmärks vid sådan besiktning som sker med stöd av lagen. Med "fel som

anmärks" avses sådana fel som besiktningsförrättaren vid förrättningen noterat i besiktningsutlåtandet. Sådana fel är näringsidkaren alltså i princip alltid ansvarig för. Som framgår av 15 § behöver konsumenten inte reklamera sådana fel som anmärks i ett besiktningsutlåtande.

Bestämmelsen skiljer mellan ansvaret för fel som anmäls vid den första besiktningen och ansvaret för sådana fel som anmäls vid garantibesiktningen. Avsikten är att klargöra att näringsidkaren inte är ansvarig för allt som kan vara fel vid besiktningstillfällena. Det kan ju tänkas förekomma fel som beror på förhållanden på konsumentens sida. Som senare kommer att framgå (se 21 §) är det en allmän förutsättning för att konsumenten skall få göra påföljder gällande vid fel att dessa inte beror på något han själv får anses ansvarig för. Denna förutsättning gäller i och för sig vid båda typerna av besiktning. Men det föreligger en viktig skillnad mellan situationen vid den första besiktningen och vid garantibesiktningen. För tiden fram till tillträdet, eller i förekommande fall tiden för den första besiktningen av resultatet av en näringsidkares entreprenadåtagande, är näringsidkaren även ansvarig för fel som beror på olyckshändelser. För tiden därefter föreligger emellertid inte något sådant ansvar. Denna skillnad återspeglas också i lagtexten.

Första stycket reglerar ansvaret för fel som anmärks vid den första besiktningen. Som en förutsättning för ansvaret anges att felet inte får bero på något förhållande på konsumentens sida. Som exempel kan anföras ett fel som uppkommit genom konsumentens åtgärder sedan denne tillträtt huset men före den första besiktningen.

Andra stycket reglerar ansvaret för fel som anmärks vid garantibesiktningen. Här har den allmänna förutsättningen enligt första stycket ersatts av en exemplifiering av vad som avses. Den är i och för sig användbar även vid

bedömningar i fall som avses med reglerna i första stycket, men den innehåller alltså här även olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse.

I sammanhanget bör framhållas att näringsidkaren givetvis kan rikta invändningar mot vad som anmärkts i ett besiktningensutlåtande. Ytterst får frågan huruvida ett fel föreligger eller ej avgöras av domstol.

Det bör också framhållas i sammanhanget att regeln inte utsäger något om den tid inom vilken ett avhjälpande skall ha ägt rum. Den frågan regleras av bestämmelserna i 21 och 23 §§. Det kan dock här sägas att lagen inte avser att förhindra att avhjälpandet av framför allt smärre fel får anstå till efter garantibesiktningen. Detta får anses ligga inom ramen för den skälighetsprövning som kan bli aktuell enligt reglerna i 23 §. Men här får omständigheterna i det enskilda fallet stor betydelse. Det kan givetvis inte anses stå i överensstämmelse med lagen att låta allvarligare fel kvarstå i avvaktan på att ett avhjälpande efter garantibesiktning skall äga rum.

De förutsättningar för ansvaret som har ställts upp i bestämmelsen ger näringsidkaren en möjlighet att undgå ansvar för sådana fel som är att hänföra till något förhållande på konsumentens sida. Näringsidkaren har emellertid då bevisbördan rörande orsaken till felet. Skall han gå fri från ansvar måste han visa antingen att felet beror på en olyckshändelse som har inträffat efter den första besiktningen, eller att felet beror på något förhållande på konsumentens sida som normal förslitning, vanvård, o normalt brukande eller något liknande förhållande. Det är emellertid, i likhet med vad som gäller enligt 10 § konsumentköplagen (jfr 14 § i förslaget till ny konsumentköplag), inte nödvändigt att näringsidkaren förebringa

full bevisning om att orsaken till försämringen är någon sådan som nu har berörts. Det räcker med att detta görs sannolikt. Med uttrycket "liknande förhållande" på konsumentens sida avses bl.a. sådant som att konsumenten har underlåtit att följa väsentliga skötsel- eller serviceföreskrifter, även om detta inte kan betecknas som vanvård.

Det kan i detta sammanhang även framhållas att näringsidkaren givetvis kan vara ansvarig även för fel som inte har anmärkts i något besiktningsutlåtande. Men då får konsumenten i vanlig ordning reklamera felet och göra gällande sina befogenheter enligt lagen.

I tredje stycket har intagits en bestämmelse rörande fel som inte har anmärkts i besiktningsutlåtande. Bestämmelsen avser att för fall där besiktning enligt lagen har ägt rum motsvara vad som enligt 18 § gäller för fritidshus. För den närmare innebörden hänvisas till specialmotiveringen till den paragrafen.

15 §

Vill konsumenten åberopa fel som inte anmärkts i ett besiktningsutlåtande skall han underätta näringsidkaren om detta inom skälig tid efter det att han märkt eller bortmärka felet (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än tio år efter tillträdesdagen.

Har näringsidkaren handlat i strid mot tro och heder, får reklamation alltid ske inom tio år efter tillträdesdagen.

Har meddelande om reklamation lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses reklamation ha skett när detta gjordes.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 17 § i konsumenttjänstlagen och innehåller regler om konsumentens skyldighet att reklamera om han vill åberopa fel som inte tagits upp i besiktningsutlåtande.

Av paragrafen följer att konsumenten inte är skyldig att reklamera fel som anmärkts i besiktningsutlåtande. Lagförslaget bygger nämligen på att näringsidkaren automatiskt skall avhjälpa sådana fel utan särskilt påpekande från konsumenten. Konsumenten kan också göra gällande sina befogenheter i övrigt på grund av felet trots att han inte har reklamerat. Detta gäller även sådant fel som konsumenten, enligt vad som noterats i besiktningsutlåtandet, ansett föreligga utan att besiktningsförrättaren delat denna uppfattning. Även i den situationen har ju näringsidkaren genom anmärkningen i utlåtandet fått del av konsumentens uppfattning.

Är det fråga om fel som inte har anmärkts i besiktningsutlåtandet blir läget ett annat. Rättsföljden av att konsumenten inte reklamerar sådana fel inom den tid som följer av första eller andra stycket i förevarande paragraf framgår av 16 §. Normalt förlorar konsumenten då sina befogenheter mot näringsidkaren på grund av felet. Det ligger därför i konsumentens intresse att verkligen undersöka huset, eller resultatet av näringsidkarens åtagande, så att eventuella reklamationer kan göras i rätt tid. En sådan undersökning torde också vara erforderlig för att konsumenten ska kunna komma med synpunkter och påpekanden vid besiktningsförrättningarna.

Det kan här också framhållas att reklamationsfristen givetvis inte börjar löpa förrän huset har tillträtts eller näringsidkaren har avslutat sitt arbete.

Bestämmelserna i 15 och 16 §§ gäller endast i förhållandet mellan konsumenten och näringsidkaren. De innebär alltså

inte att konsumenten är skyldig att reklamera om han med stöd av 35 § vill kräva skadestånd av en tredje man.

Enligt första stycket skall konsumenten, om han vill åberopa fel som inte anmärkts i ett besiktningsutlåtande, reklamera inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet.

De fel som avses med reklamationskyldigheten enligt denna paragraf är som framgår av lagtexten sådana fel som inte har anmärkts i ett besiktningsutlåtande. Det kan dels vara fråga om fel som både besiktningsförrättaren och parterna har förbisett, dels om s.k. dolda fel, dvs. fel som förelegat vid besiktningsstillfället men som inte kunnat upptäckas ens vid en ingående undersökning.

Bestämmelsen innehåller endast ett krav på s.k. neutral reklamation. Detta betyder att det är tillräckligt att konsumenten underrättar näringsidkaren om att han vill åberopa ett fel genom att tala om att han inte är beredd att nöja sig med näringsidkarens prestation och åtminstone i huvudsak anger vari felet enligt hans mening består eller hur det yttrar sig. För att vara bibehållen vid sin rätt behöver konsumenten däremot inte i reklamationen ange vilken eller vilka påföljder som han vill göra gällande på grund av felet.

Från bevissynpunkt kan det naturligtvis vara tillrådligt att konsumenten åtminstone i viktigare fall reklameras skriftligen, genom ett brev e.d. (jfr tredje stycket). Även en muntlig reklamation är emellertid fullt giltig.

För att vara bibehållen sin rätt att åberopa fel av förevarande typ måste konsumenten enligt bestämmelsen reklamera inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet. Vid bedömningen av om reklamation har ägt rum inom skälig tid bör konsumenten kunna åberopa även till-

fälliga omständigheter av personlig natur, t.ex. sjukdom, som giltig ursäkt för att han inte märkt ett fel i huset och för att han inte tidigare än som skett har påtalat ett fel. Som en giltig ursäkt härvidlag bör också kunna räknas bl.a. att konsumenten saknat de kunskaper som krävts för att förstå att ett visst felsymptom varit ett tecken på en felaktighet. För en konsument kan det vidare framstå som tveksamt, om ett fel är sådant att det kan åberopas. Det kan därför vara nödvändigt för konsumenten att få rådgöra med någon som är insatt i reklamationsfrågor innan han avgör om han skall påtala felet hos näringsidkaren. Omständigheter av dessa och liknande slag måste tillmätas relativt stor betydelse när det gäller att bedöma, om en konsument har bort märka ett fel och om reklamation har skett inom skälig tid. I praktiken får godtas att det kan förflyta en i vissa fall ganska lång tid innan konsumenten reklamerar mot ett fel som inte märks vid en mer ytlig granskning och som inte heller omedelbart kommer i dagen vid en normal användning av huset.

Bestämmelsen i första stycket är tvingande till konsumentens förmån. Näringsidkaren kan alltså inte genom ett avtalsvillkor förkorta den tid som enligt bestämmelsen står konsumenten till buds för att reklamera, vare sig genom att ange en viss kortare reklamationsfrist eller genom att föreskriva att konsumenten inte får åberopa ett visst hinder e.d. mot att reklamera vilket skäligen bör godtas som en giltig ursäkt.

Av bestämmelsens tvingande natur följer att konsumenten inte kan berövas sina rättigheter genom ett avtalsvillkor om att han i reklamationen skall ange vilka påföljder han vill göra gällande eller om att reklamationen skall ske i skriftlig form, på särskild blankett eller i övrigt med iakttagande av några särskilda formaliteter. Detta hindrar inte att näringsidkaren kan rekommendera konsumenten

att reklamera på visst sätt, vilket ibland kan vara till fördel för båda parter genom att det underlättar reklamationshandlingen. En klausul, som till en rekommendation av detta slag knyter den rättsföljden att konsumenten vid underlåtenhet att iaktta rekommendationen går miste om någon rättighet som följer av lagen, blir emellertid ogiltig.

På liknande sätt får bedömas det fallet att näringsidkaren har angett att reklamationer skall riktas till en viss person, t.ex. en annan företagare som enligt överenskommelse med näringsidkaren har åtagit sig att avhjälpa eventuella fel. I ett sådant fall kan konsumenten naturligtvis, med verkan mot näringsidkaren, reklamera hos den som har angetts som reklamationmottagare. Konsumenten kan emellertid också alltid i stället reklamera hos näringsidkaren själv.

En konsument kan naturligtvis under arbetets utförande gå med på en ändring av avtalet. Konsumentens blotta passivitet kan emellertid inte anses leda till en ändring av avtalet. Däremot torde en obehörig passivitet från konsumentens sida kunna inverka t.ex. på hans möjligheter att erhålla skadestånd av näringsidkaren på grund av felet. Det bör också framhållas att omständigheterna vid en passivitet på konsumentens sida kan vara sådana att situationen får uppfattas så att konsumenten får anses ha givit ett tyst samtycke till en ändring av avtalet.

Bestämmelsen innehåller också regler om en yttersta reklimationsfrist för anspråk på grund av fel i huset eller resultatet av ett entreprenadåtagande (jfr 16 §). Reglerna är tvingande till konsumentens förmån, och tiden kan alltså inte förkortas genom avtal (se 2 §). Däremot kan den med bindande verkan förlängas genom avtal.

Redan i första stycket anges den tid inom vilken konsumenten i princip såvida inte annat följer av avtal, måste reklamera för att kunna åberopa ett fel i huset eller resultatet av ett entreprenadåtagande. Det vanliga är emellertid att konsumenten märker ett fel långt före utgången av denna tid. I så fall måste han reklamera inom skälig tid efter det att han märkt felet. På motsvarande sätt måste konsumenten reklamera inom skälig tid efter det att han bort märka felet. Om konsumenten å andra sidan märker ett fel först kort före utgången av sistnämnda tid måste han likväl i princip reklamera inom denna.

Vid köp enligt konsumentköplagen gäller en yttersta reklamationsfrist av två år. I konsumenttjänstlagen är fristen för flertalet vanliga konsumenttjänster bestämd till två år. Men när det gäller byggnadsarbeten o.dyl. har denna tid ansetts alltför kort. Redan den normala hållbarhetstiden är ofta betydligt längre och även allvarigare fel kan på grund av slumpartade förhållanden förbli dolda under en avsevärd tid. För denna typ av tjänster har reklamationsfristen därför i konsumenttjänstlagen satts till tio år. Det synsätt som ovan redovisats beträffande reparationer av byggnader o.dyl. gäller i lika hög grad även vid nyproduktion av småhus. Reklamationsfristen har därför i förevarande bestämmelse satts till tio år.

Bestämmelsen om reklamationsfrist gäller även i fall då näringsidkaren har lämnat en tidsbestämd garanti för huset eller resultatet av sitt entreprenadåtagande, föutsatt att parterna inte dessutom har avtalat om en längre frist. Gäller garantin för en längre tid än reklamationsfristen enligt bestämmelsen innebär redan själva garantin naturligtvis en förlängning av fristen. En särskild fråga är emellertid om konsumenten i ett sådant fall också måste reklamera inom garantitiden när ett fel har uppkommit omedelbart före dess utgång.

Detta får i princip bero på en tolkning av garantiutfästelsen. I regel torde angivandet av en garantitid dock inte kunna uppfattas så att denna tid också utgör den frist inom vilken reklamation måste ske. Tvärtom väcker en garanti normalt en berättigad förväntan hos konsumenten om att garantin gäller för fel som uppkommer även mot slutet av garantitiden och att konsumenten därför måste ha en praktisk möjlighet att åberopa sådana fel. Innehåller garantiutfästelsen inte någon särskild bestämmelse som anger inom vilken tid reklamation skall ske och vars innebörd på ett tillräckligt tydligt sätt har klargjorts för konsumenten, bör utfästelsen därför förstås så att konsumenten även efter garantitidens utgång har en skälig tid på sig för att reklamera ett fel som uppkommit under garantitiden. Det nu sagda gäller även i fall då garantitiden sammanfaller med reklamationsfristen enligt förevarande bestämmelse och kan också bli aktuellt om garantitiden skulle vara obetydligt kortare än denna.

I andra stycket finns en bestämmelse om reklamationsfrist när näringsidkaren har handlat i strid mot tro och heder. I ett sådant fall gäller att konsumenten inte på grund av underlåten reklamation förlorar sin rätt att åberopa felet förrän tio år efter den tidpunkt som felbedömningen enligt 12 § skall hänföra sig till, dvs. normalt till tiden för den besiktning som äger rum i anslutning till konsumentens tillträde av det nya bostadshuset.

Undantaget innebär t.ex. att näringsidkaren i allmänhet inte mot ett felanspråk från konsumentens sida kan åberopa att konsumenten försuttit reklamationsfristen enligt 15 § första stycket, om det visas att näringsidkaren känt till men inte upplyst konsumenten om det fel som konsumentens anspråk grundas på.

Bestämmelsen i tredje stycket innebär att konsumenten är bevarad vid sin rätt att åberopa ett fel i huset eller

resultatet av ett entreprenadåtagande, om han i tid har lämnat in ett reklamationsmeddelande för befordran med post eller annars avsänt meddelandet på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär att det är näringsidkaren som får bära följderna av att meddelandet därefter förvanskas, försenas eller inte kommer fram. Ett reklamationsmeddelande som har avsänts på angivet sätt går alltså på näringsidkarens risk (jfr 18 § konsumentköplagen, 61 § köplagen och 40 § avtalslagen). Men det ankommer givetvis på konsumenten att visa att ett meddelande faktiskt har avsänts till näringsidkaren och när det skedde.

Att risken för förseningar m.m. ligger på näringsidkaren kommer till uttryck genom en direkt regel om att reklamation skall anses ha skett redan när meddelandet lämnats in för postbefordran etc. Det innebär att det i regel inte blir nödvändigt att utreda när meddelandet kom näringsidkaren till handa och om en försening av meddelandet förelåg då. Frågan huruvida reklamation har skett en eller ett par dagar förr eller senare torde i konsumentförhållanden endast undantagsvis ha avgörande betydelse. Om så ändå någon gång skulle bli fallet, bör konsumenten ges den förmån som det innebär att reklamationsskyldigheten anses fullgjord redan i och med att han har avsänt ett reklamationsmeddelande på ett ändamålsenligt sätt.

Det är alltid tillräckligt att konsumenten har lämnat in reklamationsmeddelandet för befordran med post. I och för sig uppställs det inte något krav på att meddelandet skall sändas i rekommenderat brev. Detta förfarande kan dock vara tillrådligt från bevissynpunkt eftersom det, om försändelsen t.ex. kommer bort eller försenas, som ovan framhållits ankommer på konsumenten att visa att meddelandet har avsänts och när detta skedde.

Med att ett reklamationsmeddelande annars har avsänts på ett ändamålsenligt sätt avses i första hand att det har

sänts per telegram eller telex. Meddelandet får i dessa fall, om inte annat följer av de instruktioner som konsumenten har lämnat, anses avsänt så snart det har lämnats till en telegrafoperatör e.d. för vilken konsumenten inte kan anses svara.

Frågan huruvida ett reklamationsmeddelande, som skickats med något annat befordringsmedel och som försenas eller inte kommer fram, kan anses ha blivit avsänt på ett ändamålsenligt sätt får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Kravet på att meddelandet skall ha avsänts på ett ändamålsenligt sätt innefattar givetvis bl.a. att det skall ha försetts med en korrekt och tillräckligt tydlig adressering. Det bör emellertid alltid vara tillräckligt att konsumenten har sänt meddelandet under näringsidkarens för konsumenten senast kända firma och adress e.d. Med hänsyn till att reklamationen i de nu berörda fallen skall anses ha skett i och med att meddelandet lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat sätt skall reklamationsmeddelandet givetvis bedömas på grund av det innehåll som konsumenten då har gett det. Som tidigare har nämnts bär alltså näringsidkaren risken för att meddelandet eventuellt förvanskas i samband med befordringen, t.ex. genom misstag av en telegrafoperatör. Det bör framhållas att förevarande bestämmelse däremot inte reglerar vem som bär risken för att ett reklamationsmeddelande, som når näringsidkaren i samma skick som det hade när konsumenten sände det, inte uppfattas som en reklamation eller missförstås på annat sätt. Denna fråga får lösas enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

Bestämmelsen utsäger endast att reklamation i vart fall skall anses ha skett när konsumenten har lämnat in eller annars sänt ett reklamationsmeddelande på det sätt som anges i bestämmelsen. Givetvis kan konsumenten först

reklamera t.ex. muntligen och därefter bekräfta reklamationen genom ett brev e.d. I så fall har reklamation skett redan i och med det muntliga meddelandet.

16 §

Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 15 §, förlorar han rätten att åberopa felet.

Paragrafen, som motsvarar 18 § i konsumenttjänstlagen, reglerar rättsföljden av att konsumenten inte reklamerar mot ett fel inom den tid som följer av 15 §. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till 18 § konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 ss. 355, 356 och 375).

Särskilda regler beträffande hus som är avsedda att användas endast under del av året samt monteringsfärdiga hus

17 §

Frågan om fel föreligger beträffande hus som är avsedda att användas endast under del av året (fritidshus) bedöms med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då konsumenten tillträdde huset eller näringsidkaren avslutat sitt åtagande.

Om näringsidkaren har utfört åtagandet men uppdraget inte kan avslutas i rätt tid på grund av något förhållande på konsumentens sida, är den avgörande tidpunkten i stället den då åtagandet skulle ha avslutats.

Vid avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4 bedöms frågan om fel föreligger

med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då hussatsen levererades till byggplatsen.

Paragrafen innehåller en specialregel om tidpunkten för felbedömningen när det gäller fritidshus och monteringsfärdiga hus. Med fritidshus avses sådana hus som enligt meddelat byggnadslov är avsett för fritidsändamål.

Som framgått av 12 § ställer lagen inte upp något krav på besiktning av fritidshus eller monteringsfärdiga hus. Varken näringsidkaren eller konsumenten kan med stöd av lagen framtvinga en besiktning när avtalet avser sådana hus. För bostadshus som är avsedda att användas hela året görs bedömningen av om fel föreligger vid besiktningstillfällena. När det gäller fritidshus och monteringsfärdiga hus måste en annan tidpunkt för felbedömningen ställas upp.

Av regeln i första stycket framgår att felbedömningen rörande fritidshus skall göras med hänsyn tagen till förhållandena vid den tidpunkt då konsumenten tillträdde huset. Detta gäller vid förvärv av färdiga hus. Vid entreprenad är den avgörande tidpunkten den då näringsidkaren avslutade sitt åtagande. Regeln motsvarar i senare delen vad som enligt 12 § konsumenttjänstlagen gäller på det allmänna tjänsteområdet.

I princip är ett åtagande att anse som avslutat när konsumenten har fått klart för sig att näringsidkaren anser åtagandet vara slutfört. Det innebär i allmänhet att näringsidkaren på ett eller annat sätt måste ge detta tillkänna för konsumenten. I en del fall kanske det kan framgå att näringsidkaren anser åtagandet vara avslutat genom att han städar upp efter sig och avlägsnar sin utrustning. Normalt får det dock krävas av näringsidkare att denne har särskilt meddelat konsumenten att han anser åtagandet vara slutfört. Kan konsumenten då inte anträffas, t.ex. på

grund av att han rest bort, går risken för att fel uppkommer genom t.ex. olyckshändelser o.dyl. likväl över på konsumenten enligt regeln i andra stycket.

Enligt regeln i andra stycket kan tidpunkten för felbedömningen i entreprenadfallen bli en annan än den då åtagandet faktiskt avslutades. Det gäller om näringsidkaren inte kan slutföra åtagandet i rätt tid på grund av något förhållande på konsumentens sida. I sådana fall är den avgörande tidpunkten i stället den då åtagandet skulle ha avslutats. Risken för att fel uppkommer genom olyckshändelse eller därmed jämförbar händelse ligger alltså därefter på konsumenten.

I regel är ett åtagande att anse som avslutat i och med att näringsidkaren har meddelat konsumenten att åtagandet är slutfört. Det kan emellertid hända att konsumenten av någon anledning som är att hänföra till hans förhållanden inte utan dröjsmål kan anträffas med ett sådant meddelande. Enligt förevarande bestämmelse blir i så fall felbedömningen beroende av förhållandena vid den tidpunkt då meddelandet annars skulle ha kunnat lämnas till konsumenten. En förutsättning är självfallet att en eventuell avtalad tidpunkt för åtagandets avslutande då också är inne.

Av regeln i tredje stycket framgår att felbedömningen rörande monteringsfärdigt hus skall göras med hänsyn tagen till förhållandena vid den tidpunkt då hussatsen levererades till byggsplatsen. Regeln innebär att näringsidkaren inte är ansvarig för fel som uppkommer efter den tidpunkt då leveransen ägde rum. Men för t.ex. konstruktionsfel eller andra fel som faktiskt förelegat vid leveranstidpunkten är näringsidkaren givetvis ansvarig enligt reglerna i lagen. Sådana fel kan konsumenten alltså ytterst göra gällande inom den reklamationsfrist som stadgas i 15 §, dvs. inom tio år efter tillträdesdagen.

I princip är ett åtagande att anse som avslutat när konsumenten har fått klart för sig att näringsidkaren anser åtagandet vara slutfört. Det innebär i allmänhet att näringsidkaren på ett eller annat sätt måste ge detta tillkänna för konsumenten. I en del fall kanske det kan framgå att näringsidkaren anser åtagandet vara avslutat genom att han städar upp efter sig och avlägsnar sin utrustning. Normalt får det dock krävas av näringsidkare att denne har särskilt meddelat konsumenten att han anser åtagandet vara slutfört. Kan konsumenten då inte anträffas, t.ex. på grund av ett han rest bort, går risken för att fel uppkommer genom t.ex. olyckshändelser o.dyl. likväl över på konsumenten enligt regeln i andra stycket.

Enligt regeln i andra stycket kan tidpunkten för felbedömningen i entreprenadfallen bli en annan än den då åtagandet faktiskt avslutades. Det gäller om näringsidkaren inte kan slutföra åtagandet i rätt tid på grund av något förhållande på konsumentens sida. I sådana fall är den avgörande tidpunkten i stället den då åtagandet skulle ha avslutats. Risken för att fel uppkommer genom olyckshändelse eller därmed jämförbar händelse ligger alltså därefter på konsumenten.

I regel är ett åtagande att anse som avslutat i och med att näringsidkaren har meddelat konsumenten att åtagandet är slutfört. Det kan emellertid hända att konsumenten av någon anledning som är att hänföra till hans förhållanden inte utan dröjsmål kan anträffas med ett sådant meddelande. Enligt förevarande bestämmelse blir i så fall felbedömningen beroende av förhållandena vid den tidpunkt då meddelandet annars skulle ha kunnat lämnas till konsumenten. En förutsättning är självfallet att en eventuellt avtalad tidpunkt för åtagandets avslutande då också är inne.

18 §

Försämras fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande, efter den tidpunkt som anges i 17 §, skall fel anses föreligga om försämringen är en följd av att näringsidkaren har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller denna lag.

Paragrafen, som har en motsvarighet i 13 § i konsumenttjänstlagen, innehåller för fritidshus, monteringsfärdiga hus och entreprenader rörande fritidshus en regel om fel som uppkommer först efter den tidpunkt för felbedömningen som avses i 17 §. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till 13 § konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 ss. 208-209, 352 och 375).

19 §

Har näringsidkaren genom en garanti eller liknande utfästelse åtagit sig att under en viss tid efter den tidpunkt som anges i 17 § svara för fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av sitt åtagande, skall fel anses föreligga om det under den angivna tiden inträder en försämring av fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande.

Första stycket gäller ej, om näringsidkaren gör sannolikt att församlingen beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

Paragrafen, som har en motsvarighet i 14 § i konsumenttjänstlagen, reglerar verkningarna av att näringsidkaren har lämnat en garanti för fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av ett entreprenadåtagande.

Bestämmelsen avser garantier som tar sikte på beskafterheten hos ett fritidshus eller resultatet av ett entreprenadåtagande rörande ett sådant hus eller ett monteringsfärdigt hus och som täcker en kortare eller längre tidsrymd framåt i tiden. Av ordalagen framgår att garantiåtagandet skall avse viss tid. Det betyder inte att garantitiden behöver vara uttryckligt begränsad till viss angiven tidsrymd. På småhusområdet torde dock flertalet garantier vara begränsade på ett sådant sätt, ofta till en tid av ett eller två år efter tillträdet. Men även andra sätt att begränsa garantitiden torde i och för sig kunna komma i fråga, t.ex. genom att garantin förklaras gälla så länge den första köparen äger huset eller till dess huset förändras genom om- eller tillbyggnad.

Genom tillägget "liknande utfästelse" markeras att utfästelsen inte behöver innehålla uttrycket "garanti". Det är tillräckligt att utfästelsen i praktiken har samma innebörd som en vanlig tidsbestämd garanti. Det är inte heller nödvändigt att utfästelsen innehåller ett sådant uttryck som att näringsidkaren "svarar för" resultatet eller synonyma uttryck.

Bestämmelsen har utformats så att en tidsbestämd garanti eller liknande utfästelse får verkan som en garanti för fritidshusets eller det monteringsfärdiga husets bestånd, eller beståndet av entreprenadåtagandets resultat, under hela garantitiden. Det förutsätter att föremålet för garantiåtagandet inte drabbas av olyckshändelser eller utsätts för vanvård eller onormalt brukande e.d. från konsumentens sida. Enligt bestämmelsen i första stycket är det sålunda tillräckligt att det som omfattas av utfästelsen försämras någon gång under garantitiden. Det saknar då i princip betydelse att huset eller resultatet av entreprenadåtagandet var aldrig så perfekt vid den tidpunkt som enligt 17 § är avgörande för felbedömningen. För att näringsidkaren skall undgå ansvar måste det göras sannolikt

att försämringen beror på någon sådan händelse eller något sådant förhållande som avses i andra stycket. Detta ligger helt i linje med hur en konsument vanligen uppfattar en tidsbestämd garanti.

Det egentliga problemet för näringsidkarsidan med denna rättsliga konstruktion av garantiansvaret torde hänföra sig till sådana delar av ett hus som även vid ett normalt brukande och en normal vård kan slitas ut före garanti-tidens utgång, t.ex. materialdetaljer av förbrukningskaraktär. Detta problem kan emellertid lösas genom att garantiutfästelsen begränsas till att avse endast viss del av resultatet. En sådan begränsning kan anges positivt, så att garantin förklaras omfatta endast en viss del, eller negativt, så att det förklaras att garantin inte omfattar en viss eller vissa delar av huset eller resultatet av entreprenadåtagandet. Om garantin begränsas på det senare sättet, så att den inte omfattar exempelvis detaljer av förbrukningskaraktär, bör det inte vara nödvändigt med någon helt uttömmande uppräkningslista av sådana detaljer. Det bör räcka med en exemplifiering som tillräckligt tydligt ger besked om vad som åsyftas. Garantin kan även anges gälla endast en viss eller vissa egenskaper, t.ex. färgbeständighet, eller begränsas genom att någon eller några egenskaper undantas från garantin.

För att bestämmelsen skall bli tillämplig fordras att det under garantitiden har uppkommit en försämring hos det som omfattas av garantiutfästelsen. Varje normal användning av ett hus medför en viss förändring av dettas skick som strängt taget skulle kunna betecknas som en försämring i förhållande till dess skick som nytt. Med uttrycket försämring åsyftas emellertid inte sådana förändringar. I stället tar bestämmelsen sikte på sådana förändringar som tar sig uttryck i en funktionssvikt under garantitiden, t.ex. att avloppsrören börjar läcka, eller i en defekt i

utseendet, t.ex. att en färg vars beständighet har garanterats bleknar under garantitiden.

I detta sammanhang bör även uppmärksammas den möjlighet parterna enligt 21 § andra stycket i lagförslaget har att träffa avtal om viss självrisk vid felaktigheter. Om ett sådant avtal har träffats med stöd av den paragrafen är sådana felaktigheter som omfattas av avtalet inte heller att anse som bristfällighet i nu förevarande lagrums mening.

Inträffar en sådan försämring som omfattas av paragrafen skall fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av entreprenadåtagandet anses felaktigt för så vitt inte näringsidkaren kan göra sanolikt att den har orsakats av något sådant förhållande som avses i andra stycket. Att fel skall anses föreligga innebär att konsumenten kan göra gällande samtliga de påföljder som enligt lagen följer härav. Det är alltså inte möjligt att i en garanti begränsa konsumentens befogenheter till att omfatta endast en del sådana påföljder eller att ålägga konsumenten andra inskränkningar av hans förmåner eller rättigheter enligt lagens regler om påföljder av fel. Näringsidkaren kan sålunda t.ex. inte heller i en garanti förbehålla sig en mera vidsträckt rätt att avhjälpa ett fel än som följer av 23 §.

Genom andra stycket fastslås, på motsvarande sätt som i 14 §, att det blir näringsidkaren som får bevisbördan rörande orsaken till bristfälligheten. Skall han gå fri från ansvar för denna måste han nämligen visa antingen att bristfälligheten beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse som har inträffat efter den tidpunkt då risken för sådana händelser gick över på konsumenten (se 17 §) eller att bristfälligheten beror på vanvård, onormalt brukande eller liknande förhållande på konsumentens sida. Det är emellertid, i likhet med vad som gäller

enligt 10 § konsumentköplagen och 14 § konsumenttjänstlagen, inte nödvändigt att näringsidkaren förebringa full bevisning om att orsaken till försämringen är någon sådan som nu har berörts. Det räcker med att detta görs sannolikt (jfr prop. 1973:138 s. 306 och 318 och prop. 1984/85:110 s. 211).

Med uttrycket "liknande förhållande" på konsumentens sida avses bl.a. sådant som att konsumenten har underlåtit att följa väsentliga skötsel- eller serviceföreskrifter, även om detta inte kan betecknas som vanvård. I sammanhanget skall nämnas att det bör vara möjligt för näringsidkaren att som ett direkt villkor för en garantis giltighet föreskriva att viss regelbunden översyn skall företas eller att en viss typ av brukande inte får förekomma. En förutsättning är dock givetvis att villkoret inte framstår som oskäligt, t.ex. därför att det innebär en sådan inskränkning av konsumentens möjligheter att disponera huset att garantin närmast blir vilseledande.

20 §

Bestämmelserna i 15-16 §§ gäller i tillämpliga delar när det är fråga om fritidshus eller försäljning av monteringsfärdigt hus. Den i dessa paragrafer angivna fristen på tio år räknas då från den tidpunkt som avses i 17 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i konsumenttjänstlagen, reglerar reklamation och preskription när fråga är om fel i fritidshus eller i sådan hussats till monteringsfärdigt hus som avses i 1 § första stycket punkt 4.

Paragrafen hänvisar till vad som gäller enligt bestämmelserna om reklamation och preskription i 15-16 §§. Dessa regler gäller alltså i tillämpliga delar även när det är fråga om fel i fritidshus eller monteringsfärdigt hus. För

en redogörelse för den närmare innebörden av reglerna får därför hänvisas till specialmotiveringen rörande dessa paragrafer. Förevarande paragraf skiljer sig emellertid i ett hänseende från reglerna i dessa paragrafer. Där är tillträdesdagen utgångspunkt för i paragraferna angivna tidsfrister på tio år. Detta hänger samman med att besiktning av bostadshus normalt i dessa fall äger rum i samband med tillträdesdagen. Som redan framgått förutsätter denna lag inte att besiktning sker när fråga är om fritidshus eller monteringsfärdigt hus. Det ter sig då mer praktiskt att dessa tidsfrister knyts an till den tidpunkt då näringsidkaren faktiskt avslutade sitt åtagande. Vid förvärv av ett färdigt fritidshus kan däremot tillträdesdagen vara utgångspunkten för fristen. Och när det gäller ett monteringsfärdigt hus är utgångspunkten givetvis tidpunkten för leveransen.

Påföljder vid fel

21 §

Föreligger fel utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, får konsumenten

1. hålla inne betalningen enligt 22 §,
2. kräva att felet avhjälpes enligt 23 §,
3. dra av på priset enligt 24 §
4. häva avtalet enligt 25 och 26 §§, eller
5. kräva skadestånd enligt 33--37 §§.

Näringsidkaren och konsumenten kan avtala att konsumentens rätt enligt första stycket skall begränsas så att

1. fel som upptäcks efter den första besiktningen avhjälpes först efter det att garantibesiktning ägt rum,
2. skadestånd eller ersättning för kostnad inte utges när fel avhjälpes efter besiktning eller
3. konsumenten åtar sig självrisk för fel, som inte har upptäckts, när det gäller hus för permanent boende senast vid garantibesiktningen, samt i fråga om fritidshus och monteringsfärdigt hus senast två år efter den tidpunkt som avses i 17 §. Självrisken får motsvara högst tjugofem procent av det basbelopp som enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring gällde vid ingången av det år då konsumenten reklamerade felet.

Avtal om begränsning av konsumentens rätt saknar verkan i fråga om fel, som innebär allvarligt hinder vid utnyttjandet av byggnaden, eller äventyrar byggnadens goda bestånd.

Paragrafen innehåller allmänna bestämmelser om konsumentens befogenheter när fel föreligger. Det bör här framhållas att reglerna om påföljder för fel avser såväl situationer när fel föreligger i ett nybyggt bostadshus som i resultatet av ett entreprenadåtagande eller ett monteringsfärdigt hus som omfattas av lagen.

Enligt första stycket kan konsumenten när fel föreligger hålla inne betalningen, kräva att felet avhjälpes, verkställa prisavdrag, häva avtalet samt begära skadestånd. Det är här fråga om en uppräknig av konsumentens rättigheter när ett fel föreligger. De närmare villkoren och hur de olika rättigheterna förhåller sig till varandra

anges i samband med 22—26 och 33 §§. Redan här kan emellertid framhållas att konsumenten vid ett fel t.ex. inte får göra prisavdrag om näringsidkaren avhjälpes felet.

De befogenheter för konsumenten som här har nämnts kan enligt första stycket bli aktuella när ett fel föreligger. Vad som avses med fel framgår av bestämmelserna i 9—11 §§. Det kan alltså vara avvikelser från vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt lagens regler har rätt att kräva. Men det kan också vara fråga om avvikelser från uppgifter som i samband med avtalets ingående eller vid marknadsföring har lämnats av näringsidkaren eller t.ex. av branschförening på näringsidkarens vägnar. Fel kan också föreligga om näringsidkaren har underlåtit att lämna vissa upplysningar om bostadshusets beskaffenhet eller ändamålsenlighet till konsumenten. För en närmare redogörelse för dessa bestämmelser hänvisas till specialmotiveringen rörande 9—11 §§.

Av första stycket framgår vidare att konsumentens befogenheter när ett fel föreligger endast kan komma i fråga om felet inte kan sägas bero på något förhållande på konsumentens sida. Därmed har markerats att konsumentens befogenheter givetvis endast kan göras gällande när det föreligger sådana fel som näringsidkaren är ansvarig för.

Det kan förväntas att de flesta föreliggande felaktigheterna kommer att upptäckas i samband med besiktning. Men det kan naturligtvis inte uteslutas att fel kan förbigå även en erfaren och omdömesgill besiktningsman. Som framgår av 15 § kan sådana fel göras gällande mot näringsidkaren under en relativt lång tidsrymd. En seriöst arbetande näringsidkare måste därför hålla en beredskap för att kunna möta krav på grund av sådana fel. Det är väsentligt att resurser inte i onödan binds av denna anledning. Utredningen har därför ansett att parterna bör ha

möjlighet att kunna begränsa konsumentens befogenheter till mer väsentliga fel. Detta kommer till uttryck i paragrafens andra stycke.

Av andra stycket framgår att parterna genom avtal kan begränsa konsumentens rätt till avhjälpande, prisavdrag eller skadestånd och att de kan träffa avtal om begränsning i form av självrisk, så att konsumenten själv får svara för mindre fel.

Av punkt 1 framgår att parterna kan träffa avtal om att avhjälpande av sådana fel som upptäcks under garantitiden får anstå till efter garantibesiktningen. Har en byggmästare byggt flera hus samtidigt kan han därmed åstadkomma att de fel som upptäcks på husen kan avhjälpas i ett sammanhang efter garantibesiktningen, vilket i en sådan situation framstår som rationellt.

Av punkt 2 framgår att parterna kan träffa avtal om att skadestånd eller ersättning för kostnad inte skall utgå för sådana fel som anmärkts i ett besiktningsutlåtande och avhjälppts av näringsidkaren. Syftet härmed har främst varit att göra det möjligt att begränsa kostnaderna för avhjälpande så att näringsidkaren inte behöver svara t.ex. för arbetsförtjänst som konsumenten förlorar då han måste vara hemma för att släppa in de hantverkare som skall avhjälpa felet.

Av punkt 3 framgår att parterna kan träffa avtal om att konsumenten vid fel som inte upptäckts vid besiktningsarna, i form av självrisk själv får svara för mindre fel upp till en kostnad för avhjälpandet som motsvarar tjugofem procent av det basbelopp som enligt lagen om allmän försäkring gällde vid ingången av det år då konsumenten reklamerade felet. Utredningen har nämligen ansett att det för konsumenten väsentliga är att han inte åsamkas stora kostnader till följd av sådana dolda fel.

Mindre allvarliga dolda fel bör konsumenten i viss utsträckning kunna svara för själv. En annan ordning skulle sannolikt medföra att produktionen av småhus blir mer kostnadskrävande än vad som kan anses påkallat. Denna punkt gäller till skillnad mot punkterna 1 och 2 också i fråga om fritidshus och monteringsfärdiga hus.

Beträffande punkten 3 kan tilläggas att självrisken beräknas för varje fel för sig. Skulle konsumenten t.ex. efter tre år reklamera ett fel i badrummet beräknas självrisk för det felet. Reklamerar han därefter ett helt annat fel t.ex. i isoleringen på vinden beräknas åter självrisk för detta nya fel.

Av bestämmelsen i tredje stycket framgår att parternas avtal om begränsning av konsumentens befogenheter på grund av fel saknar verkan i fråga om allvarigare fel som förhindrar byggnadens utnyttjande eller äventyrar dess goda bestånd.

22 §

Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av ett fel.

Paragrafen motsvarar 19 § i konsumenttjänstlagen och reglerar konsumentens rätt att hålla inne betalningen för bostadshuset eller entreprenadåtagandet för att säkerställa hans krav mot näringsidkaren på grund av att ett fel föreligger. Denna rätt är också av betydelse för konsumenten som ett påtryckningsmedel för att förmå näringsidkaren att avhjälpa ett fel och som ett medel att göra bl.a. rätten till prisavdrag eller hävning effektiv för den händelse felet inte avhjälpes.

Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som vid en objektiv bedömning fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av ett fel. Vilket belopp som det här blir fråga om måste avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Är felet av sådan beskaffenhet att konsumenten, om felet inte avhjälpas, har rätt att häva avtalet i dess helhet, bör han kunna hålla inne hela betalningen. Det kan inte komma i fråga att på detta stadium ta hänsyn till att konsumenten eventuellt kan bli skyldig att utge viss ersättning till näringsidkaren även om avtalet hävs. När konsumenten inte har rätt att häva avtalet i dess helhet, får denne hålla inne så mycket av betalningen som kan beräknas svara mot det prisavdrag som konsumenten blir berättigad att erhålla om felet inte avhjälpas. Konsumenten får dessutom hålla inne ett belopp som kan beräknas svara mot hans skadeståndsanspråk mot näringsidkaren på grund av felet.

Principen är att konsumenten får hålla inne ett belopp som kan beräknas motsvara hans olika befogade anspråk. På det stadium då konsumentens rätt att hålla inne betalningen aktualiseras kan det emellertid vara svårt att med någon exakthet bestämma storleken av dessa. Konsumenten måste därför ges en marginal som medför att det framstår som säkert att det belopp som han håller inne kommer att täcka hans krav. Detta ligger i uttrycket "säkerhet".

Har konsumenten med stöd av paragrafen hållit inne ett belopp får han fortsättningsvis hålla inne detta endast i den mån han alltjämt har ett utestående anspråk mot näringsidkaren på grund av felet. Om näringsidkaren helt eller delvis avhjälpas felet, får konsumenten sålunda därefter hålla inne endast ett belopp som kan beräknas

svara mot hans eventuellt kvarstående och nytillkomna krav intill dess att parterna når en slutreglering.

Om parterna har avtalat om att betalningen skall erläggas i form av delbetalningar kan konsumenten i förekommande fall hålla inne de närmast förfallande delposterna som beloppmässigt svarar mot hans anspråk. Konsumenten behöver alltså inte avvakta tills endast delposter som beloppmässigt motsvarar anspråket återstår. Det bör emellertid framhållas att konsumenten inte får innehålla mer än som fordras för att ge honom säkerhet för sina krav mot näringsidkaren. Ostridiga belopp därutöver som förfallit till betalning skall alltså erläggas i vanlig ordning.

Parterna kan även ha avtalat att betalningen skall erläggas helt eller delvis innan bostadshuset färdigställs eller entreprenadåtagandet slutförs. Om det på grund av förhållandena vid den tidpunkt då betalning i ett sådant fall skall erläggas måste antas att bostadshuset eller resultatet av entreprenadåtagandet kommer att bli behäftat med ett fel som ger upphov till ett krav mot näringsidkaren från konsumentens sida har denne rätt att hålla inne betalning i sådan utsträckning som erfordras för att bereda honom säkerhet för kravet.

Paragrafen reglerar endast konsumentens rätt att hålla inne betalning till säkerhet för krav på grund av ett fel hos bostadshuset eller resultatet av ett entreprenadåtagande. Till sådana krav hänförs även krav på skadestånd på grund av felet. Vad som lagreglerats är alltså konsumentens möjligheter att hålla inne betalning till säkerhet för sådana anspråk som grundas på att näringsidkaren har åsidosatt sin skyldighet att på ett riktigt sätt fullgöra den huvudprestation för vilken betalningen utgör konsumentens motprestation.

Av reglerna om näringsidkarens skadeståndsskyldighet i 33—34 §§ framgår att konsumenten kan ha anspråk på ersättning för skada från näringsidkaren i andra fall än de som avsetts ovan. Det kan t.ex. gälla ersättning för skada som näringsidkaren vid utförandet av ett entreprenadåtagande vållat på annan konsumentens egendom än bostadshuset. Paragrafen omfattar inte sådana ersättningskrav. Konsumenten kan alltså inte med stöd av dessa regler hålla inne betalning till säkerhet för ett sådant krav. Det kan här framhållas att konsumentens rättigheter enligt allmänna regler om kvittning inte påverkas av paragrafen.

Slutligen bör framhållas att paragrafen endast reglerar konsumentens rätt att hålla inne betalning till säkerhet för hans krav mot näringsidkaren. Bestämmelsen medför alltså inte någon befogenhet för konsumenten att hålla inne betalning för att säkerställa en skadeståndsfordran enligt 35 § mot tredje man.

23 §

Konsumenten har rätt att kräva att näringsidkaren avhjälpes felet, om det inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten.

Även om konsumenten inte kräver det, får näringsidkaren avhjälpa fel, som reklameras av konsumenten eller anmärks i besiktningsutlåtande, om han utan oskäligt uppehåll erbjuder sig att göra detta och konsumenten inte har något särskilt skäl att avvisa erbjudandet.

Avhjälpan skall ske inom skälig tid efter det att konsumenten har gett näringsidkaren tillfälle till det.

Avhjälpan skall ske utan kostnad för konsumenten. Detta gäller dock inte

1. kostnader som skulle ha upp kommit även om bostads-
huset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet
av näringsidkarens åtagande varit felfritt,
2. kostnader för att avhjälpa fel som uppkommit vid
entreprenad som utförs på löpande räkning utan att
näringsidkaren varit vållande till felet eller
3. kostnader för att ersätta material som konsumenten
enligt avtalet har tillhandahållit och bekostat om
felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämför-
lig händelse.

Paragrafen motsvarar 20 § i konsumenttjänstlagen och reglerar påföljden avhjälpan av fel.

Genom bestämmelsen i första stycket ges konsumenten en rätt att kräva att näringsidkaren avhjälper ett föreliggande fel. Som framhållits i specialmotiveringen till 21 § avses med fel sådana fel som behandlas i 9—11 §§.

Normalt är det inget som hindrar att näringsidkaren anlita någon annan för att avhjälpa felet. Konsumenten kan dock inte anses skyldig att finna sig i detta, om det medför särskilda olägenheter för honom eller om han fäst särskild vikt vid att arbetet skulle utföras just av den aktuella näringsidkaren.

Utgångspunkten för bestämmelsen i första stycket är att konsumenten har rätt till en felfri prestation. Det är emellertid inte ens från konsumentsynpunkt ett intresse

att näringsidkarna åläggs en skyldighet att avhjälpa fel som kan uppfattas såsom orimligt strängt. I bestämmelsen görs därför ett undantag från näringsidkarens skyldighet att avhjälpa ett fel, om avhjälpandet skulle medföra olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Denne får då i stället utnyttja de andra befogenheter som står honom till buds, t.ex. rätten att göra prisavdrag.

Undantagsregeln bygger alltså i första hand på en avvägning mellan parternas intressen, där felets betydelse för konsumenten skall ställas mot de olägenheter och kostnader som ett avhjälpande i det enskilda fallet skulle medföra för näringsidkaren. Det innebär naturligtvis alltid både besvär och kostnader för näringsidkaren att delvis behöva göra om ett arbete, utföra en reparation eller på annat sätt förbättra resultatet av ett åtagande. För att näringsidkaren på grund härav skall vara befriad från skyldigheten att avhjälpa ett fel fordras emellertid att det föreligger ett markant missförhållande mellan den uppoffring som näringsidkaren måste göra för att avhjälpa felet och dettas betydelse för konsumenten. Ju väsentligare felet är för konsumenten, desto större olägenheter och kostnader måste näringsidkaren tåla. Är felet av en bagatellartad natur, kan redan ett relativt sett mindre missförhållande mellan näringsidkarens olägenheter eller kostnader och felets betydelse för konsumenten vara att betrakta som en oskälig belastning på näringsidkaren.

Det är bl.a. för att möjliggöra en sådan mera flexibel bedömning som uttrycket "oskäligt stora" har valts i stället för ett uttryck som anger en fastare norm för intresseavvägningen, exempelvis att det skall föreligga ett "uppenbart missförhållande" mellan belastningen på näringsidkaren och den nackdel för konsumenten som felet innebär. Genom att det krävs att näringsidkarens kostnad-

er eller olägenheter skall vara "oskäligt stora" i förhållande till felets betydelse för konsumenten markeras vidare att hänsyn bör kunna tas även till andra omständigheter än enbart den rena jämförelsen mellan dessa faktorer. Vid oskälighetsbedömningen bör sålunda kunna beaktas t.ex. en sådan omständighet som näringsidkarens större eller mindre skuld till felets uppkomst. Har han förfarit särskilt slarvigt eller annars klandervärt kan det framstå som skäligt att han också får bära större olägenheter eller kostnader än annars för att avhjälpa ett fel. Detsamma gäller om felet består i att resultatet står i strid mot sådana säkerhetsföreskrifter som avses i 5 § eller annars medför fara för person eller egendom.

Undantagsregeln kan belysas med följande exempel. Näringsidkarens uppdrag i samband med att ett bostadshus uppföres innefattar att lägga betongpannor av ett visst slag på taket. Han felbedömer åtgången, och ytterligare pannor av samma slag finns inte kvar på marknaden. En del av taket läggs därför med pannor som till utseende och färg avviker något från de beställda pannorna. Det är visserligen inte omöjligt av avhjälpa felet genom att specialtillverka nya pannor, men detta skulle medföra kostnader för näringsidkaren som inte står i rimlig proportion till den olägenhet som konsumenten har av felet. Näringsidkaren är då normalt inte skyldig att avhjälpa detta. En sådan skyldighet kan dock föreligga, om näringsidkarens felbedömning framstår som orsaklig eller om konsumenten t.ex. från början varit inställd på att använda pannor av en mera standardbetonad typ men av näringsidkaren har övertalats att beställa mer exklusiva och svåranskaffade pannor.

Hänsyn kan också bära tas till konsumentens möjligheter att få ett fel avhjälpt på annat håll än hos näringsidkaren. Skulle ett avhjälpande genom dennes försorg medföra betydande olägenheter eller kostnader för honom,

medan konsumenten utan särskilda svårigheter kan få felet avhjälpd hos någon annan till en lägre kostnad eller t.o.m. kan avhjälpa det själv, kan det medföra att näringsidkaren inte bör anses skyldig att avhjälpa felet. Näringsidkarens skyldighet att avhjälpa ett fel bör inte få leda till vad som objektivt sett framstår som ett slöseri med resurser.

Som berörs närmare vid fjärde stycket i förevarande paragraf skall näringsidkaren i princip svara för kostnaderna för ett avhjälpande. Om dessa då i ett enskilt fall framstår som oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten, kan denne åstadkomma att näringsidkaren ändå blir skyldig att avhjälpa ett fel genom att själv stå för en så stor andel av kostnaderna att dessa inte längre utgör en oskälig belastning för näringsidkaren.

Av uttrycket "olägenheter eller kostnader" framgår att det inte bara är omständigheter av direkt ekonomisk natur som kan medföra att näringsidkaren undantagsvis är befriad från skyldigheten att avhjälpa ett fel. Som exempel på olägenheter kan nämnas att näringsidkaren har blivit långvarigt sjuk och har stora svårigheter att skaffa en ersättare, att näringsidkaren måste resa långt för att kunna avhjälpa felet eller att det är särskilt svårt att finna eller anskaffa det material som behövs.

I princip är det naturligtvis den enskilde näringsidkarens olägenheter och kostnader som skall beaktas vid bedömningen. Det bör framhållas att en näringsidkare normalt inte bör få åberopa sådana olägenheter eller kostnader som sammanhänger med att hans företag är illa organiserat e.d. Hänsyn bör alltså över huvud taget inte tas till kostnader eller besvär som inte skulle uppkomma för en seriöst arbetande fackman.

Bestämmelsen i andra stycket ger näringsidkaren en rätt att avhjälpa ett fel. Denne kan därigenom undvika eller begränsa andra påföljder av felet. Till följd av paragrafens tvingande natur anger bestämmelsen emellertid också gränserna för näringsidkarens möjligheter att genom avtalsvillkor förbehålla sig rätten att avhjälpa fel.

Näringsidkarens rätt att avhjälpa ett fel innebär en viktig inskränkning i konsumentens principiella rätt att välja vilken felpåföljd som skall komma i fråga. Även om konsumenten annars skulle ha rätt att häva avtalet kan näringsidkaren undvika detta genom att avhjälpa felet.

Om näringsidkaren önskar utnyttja sin rätt att avhjälpa felet måste han erbjuda sig att göra detta utan oskäligt uppehåll när konsumenten reklamerar, dvs. när han får del av reklamationsmeddelandet, eller han får del av ett besiktningsutlåtande där felet anmärkts. Det kan dock inte fordras att näringsidkaren alltid bestämmer sig för ett avhjälpande i omedelbar anslutning härtill. Ibland kan han behöva någon tid för att undersöka felet och om det är möjligt för honom att avhjälpa detta. Näringsidkaren bör då kunna dröja med sitt besked under en kortare tid i avvaktan på resultatet av undersökningen. Därför anser utredningen att uttrycket "utan oskäligt uppehåll" bättre ger uttryck för vad som avses än det i konsumenttjänstlagen valda ordet "genast".

Enligt 15 § tredje stycket skall reklamation i vissa fall anses ha skett redan i och med att konsumenten avsänder ett reklamationsmeddelande. Den regeln har uppställts endast i syfte att förhindra att konsumenten enligt 16 § förlorar sin rätt att åberopa ett fel, om meddelandet skulle försenas eller komma bort m.m. För att näringsidkaren skall vara bevarad vid sin rätt enligt förevarande bestämmelse att avhjälpa ett fel är det givetvis tillräckligt att han erbjuder sig att göra detta genast när

reklamationsmeddelandet når honom eller han på annat sätt får kännedom om reklamationen. En annan sak är att konsumenten i ett sådant fall, enligt den undantagsregel som strax skall beröras, ibland kan vara berättigad att avvisa näringsidkarens erbjudande.

Liksom enligt första stycket är det inte alltid nödvändigt att näringsidkaren själv utför avhjälpandet. När det gäller frågan om konsumentens skyldighet att finna sig i att någon annan än näringsidkaren avhjälper felet får hänvisas till vad som har sagts härom i anslutning till första stycket.

Näringsidkaren har enligt förevarande bestämmelse inte rätt att avhjälpa ett fel, om konsumenten har något särskilt skäl att avvisa näringsidkarens erbjudande. Ett sådant särskilt skäl kan vara att ett avhjälpande skulle medföra betydande besvär eller olägenheter för konsumenten. Konsumenten bör vidare anses ha särskilda skäl för att avvisa näringsidkarens erbjudande att avhjälpa ett fel, om näringsidkaren har visat allvarlig oskicklighet, uppträtt störande, visat bristande hederlighet eller på annat sätt åsidosatt konsumentens intressen så att denne med fog kan göra gällande att han inte har förtroende för näringsidkaren personligen eller för hans kompetens. Ett särskilt skäl för konsumenten att avvisa ett erbjudande om avhjälpande av ett fel kan vidare vara att det måste antas att näringsidkaren på grund av sin pressade arbetssituation e.d. inte kommer att kunna avhjälpa felet inom skälig tid.

Även om konsumenten inte från början har något särskilt skäl att avvisa näringsidkarens erbjudande att avhjälpa ett fel, kan han givetvis senare avvisa avhjälpandet om det då framkommer särskilda skäl för detta.

Under första stycket har berörts att näringsidkaren kan vara skyldig att tåla större olägenheter och kostnader än annars för att avhjälpa ett fel som består i avvikelser från sådana säkerhetsföreskrifter som avses i 5 § eller annars medför fara för person eller egendom. På motsvarande sätt bör även konsumenten i ett sådant fall vara skyldig att underkasta sig större olägenheter än annars, om näringsidkaren erbjuder sig att avhjälpa felet. Det primära intresset är i dessa fall att säkerhetsbristen blir undanröjd.

Av tredje stycket framgår att avhjälpandet skall ske inom skäligen tid efter det att konsumenten har gett näringsidkaren tillfälle att avhjälpa felet. Regeln gäller för såväl sådana fall när konsumenten har krävt avhjälpande av ett fel, som när näringsidkaren har utnyttjat sin rätt att avhjälpa ett fel.

Vad som fordras för att konsumenten skall anses ha gett näringsidkaren tillfälle att avhjälpa felet får bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Normalt får näringsidkaren anses ha fått tillfälle att avhjälpa felet när han fått tillträde till bostadshuset, eller i förekommande fall den pågående byggnationen, vid en tidpunkt som skäligen bör godtas av näringsidkaren.

Frågan om vad som utgör skäligen tid för att avhjälpa ett fel får bedömas med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Särskilt vid grupphusbebyggelse tillämpas en ordning som i princip innebär att alla fel i området som anmärkts vid slutbesiktning åtgärdas vid en samlad insats för att avhjälpa fel. På motsvarande sätt sker avhjälpande efter garantibesiktning. Denna ordning leder till ett effektivare utnyttjande av befintliga resurser och därmed till lägre kostnader, vilket givetvis ytterst är till gagn för konsumenten.

Den nu aktuella bestämmelsen är inte avsedd att förhindra en fortsatt tillämpning av en ordning som den ovan beskrivna. Men det bör framhållas att bedömningen av vad som utgör skäligen tid bör göras med hänsyn tagen till förhållandena på konsumentens sida. Det innebär att konsumenten vid allvarigare fel som påverkar bostadshusets goda bestånd eller medför beaktansvärda hinder i husets användbarhet inte skall behöva finna sig i fördröjningar av avhjälpandet. Skulle konsumenten ändå inte använda bostadshuset bör näringsidkaren självfallet kunna medges en större tidsmarginal för att avhjälpa felet.

I övrigt blir det avgörande för bedömningen av vad som utgör skäligen tid för ett avhjälpande i huvudsak den tid som måste beräknas normalt gå åt för de nödvändiga åtgärderna. Även när det gäller tiden för avhjälpande av ett fel bör skäligen hänsyn kunna tas till sådana yttre förhållanden som t.ex. vädret och händelser av force majeure-karaktär.

Det bör inte tillåtas att näringsidkaren gör upprepade misslyckade försök att avhjälpa samma fel. Om ett fel helt eller delvis kvarstår efter ett par avhjälpningsförsök, bör konsumenten sålunda kunna vägra att gå med på flera försök. Är det fråga om olika fel kan man ibland få godta något fler avhjälpanden. Även i sådana fall torde man emellertid ganska snart nå en gräns där ytterligare åtgärder för avhjälpande av olika fel får anses medföra sådana olägenheter för konsumenten att denne enligt andra stycket i förevarande paragraf har särskilda skäl för att avvisa fortsatta erbjudanden om avhjälpande från näringsidkarens sida.

En särskild fråga i detta sammanhang gäller konsumentens skyldighet att underrätta näringsidkaren, om konsumenten vill åberopa att ett fel helt eller delvis kvarstår efter ett avhjälpningsförsök. Det bör åligga konsumenten att anmäla detta till näringsidkaren inom skäligen tid. Gör han

inte det, får han anses ha godtagit avhjälpandet. En sådan anmälan är inte att betrakta som en reklamation i lagens mening, vilken ju redan har skett, och den kan därför göras även efter utgången av den i 15 § angivna preskriptionstiden. Av grunderna för reglerna om preskriptionstid i den nämnda bestämmelsen samt reglerna i 16 § får dock anses följa att anmärkningar mot ett kvarstående fel i vart fall måste göras inom tio år från avhjälpandeförsöket.

Som tidigare har sagts är förevarande bestämmelse i princip tvingande till konsumentens förmån. (Jfr. dock 21 § andra stycket 1.) Detta innebär att näringsidkaren inte på förhand kan förbehålla sig en längre tid för avhjälpande än som följer av bestämmelsen. Sedan frågan om avhjälpande av ett fel väl har aktualiserats, kan konsumenten däremot med bindande verkan medge näringsidkaren en längre tid för avhjälpandet.

Av fjärde stycket framgår vidare att ett fel i princip skall avhjälpas utan kostnad för konsumenten. Näringsidkaren får inte avkräva konsumenten ersättning för näringsidkarens egna kostnader för avhjälpandet och han är vidare skyldig att ersätta konsumenten för dennes utlägg i sammanhanget. Regeln är i och för sig tvingande till konsumentens förmån. Men här bör framhållas den möjlighet parterna enligt 21 § andra stycket har att avtala om att konsumenten själv får svara för vissa mindre kostsamma fel. När ett fel är av sådan art att det är näringsidkaren som skall svara för det, är denne dock skyldig att avhjälpa felet utan särskild kostnad för konsumenten.

De kostnader som konsumenten har rätt att få ersätta enligt förevarande bestämmelse är endast sådana kostnader som varit nödvändiga för att ett avhjälpande av felet skall kunna ske. Hit hör också förlorad arbetsinkomst för konsumenten, om det kan anses ha varit nödvändigt att

denne tagit ledigt från sitt arbete för att få ett fel avhjälpt. Av allmänna principer får dock anses följa att konsumenten är skyldig att i görligaste mån begränsa de kostnader som näringsidkaren sålunda skall stå för.

I bestämmelsen görs också vissa undantag från principen att ett fel skall avhjälpas utan kostnad för konsumenten. I sådana undantagssituationer som avses i bestämmelsen får alltså konsumenten själv stå för kostnaderna för ett avhjälpande av fel. Det gäller för det första kostnader som skulle ha uppkommit även om huset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande hade varit felfritt. För det andra får konsumenten svara för kostnaderna för avhjälpande av fel vid åtaganden som utförs på löpande räkning. Grundförutsättningen vid sådana avtal är just att konsumenten skall betala för den tid och det material som faktiskt tas i anspråk. För det tredje får konsumenten vid avhjälpande även svara för kostnaderna för material som han själv enligt avtalet skall tillhandahålla. Det förutsätter dock att felet beror på olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse. Skulle felet bero på något förhållande på näringsidkarens sida får denne förstås i vanlig ordning svara även för kostnaden för material som konsumenten ursprungligen tillhandahållit.

Som ett exempel på fall då detta undantag blir tillämpligt kan nämnas följande. Näringsidkaren har utfört målningensarbete på konsumentens nya hus med färg som konsumenten har tillhandahållit och bekostat. En del av målningen skadas genom en olyckshändelse innan uppdraget har avslutats. Näringsidkaren är då i princip skyldig att utan kostnad för konsumenten avhjälpa felet genom en ny insats av arbete. Enligt den här aktuella undantagsregeln är konsumenten emellertid skyldig att stå för kostnaderna för att tillhandahålla den ytterligare färg som behövs för att avhjälpa felet.

24 §

Avhjälpas inte felet enligt vad som sägs i 23 §, får konsumenten göra avdrag på priset.

Ett prisavdrag skall motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälpd, bortsett från sådana kostnader som avses i 23 § fjärde stycket 1—3. Om ett på detta sätt beräknat prisavdrag är oskäligt stort i förhållande till den betydelse som felet har för konsumenten, skall prisavdraget i stället svara mot felets betydelse för konsumenten.

Paragrafen motsvarar 21 § första stycket och 22 § första stycket i konsumenttjänstlagen och reglerar bl.a. konsumentens rätt att dra av på priset när ett fel inte avhjälpas av näringsidkaren.

Om ett fel inte avhjälpas enligt bestämmelserna i 23 § får konsumenten alltså göra avdrag på priset. Anledningen till att felet inte blir avhjälpd saknar betydelse. Den kan vara att inte någon av parterna vill utnyttja sin rätt till avhjälpande, att näringsidkaren enligt 23 § första stycket inte är skyldig att avhjälp felet, att konsumenten enligt 23 § andra stycket har rätt att avvisa näringsidkarens erbjudande att avhjälp felet eller att näringsidkaren inte uppfyller sin skyldighet att avhjälp felet inom skälig tid efter det att han har fått tillfälle till det. För att bestämmelsen skall vara tillämplig förutsätts givetvis att konsumenten har givit näringsidkaren tillfälle att avhjälp felet.

Har konsumenten begärt eller näringsidkaren erbjudit avhjälpande och skall felet på grund därav avhjälpas, får konsumenten i princip inte göra gällande prisavdrag förrän skälig tid för avhjälpandet enligt 23 § tredje styck-

et har löpt ut. Detta gäller dock inte, om det på grund av omständigheterna måste antas att avhjälpandet inte kommer att ske inom skäligen tid. Det kan t.ex. visa sig att näringsidkaren dröjer alltför länge med att ta sig an avhjälpandet sedan han fått tillfälle till detta. I så fall behöver konsumenten inte avvakta att tidsfristen för avhjälpande löper ut, utan han kan i stället omedelbart göra prisavdrag.

För att konsumenten skall ha rätt till ett prisavdrag krävs endast att felet inte avhjälpas helt. Felet behöver inte vara väsentligt. Även ett obetydligt fel ger i princip rätt till prisavdrag. Men här bör uppmärksammas att parterna enligt 21 § andra stycket kan ha avtalat om att vissa smärre fel inte alls skall belasta näringsidkaren. Ett fel som omfattas av ett sådant avtal ger givetvis inte rätt till prisavdrag.

Bestämmelserna i andra stycket avser prisavdragets storlek. Huvudregeln är att ett prisavdrag skall motsvara vad det skulle kosta konsumenten att få felet avhjälpd. Därmed avses sådana kostnader som motsvarar vad det skulle kosta konsumenten att få felet avhjälpd på det minst kostnadskrävande sätt som han med hänsyn till omständigheterna kan anses skyldig att godta. Beräkningen av avdraget bör i regel grunda sig på att konsumenten vänder sig till närmaste fackman på området för att få felet avhjälpd. Det innebär att konsumenten inte får göra prisavdrag beräknat med hänsyn tagen till särskilda kostnader för att t.ex. få felet avhjälpd av en viss näringsidkare som kanske bedriver sin verksamhet långt från den ort där bostadshuset är beläget eller byggnadsarbetet bedrivs.

Bestämmelsen medför i realiteten en rätt för konsumenten att få felet avhjälpd även när näringsidkaren inte är skyldig att göra detta därför att det skulle medföra

olägenheter eller kostnader för honom som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Näringsidkaren skall emellertid inte heller genom ett prisavdrag behöva bära en oskäligt stor avhjälpande kostnad. Om ett prisavdrag, beräknat enligt vad som förut har sagts, skulle vara oskäligt stort i jämförelse med felets betydelse för konsumenten, gäller därför enligt andra meningen det undantaget att prisavdraget i stället skall svara mot felets betydelse för konsumenten. När det gäller frågan om vad som är att betrakta som ett oskäligt stort prisavdrag kan hänvisas till vad som har anförts vid 23 § första stycket.

Ofta medför ett fel att bostadshuset eller resultatet av en näringsidkares åtagande är mindre värt än om det hade varit felfritt. I så fall bör prisavdraget enligt den nu aktuella regeln motsvara det minskade värdet. Ett fel kan emellertid föreligga utan att det objektivt sett kan anses medföra någon sådan minskning av värdet. Det är här fråga om vad som brukar betecknas som skönhetsfel. Som exempel kan nämnas en viss flammighet i det tegel som använts till en fasad eller att hörnen i ett rum inte har blivit vinkelräta. Som ett exempel på en något annorlunda situation kan nämnas att felet består i att näringsidkaren har använt ett annat material än det som har beställts, vilket dock är lika bra som det beställda, och att det är omöjligt eller oproportionerligt dyrt att skaffa fram det beställda materialet. Även i den typ av fall som här har nämnts är konsumenten berättigad till ett prisavdrag som svarar mot felets betydelse. Prisavdraget får då bestämmas genom en skönsässig uppskattning.

25 §

I stället för att dra av på priset kan konsumenten häva avtalet enligt följande.

Vid förvärv som avses i 1 § första stycket punkt 1 eller 2 får avtalet hävas om hinder för hävning ej föreligger enligt 4 kap. 27 § eller 13 kap. 8 § jordabalken. Är felet av ringa betydelse får dock hävning ske endast om näringsidkaren förfarit svikligt. Väcks inte talan om hävning inom ett år från det konsumenten tillträdde huset, är rätten till talan förlorad, om ej näringsidkaren förfarit svikligt.

Innebär felet att syftet med sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3 eller sådant avtal som avses i 1 § första stycket punkt 4 i huvudsak är förfelat får konsumenten häva avtalet. Detsamma gäller om åtagandet har utförts i strid med förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418).

Har åtagandet utförts till en del och finns det starka skäl att anta att det inte kommer att fullföljas utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten, får denne häva avtalet beträffande återstående del. Är felet sådant att syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat eller utförs åtagandet i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen, får konsumenten i stället häva avtalet i dess helhet.

Om det redan innan åtagandet har påbörjats finns starka skäl att anta att det inte kommer att utföras utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten får denne häva avtalet.

Paragrafen har en viss motsvarighet i 21 § konsumenttjänstlagen och reglerar förutsättningarna för hävning på grund av fel.

Av utformningen av första stycket följer att konsumenten, under de i paragrafen angivna förutsättningarna, kan välja att häva avtalet med näringsidkaren i stället för att göra prisavdrag när avhjälpande inte har ägt rum.

Bestämmelserna i andra stycket avser avtal om förvärv av färdiga hus och har utformats i överensstämmelse med motsvarande reglering i 4 kap. jordabalken och reglerna i 13 kap. jordabalken. Det innebär att regleringen såvitt avser förvärv av fast egendom och överlåtelse av tomträtt gjorts beroende av felets betydelse för konsumenten. Om felet är av ringa betydelse får denne häva avtalet endast om näringsidkaren förfarit svikligt. Om felet inte är ringa får hävning i princip alltid ske. Men det krävs dock i båda fallen att hinder enligt 4 kap. 27 § jordabalken inte föreligger. Det innebär att rätten till hävning är begränsad om konsumenten har erhållit inteckning i fastigheten, eller i tomträtten. Konsumenten får då häva avtalet endast om han erlagt så mycket av köpeskillingen att näringsidkaren å sin sida kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten eller tomträtten på grund av inteckningen. Om inteckningen även avsett fastighet som inte ingick i förvärvet får hävning endast ske om konsumenten dessutom ombesörjt att det gemensamma ansvaret upplösts. Vidare har i överensstämmelse med jordabalkens reglering föreskrivits att talan om hävning vid dessa typer av förvärv måste väckas inom ett år från konsumentens tillträde av huset om inte näringsidkaren har förfarit svikligt. Och när det gäller förvärv som sker i form av upplåtelse av tomträtt får hävning över huvud taget inte ske, vilket framgår av hänvisningen till 13 kap 8 § jordabalken.

I tredje stycket regleras konsumentens rätt till hävning när det gäller sådana åtaganden som avses i 1 § första stycket punkt 3 liksom när avtalet avser monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4. Om ett fel

medför att det huvudsakliga syftet med ett sådant åtagande är förfelat får konsumenten häva avtalet i dess helhet.

För att konsumenten skall ha rätt att häva avtalet fordras att det föreligger ett fel som medför att det huvudsakliga syftet med förvärvet eller näringsidkarens åtagande är förfelat. Detta är fallet t.ex. om felet är av sådan beskaffenhet att resultatet av näringsidkarens åtagande är praktiskt taget oanvändbart eller om det annars är så dåligt eller så avvikande från vad som har avtalats att det i stort sett inte har något värde för konsumenten.

Frågan huruvida det huvudsakliga syftet med näringsidkarens åtagande är förfelat skall i princip bedömas från konsumentens synpunkt. Det är dennes syfte som är av avgörande betydelse. För att beaktas måste detta syfte ha framstått på ett sådant sätt att näringsidkaren har kunnat uppfatta det. Hänsyn skall däremot inte tas till ett mer speciellt syfte när detta inte har kunnat uppfattas av näringsidkaren.

I sammanhanget bör framhållas att man vid bedömningen av om det huvudsakliga syftet med t.ex. en näringsidkarens åtagande är förfelat givetvis måste bortse från att parterna kan ha avtalat om att åtagandet skall utföras i strid mot någon annan tvingande bestämmelse i lagen. Konsumenten är inte bunden av ett sådant avtalsvillkor, t.ex. om utförande i strid mot sådana säkerhetsföreskrifter som avses i 5 § första stycket. Frågan huruvida det huvudsakliga syftet med näringsidkarens åtagande i ett sådant fall är förfelat på grund av att resultatet avviker från en säkerhetsföreskrift skall alltså bedömas utan hänsyn till att konsumenten från början kan ha varit införstådd med den ifrågavarande avvikelser.

I överensstämmelse med konsumenttjänstlagen har här uttryckligen angivits att bestämmelsen gäller även om åtagandet har utförts i strid med förbud enligt 4 § marknadsföringslagen.

För att frågan om hävning på grund av ett fel skall aktualiseras fordras normalt att näringsidkarens åtagande har avslutats. Det kan emellertid inträffa att det redan dessförinnan står klart eller är i hög grad sannolikt att ett fel kommer att föreligga. Skälet till detta kan vara bl.a. att den del av t.ex. ett arbete som redan har utförts har påtagliga brister eller att näringsidkaren på annat sätt har visat klar inkompetens eller har förklarat att han inte avser att leva upp till avtalet i ett visst hänseende eller till en marknadsföringsuppgift som haft betydelse för konsumentens beslut att träffa avtalet med näringsidkaren.

Om det sålunda på grund av omständigheterna finns starka skäl att anta att åtagandet inte kommer att fullföljas utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten, har denne enligt fjärde stycket rätt att häva avtalet redan innan åtagandet har slutförts. Det bör här framhållas att även bestämmelserna i detta stycke endast avser sådana entreprenadåtaganden som omfattas av 1 § första stycket punkt 3. Uttrycket "starka skäl att anta" innebär ett krav på en hög grad av sannolikhet för att åtagandet kommer att bli felaktigt om näringsidkaren får fullfölja det.

I bestämmelsen skiljs mellan två olika situationer. Den ena är att konsumenten endast önskar häva avtalet för den del som återstår att utföra men är beredd att betala för vad som redan har utförts. För en sådan hävning är det tillräckligt att det måste antas uppkomma ett fel som är av väsentlig betydelse för konsumenten. Vid bedömningen härav skall, på motsvarande sätt som har berörts vid

tredje stycket, bortses från att parterna kan ha avtalat om att åtagandet skall utföras i strid mot en tvingande bestämmelse i lagen.

För att konsumenten skall få häva avtalet i dess helhet, dvs. även beträffande den del som redan har utförts, och därmed i princip helt befrias från skyldighet att betala krävs däremot att det måste antas uppkomma ett fel som medför att det huvudsakliga syftet med åtagandet blir förfelat. I fråga om innebörden härav kan hänvisas till vad som har sagts i anslutning till tredje stycket.

För tydlighetens skull har i ett femte stycke upptagits en bestämmelse som ger konsumenten rätt att häva avtalet om det redan innan näringsidkaren har påbörjat åtagandet finns starka skäl att anta att det inte kommer att utföras utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten. När det gäller den närmare innebörden av begreppen "starka skäl att anta" och "väsentlig betydelse" får hänvisas till vad som ovan anförts därom. Även här bör framhållas att bestämmelsen endast avser entreprenadåtaganden.

26 §

Häver konsumenten sådant avtal som avses i 1 § första stycket punkt 3 eller 4 har näringsidkaren inte rätt till betalning. Näringsidkaren har rätt att återfå det material som han har tillhandahållit, om det kan ske utan att konsumenten åsamkas olägenheter eller kostnader av betydelse. I den mån det är skäligt, skall konsumenten ersätta näringsidkarens kostnader för vad som ej kan återlämnas, dock högst med ett belopp som motsvarar dettas värde för konsumenten.

Har åtagandet utförts till en del och häver konsumenten avtalet beträffande återstående del har näringsidkaren

rätt till betalning med ett belopp som motsvarar priset för åtagandet i dess helhet med avdrag för vad det kostar konsumenten att få den återstående delen utförd.

Paragrafen motsvarar 23 § i konsumenttjänstlagen och reglerar verkningarna av hävning av sådana entreprenadavtal som avses i 1 § första stycket punkt 3 och sådana avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus som avses i 1 § första stycket punkt 4. Framför allt regleras näringsidkarens rätt till ersättning.

Lagförslaget innehåller inte några regler om verkningarna av att avtal om förvärv av färdiga hus hävs. Huvudregeln i sådana situationer är att vardera sidan skall återbära vad den har uppburit på grund av avtalet. Näringsidkaren får alltså tillbaka huset och konsumenten får tillbaka vad han kan ha betalt jämte ränta. Dessutom kan konsumenten få rätt till skadestånd (jfr 4 kap. 12 § jordabalken).

Utredningen har övervägt om inte denna ordning borde gälla även för monteringsfärdiga hus. I sådana fall skulle näringsidkaren alltså återfå hussatsen och konsumenten få tillbaka vad han kan ha erlagt. Men situationen kan vid förvärv av monteringsfärdiga hus också vara den att felet i hussatsen inte upptäcks förrän monteringsarbetet är i gång och huset är helt eller delvis uppfört. Utredningen har därför funnit det lämpligt att behandla frågan om verkningarna av hävning vid avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus på samma sätt som när det gäller avtal om entreprenad.

I första stycket regleras den situationen att konsumenten häver avtalet i dess helhet. Enligt lagen har konsumenten rätt till sådan total hävning endast om felet, eller ett fel som det finns starka skäl att anta kommer att upp-

komma, medför att det huvudsakliga syftet med näringsidkarens åtagande är förfelat. Bestämmelsen är emellertid också tillämplig om konsumenten enligt parternas avtal har getts en längre gående rätt att häva avtalet i dess helhet.

Häver konsumenten avtalet i dess helhet gäller i princip att näringsidkaren inte har rätt till betalning. Har konsumenten redan erlagt hela eller en del av betalningen, har konsumenten rätt att få tillbaka vad han har betalt jämte ränta enligt vad som följer av 2 § andra stycket och 5 § räntelagen.

Näringsidkaren har för sin del rätt att återfå vad han har presterat. Det har i lagtexten kommit till uttryck så att denne har rätt att återfå det material som han har tillhandahållit. Däri inbegripes givetvis även innehållet i en hussats till ett monteringsfärdigt hus.

En förutsättning för att näringsidkaren på detta sätt skall ha rätt att återfå vad han har presterat är att det kan ske utan att konsumenten åsamkas olägenheter eller kostnader av betydelse. Konsumenten har alltså en begränsad skyldighet att medverka till att näringsidkaren kan återfå sitt material. Principen bakom regeln är att konsumenten inte skall behöva underkasta sig några bördor av betydelse för att utnyttja felpåföljderna. Det är samma princip som ligger bakom bestämmelserna om att avhjälpan av ett fel skall ske utan kostnad för konsumenten och att konsumenten i vissa fall har rätt att avvisa ett erbjudande från näringsidkarens sida om att avhjälpa ett fel.

När det gäller delentreprenad kan situationen vid hävning te sig komplicerad. Om en hävningssituation skulle föreligga gentemot en av flera anlidade delentreprenörer kan denne näringsidkares återtagande av sin prestation vålla

konsumenten olägenheter eller kostnader av betydelse, nämligen i förhållande till de andra entreprenörerna. I så fall får återtagande inte ske. Som nedan närmare behandlas är konsumenten då skyldig att utge skälig ersättning till näringsidkaren för vad som inte kan återtas.

När en hävningsituation inträffar på grund av fel i ett hus som förvärvas t.ex. genom ett avtal rörande marken med en näringsidkare och ett avtal rörande huset med en annan näringsidkare kan som förut framhållits en tillämpning av 36 § avtalslagen leda till att konsumenten kommer ifrån båda avtalen. Skulle så inte vara fallet torde det i praktiken vara fråga om situationer där den felande näringsidkarens prestation inte kan återlämnas. De nedan behandlade reglerna om konsumentens skyldighet att utge skälig ersättning till näringsidkaren för vad som inte kan återtas blir då tillämpliga.

För vad som inte kan återlämnas har näringsidkaren enligt bestämmelsen i tredje meningen viss möjlighet att få ersättning av konsumenten. Ersättning kan dock utgå endast i den mån det är skäligt. Vid denna skälighetsbedömning kan hänsyn tas till alla omständigheter av betydelse för ersättningsfrågan, t.ex. näringsidkarens större eller mindre skuld till felets uppkomst, vilka praktiska problem felet kan ha åsamkat konsumenten och vilka besvär eller kostnader denne har haft. Hänsyn bör också tas till att konsumenten under någon tid kan ha haft viss nytta av det näringsidkaren har presterat.

Skälighetsbedömningen avser givetvis både frågan om konsumenten över huvud taget skall vara skyldig att ersätta näringsidkaren för vad som inte kan återlämnas och frågan om ersättningsens storlek. När det gäller ersättningsens storlek uppställs dock ytterligare begränsningar. Näringsidkaren kan sålunda för det första endast få ersätt-

ning för sina kostnader för det som inte kan återlämnas. Han får alltså inte tillgodoräkna sig vinst i sammanhanget. För det andra är konsumenten inte skyldig att betala en högre ersättning än som motsvarar värdet för konsumenten av det som ej kan återlämnas. Här kan framför allt bli av betydelse att konsumenten under någon tid haft nytta av näringsidkarens prestation eller att han i annat sammanhang kan utnyttja det arbete näringsidkaren har utfört eller det material som näringsidkaren har tillhandahållit men som inte kan återlämnas.

Det bör påpekas att den nu berörda bestämmelsen inte reglerar frågan om näringsidkarens rätt till ersättning för vad som kan återlämnas till denne men som av en eller annan anledning faktiskt inte återlämnas. Om konsumenten t.ex. ställer material till näringsidkarens förfogande men denne inte bryr sig om att hämta det, är konsumenten givetvis inte skyldig att ersätta näringsidkaren för materialet. Har näringsidkaren inte hämtat materialet inom rimlig tid, får konsumenten anses berättigad att förfoga över detta på det sätt han finner lämpligt. För normala fall, då det inte vållar konsumenten någon särskild olägenhet att ha materialet kvar i sin besittning, bör vid bedömningen av vad som härvidlag utgör rimlig tid ledning kunna hämtas från t.ex. tremånadersregeln i 10 § hemförsäljningslagen. Om konsumenten åsamkas kostnader för bortforsling av materialet e.d., får frågan om hans rätt till ersättning för sådana kostnader bedömas enligt reglerna om näringsidkarens skadeståndsskyldighet. Är det i stället konsumenten som utan giltigt skäl vägrar att medverka till att material som kan återlämnas också blir återlämnat, bör han givetvis vara skyldig att ersätta näringsidkaren för materialet på vanligt sätt, dvs. att näringsidkaren i så fall kan ta ut vanligt pris för detta.

Vidare bör anmärkas att bestämmelserna i första stycket innebär att det i princip är näringsidkaren som bär risken för att materialet förstörs eller försämras, genom olyckshändelser eller därmed jämförliga händelser, om konsumenten har rätt att häva avtalet. Om material som näringsidkaren har tillhandahållit och som i och för sig skulle ha kunnat återlämnas förstörs genom en sådan händelse, är ju konsumenten inte skyldig att ersätta näringsidkaren för materialet.

Som redan framgått kan även reglerna om näringsidkarens skadeståndsskyldighet bli tillämpliga när konsumenten häver ett avtal på grund av att det föreligger ett fel.

Bestämmelsen i andra stycket gäller inte monteringsfärdiga hus utan avser den situationen att konsumenten häver avtalet enbart beträffande återstående del av näringsidkarens åtagande. Detta blir enligt lagen aktuellt endast i fall som avses i 25 § fjärde stycket, dvs. när det på grund av omständigheterna finns starka skäl att anta att åtagandet inte kommer att slutföras utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten. Bestämmelsen är emellertid också tillämplig om konsumenten enligt avtalet har tillerkänts en mera vidsträckt rätt att häva detta beträffande en återstående del av ett åtagande.

Vid en sådan partiell hävning bör näringsidkaren i princip ha rätt till full betalning för vad han redan har gjort. Detta kan ju i regel utnyttjas, om konsumenten överlämnar uppdraget till en annan näringsidkare. Näringsidkaren får dock vidkännas avdrag på denna betalning, om det redan utförda arbetet är behäftat med fel. Samtidigt bör konsumenten försättas i ett sådant läge att han inom ramen för vad åtagandet skulle ha kostat honom kan få det aktuella arbetet utfört.

Vid beräkningen av vad det kostar konsumenten att få den återstående delen av åtagandet utfört bör tillämpas samma principer som vid beräkningen av ett prisavdrag enligt 24 § andra stycket. Här kan därför hänvisas till vad som har sagts i anslutning till den bestämmelsen.

Näringsidkarens dröjsmål

27 §

Bestämmelserna i 28—32 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

Paragrafen innehåller en begränsning av bestämmelserna i avsnittet om näringsidkarens dröjsmål till sådana avtal som gäller entreprenader. Denna fråga har behandlats i den allmänna motiveringen, se avsnitt 4.12.1. Härutöver kan nämnas beträffande avtal om leverans av monteringsfärdigt hus att lagförslaget inte innehåller några särregler om dröjsmål i sådana fall. I förekommande fall får i stället allmänna köprättsliga regler om dröjsmål tillämpas.

28 §

Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger om åtagandet, utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, inte har avslutats inom den tid som har avtalats eller, om någon tid inte har avtalats, inom den tid som är skäligen med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett åtagande av samma art och omfattning.

Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger också, om näringsidkaren inte iakttar en överenskommen tid för att påbörja åtagandet eller för ett arbetes framskridande.

Vid dröjsmål på näringsidkarens sida får konsumenten

1. hålla inne betalning enligt 30 §,
2. kräva att näringsidkaren utför åtagandet enligt 31 §,
3. häva avtalet enligt 32 §, eller
4. kräva skadestånd enligt 33 och 36--37 §§,

Bestämmelserna i första och andra styckena innehåller regler om vad som avses med dröjsmål på näringsidkarens sida. Den närmare innebörden av dessa regler framgår av specialmotiveringen till 24 § i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 246-252).

Bestämmelserna i tredje stycket motsvarar 25 § i konsumenttjänstlagen och innehåller en allmän beskrivning av konsumentens befogenheter mot näringsidkaren vid dröjsmål på dennes sida. De närmare förutsättningarna för utövandet av dessa befogenheter framgår av 29--32 §§.

29 §

Har åtagandet avslutats får konsumenten häva avtalet eller fordra skadestånd på grund av ett dröjsmål endast under förutsättning att han inom skälig tid efter åtagandets avslutande har underrättat näringsidkaren om att han vill åberopa dröjsmålet (reklamation).

Har meddelande om reklamation lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses reklamation ha skett när detta gjordes.

Paragrafen motsvarar 26 § i konsumenttjänstlagen och reglerar konsumentens skyldighet att reklamera om han vill häva avtalet eller kräva skadestånd på grund av ett dröjsmål på näringsidkarens sida. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 253—254, 358—359 och 373).

30 §

Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av dröjsmål på näringsidkarens sida.

Om betalning enligt avtalet skall ske vid arbetets påbörjande eller under arbetets fortskridande, får konsumenten, även om det inte följer av första stycket, intill dess att arbetet påbörjas eller fortskrider hålla inne den del av betalningen som har förfallit efter dröjsmålets inträde. I fråga om betalning för sådan del av ett åtagande som har utförts får konsumenten dock inte hålla inne mer än som följer av första stycket.

Paragrafen motsvarar 27 § i konsumenttjänstlagen och reglerar konsumentens rätt att hålla inne betalning med anledning av dröjsmål på näringsidkarens sida.

Bestämmelsen i första stycket reglerar konsumentens rätt att hålla inne betalning på grund av ett dröjsmål på näringsidkarens sida. Främst avses här den situationen att näringsidkaren efter att ha gjort sig skyldig till ett dröjsmål har fullgjort sin prestation och därför inte längre befinner sig i dröjsmål. Konsumenten har då, intill dess att en definitiv uppgörelse har skett, rätt att hålla inne så mycket av betalningen för åtagandet som

fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av dröjsmålet. I allmänhet torde det bli fråga om att konsumenten håller inne en del av betalningen till säkerhet för anspråk på skadestånd på grund av ett dröjsmål. Att det i begreppet "säkerhet" ligger att konsumenten bör medges en viss marginal, när anspråkets storlek inte säkert kan bedömas vid den tidpunkt då innehållandet aktualiseras, har berörts i anslutning till den motsvarande bestämmelsen i 22 §.

Bestämmelsen kan tillämpas även vid s.k. anteciperat dröjsmål på näringsidkarens sida, dvs. om det på grund av omständigheterna måste antas att näringsidkaren kommer att göra sig skyldig till ett dröjsmål. Som ett exempel kan nämnas att näringsidkarens åtagande skall vara färdigt till den 1 maj och att konsumenten enligt avtalet skall erlägga full betalning redan den 25 april. Om det sistnämnda dag måste antas att näringsidkaren kommer att göra sig skyldig till ett dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet i dess helhet, får konsumenten hålla inne sin betalning i avvaktan på att han kan nå näringsidkaren med sin hävningsförklaring. Det är också möjligt för konsumenten att hålla inne en del av betalningen till säkerhet för ett mindre långtgående anspråk, t.ex. ett skadeståndsanspråk, på grund av ett anteciperat dröjsmål.

Bestämmelserna i andra stycket avser den situationen att näringsidkaren befinner sig i dröjsmål. Med att en näringsidkare befinner sig i dröjsmål avses i förevarande bestämmelse att en överenskommen tidpunkt för att börja utföra eller avsluta ett åtagande eller för att börja utföra en viss del av ett åtagande har passerats utan att näringsidkaren har iakttagit överenskommelsen. Däremot omfattar denna bestämmelse inte sådana fall där näringsidkaren visserligen har utfört sitt åtagande, men detta

har skett för sent. Konsumentens rätt att i den situationen hålla inne betalning regleras i stället av bestämmelsen i första stycket.

Så länge näringsidkaren befinner sig i dröjsmål har konsumenten enligt huvudregeln i första meningen rätt att hålla inne hela den del av betalningen som har förfallit sedan dröjsmålet inträdde. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av den dispositiva regeln i 44 §, som innebär att konsumenten normalt inte är skyldig att betala för åtagandet innan detta har slutförts. Den nu berörda bestämmelsen får därför i huvudsak betydelse endast i fall då parterna har avtalat om att hela eller en del av betalningen skall erläggas redan dessförinnan.

Till belysande av innebörden av bestämmelsen i första meningen kan nämnas följande exempel. Näringsidkaren skall utföra inredningsarbetet i den tvåvåningsvilla konsumenten uppför. Enligt avtalet gäller att arbetena skall påbörjas i undervåningen den 1 augusti, att undervåningen skall vara färdig den 1 september då arbetena i övervåningen skall påbörjas samt att arbetena skall vara helt färdiga och åtagandet avslutas den 1 oktober. Betalning skall enligt avtalet erläggas med ca en tredjedel den 10 augusti, ca en tredjedel den 10 september och återstoden den 15 oktober. Näringsidkaren gör sig skyldig till ett dröjsmål med påbörjandet av åtagandet till den 15 augusti. Konsumenten får då hålla inne den första delbetalningen så länge dröjsmålet varar. Först den 15 augusti är han alltså skyldig att erlägga den första delbetalningen (med det undantag som kan följa av bestämmelsen i andra meningen). Om näringsidkaren därefter inte kan färdigställa undervåningen förrän den 20 september, får konsumenten på nytt hålla inne sin betalning så länge detta dröjsmål varar. Han är alltså då först den 20 september skyldig att erlägga den andra delbetalningen under förutsättning att arbetena i övervåningen då har påbörjats

(med det undantag som kan följa av bestämmelsen i andra meningen). Detta gäller även om näringsidkaren trots dröjsmålet med färdigställandet av undervåningen kan påbörja arbetena i övervåningen på överenskommen tid, eftersom näringsidkaren då likväl med hänsyn till avtalets innehåll befunnit sig i dröjsmål med färdigställandet av undervåningen sedan den 1 september. Om näringsidkaren till sist inte kan slutföra arbetena och avsluta uppdraget förrän den 20 oktober, får konsumenten hålla inne återstoden av betalningen till den dagen. Först då är han alltså skyldig att erlægga slutbetalningen, med det undantag som kan följa av bestämmelsen i andra meningen.

Det bör påpekas att i ett fall som det nu nämnda betalningsplanen i stället kan vara direkt anknuten till arbetenas framskridande, t.ex. så att avtalet inte anger bestämda kalenderdagar för erläggande av delbetalningar utan anknyter skyldigheten att erlægga dessa till att arbetena påbörjas, att en viss del av arbetena färdigställs osv. I ett sådant fall nås i princip samma praktiska resultat som nyss har redovisats redan genom tillämpning av avtalet, utan att det blir fråga om ett sådant "innehållande" av betalning som avses i förevarande bestämmelse. Givetvis kan även ett avtal som enbart anger bestämda kalenderdagar för delbetalningar under tiden som ett åtagande utförs böra tolkas så, att en förutsättning för konsumentens skyldighet att betala på angiven dag likväl är att arbetet har framskridit på visst sätt och att förseningar härvidlag alltså medför att en avtalad förfallodag förskjuts i motsvarande mån.

Bestämmelsen i första meningen innebär bl.a. att konsumentens skyldighet att erlægga en delbetalning, som enligt avtalet förfaller under tiden som åtagandet utförs, kan uppskjutas exempelvis till dess att åtagandet har slutförts helt. Detta kan belysas genom att det nyss an-

förda exemplet ändras på så sätt att näringsidkaren inte kan färdigställa arbetena i undervåningen förrän den 5 oktober. I så fall får konsumenten även därefter hålla inne den delbetalning som enligt avtalet skulle ha erlagts den 10 september, eftersom näringsidkaren den 5 oktober allttjämt befinner sig i dröjsmål, nu med avslutandet av åtagandet.

Huvudregeln i första meningen ger konsumenten ett effektivt påtryckningsmedel mot näringsidkaren i dröjsmåls-situationen och medför ett minskat ekonomiskt risktagande för konsumenten. Den kan emellertid under vissa förhållanden framstå som alltför sträng mot näringsidkaren, nämligen då denne visserligen befinner sig i ett dröjsmål men under tiden som detta varar färdigställer en del av åtagandet som han enligt avtalet har rätt till särskild betalning för.

Situationen kan belysas genom att det tidigare nämnda exemplet ändras så att betalning enligt avtalet skall erläggas särskilt för arbetena i undervåningen sedan dessa färdigställts medan återstoden av betalningen skall erläggas när åtagandet avslutas. Om näringsidkaren då lyckas färdigställa arbetena i undervåningen först den 5 oktober synes det knappast rimligt att konsumenten även därefter skulle kunna hålla inne hela betalningen för dessa arbeten under hänvisning till att näringsidkaren sedan den 1 oktober befinner sig i dröjsmål med åtagandets avslutande.

I andra meningen av andra stycket har därför tagits upp en bestämmelse som innebär ett undantag från huvudregeln i första meningen. Undantagsregeln tar enbart sikte på fall där näringsidkaren enligt avtalet har rätt till betalning för en del av åtagandet som har utförts. Det skall alltså vara fråga om en avtalad betalning för en del av åtagandet som faktiskt har utförts, så att konsu-

menten har fått motsvarande nytta av den ifrågavarande betalningen. I detta fall får konsumenten enligt bestämmelsen i andra meningen inte hålla inne den förfallna betalningen för vad som har utförts under åberopande av att näringsidkaren trots att delprestationen har färdigställdts befinner sig i dröjsmål. Däremot kan konsumenten fortfarande vara berättigad att enligt andra stycket i förevarande paragraf hålla inne en del av den avtalade betalningen för vad som har utförts till säkerhet för sina krav på grund av näringsidkarens dröjsmål. I det nyss nämnda exemplet är konsumenten alltså skyldig att den 5 oktober erlägga avtalad betalning för de färdigställda arbetena i villans undervåning, men han kan enligt andra stycket ha rätt att hålla inne en del av betalningen för dessa arbeten till säkerhet för exempelvis ett krav på skadestånd på grund av näringsidkarens dröjsmål med att färdigställa dessa.

Avtalet mellan parterna kan innebära att näringsidkaren har rätt att vid anfordran under åtagandets utförande erhålla betalning för vad som redan har utförts. Bestämmelsen i andra meningen är givetvis tillämplig även i denna situation.

31 §

Konsumenten får kräva att näringsidkaren utför åtagandet, om det inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till konsumentens intresse av att avtalet fullföljs.

Paragrafen motsvarar 28 § i konsumenttjänstlagen och reglerar konsumentens rätt att kräva fullgörelse från näringsidkaren när denne är i dröjsmål. Den närmare inne-

börden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 260—262).

32 §

Är dröjsmålet av väsentlig betydelse för konsumenten, får han häva avtalet. Har mer än en obetydlig del av åtagandet utförts, får konsumenten dock häva avtalet endast beträffande den del som återstår. Även i ett sådant fall får avtalet hävas i sin helhet, om syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat på grund av dröjsmålet.

Om det finns starka skäl att anta att det kommer att inträffa dröjsmål av väsentlig betydelse för konsumenten, får han häva avtalet i enlighet med vad som sägs i första stycket.

I fråga om verkningarna av hävning tillämpas 26 §.

Paragrafen motsvarar 29 och 30 §§ i konsumenttjänstlagen och reglerar i huvudsak konsumentens rätt att på grund av näringsidkarens dröjsmål häva ett entreprenadavtal som omfattas av lagen. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till de nämnda paragraferna i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 262—264 och 265).

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet

33 §

Näringsidkaren är skyldig att ersätta konsumenten skada som denne tillfogas på grund av fel eller dröjsmål, om inte näringsidkaren visar att skadan ej beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagande enligt 1 § första stycket punkt 3.

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål omfattar även ersättning för skada på bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll.

Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt första eller andra stycket ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Paragrafen motsvarar 31 § i konsumenttjänstlagen och reglerar näringsidkarens skyldighet att ersätta konsumenten för skador som denne tillfogas på grund av fel eller dröjsmål på näringsidkarens sida.

Paragrafen skall ses mot bakgrund av att andra bestämmelser i viss utsträckning ger konsumenten kompensation för olika kostnader på grund av ett fel eller ett dröjsmål. Vid avhjälpande av fel är näringsidkaren sålunda skyldig att ersätta konsumenten dennes eventuella kostnader för avhjälpandet, t.ex. utgifter för resor eller transporter som är nödvändiga för att avhjälpandet skall kunna ske. Vidare skall ett prisavdrag på grund av fel i första hand motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälp, vilket innebär att konsumenten i form av prisavdrag får tillgodoräkna sig ersättning för sådana kostnader som nämndes nyss. Och om konsumenten på grund av ett dröjsmål eller ett s.k. anteciperat fel häver avtalet beträffande den återstående delen av ett åtagande, får han vid uppgörelsen med näringsidkaren från priset för åtagandet i dess helhet göra avdrag för vad det kostar att få återstoden av det utfört. En tillämpning av förevarande paragraf behöver alltså aktualiseras endast om konsumenten tillfogas andra eller större ekonomiska skador på grund av ett fel eller ett dröjsmål än som täcks av de nu berörda reglerna.

Paragrafen är i princip tvingande till konsumentens förmån. Men här bör bestämmelsen i 21 § andra stycket punkt 2 uppmärksammas. Enligt den bestämmelsen får parterna avtala om att bl.a. skadestånd inte skall utgå om fel som anmärkts vid besiktning har avhjälpits genom näringsidkarens försorg. Men vid sidan härav kan näringsidkaren alltså inte genom villkor i avtalet friskriva sig från den ersättningsskyldighet som följer av bestämmelsen. Inte heller är det möjligt att i avtalet maximera konsumentens rätt till ersättning till vissa belopp e.d. Med hänsyn till att fråga är om konsumentförhållanden torde det kunna förväntas att det inte kommer att röra sig om några mer betydande skadeståndsbelopp. Skulle ersättningsskyldigheten någon gång komma att framstå som oskäligt betungande för näringsidkaren, finns det emellertid möjlighet att jämka skadeståndet enligt 36 §.

De grundläggande förutsättningarna för näringsidkarens skadeståndsskyldighet enligt paragrafen är att det föreligger ett fel eller att näringsidkaren har gjort sig skyldig till ett dröjsmål. Vidare krävs att konsumenten på grund härav har tillfogats en skada. Denna skall vara av ekonomisk natur.

Det kan framhållas redan här att reglerna om skadestånd i lagen inte har begränsats till sådana fall där det antingen är fråga om avvikelse från vad som kan anses utfäst eller att näringsidkaren förfarit svikligt (jfr 4 kap. 19 § jordabalken). Skadeståndsskyldigheten går alltså längre än vad som är fallet i jordabalken. Detta är också enligt utredningens mening motiverat från konsumentskyddssynpunkt. Enligt utredningens mening finns det i detta hänseende ingen anledning att göra skillnad mellan avtal rörande förvärv av färdiga hus, monteringsfärdiga hus och avtal rörande entreprenader.

Det ankommer på konsumenten att visa att de nu berörda förutsättningarna för hans rätt till skadestånd föreligger. Detta utesluter dock inte att näringsidkaren med hänsyn till omständigheterna anses bevisskyldig för olika delmoment av betydelse. Så kan t.ex. bli fallet, om näringsidkaren bestrider att det föreligger ett fel eller ett dröjsmål under påståendet att avtalet har ett för honom särskilt förmånligt innehåll när det gäller sättet eller tiden för utförandet av åtagandet.

Näringsidkarens skadeståndsansvar enligt paragrafen är ett s.k. presumtionsansvar. Detta innebär att ansvaret visserligen i princip bygger på att det har förekommit en försummelse på näringsidkarens sida. I detta hänseende har emellertid näringsidkaren bevisbördan. Om de tidigare angivna villkoren för skadeståndsskyldighet är uppfyllda, går näringsidkaren fri från ersättningskyldighet endast om han visar att skadan inte beror på försummelse på hans sida. Bevissvårigheter och ovisshet i frågan om det har förekommit en försummelse eller ej går alltså ut över näringsidkaren.

Det är inte alltid tillräckligt att näringsidkaren visar att skadan inte beror på försummelse av honom själv. För att undgå skadeståndsskyldighet enligt paragrafen måste han också kunna visa att skadan inte heller beror på försummelse av någon som på hans sida har anlåtats för att utföra åtagandet. Härmed avses inte bara anställda hos näringsidkaren utan även självständiga företagare och deras anställda - som genom avtal direkt med näringsidkaren eller via en eller flera mellanhänder - har anlåtats för att utföra åtagandet eller en del därav. Om den näringsidkare som är konsumentens motpart i avtalet har anlåtats en underentreprenör och denne i sin tur har engagerat en underentreprenör för vissa arbeten, svara näringsidkaren alltså enligt förevarande paragraf för båda

underentreprenörernas eventuella försummelser i samband med utförandet av åtagandet.

Näringsidkarens ansvar enligt paragrafen för andra än näringsidkaren själv omfattar endast personer eller företag som på näringsidkarens sida har anlitats för utförandet av åtagandet. Detta innebär att det skall vara fråga om någon som har utfört något som det enligt avtalet ankommer på näringsidkaren att utföra. Till denna krets hör inte den som enbart har sålt det erforderliga materialet till näringsidkaren.

Det bör påpekas att näringsidkarens skadeståndsansvar gentemot konsumenten för försummelser av näringsidkarens anställda enligt 3 kap. 1 § skadeståndslagen (1972:207) kan sträcka sig längre än vad som följer av förevarande paragraf.

I praktiken torde presumtionsansvaret innebära att näringsidkaren, för att gå fri från skadeståndsskyldighet, i allmänhet måste kunna visa att ett fel eller ett dröjsmål beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på någon annan omständighet som ligger utanför näringsidkarens och eventuella medhjälparens kontroll. Som skall beröras i det följande kan näringsidkaren dock i vissa fall bli skadeståndsskyldig även om själva felet eller dröjsmålet beror på en sådan händelse eller omständighet.

Om näringsidkaren inte visar att själva felet eller dröjsmålet ej beror på försummelse från hans sida, blir han enligt paragrafen skyldig att ersätta konsumenten för skador som står i ett adekvat orsakssamband med felet eller dröjsmålet.

Kan näringsidkaren däremot visa att själva felet eller dröjsmålet ej beror på någon försummelse på hans sida, är detta emellertid inte helt avgörande. Som framgår av bestämmelsen måste näringsidkaren nämligen visa att den skada som har tillfogats konsumenten på grund av ett fel eller ett dröjsmål inte beror på någon sådan försummelse. Avsikten med denna utformning av bestämmelsen är att uttryckligen slå fast att näringsidkaren i vissa fall är skyldig att ersätta konsumenten dennes skada på grund av ett fel eller ett dröjsmål även om själva felet eller dröjsmålet inte kan läggas näringsidkaren eller någon för vilken han svarar till last.

Detta kan till en början bli fallet, om konsumenten tillfogas särskild skada i samband med att näringsidkaren avhjälpes ett sådant fel, t.ex. genom att avhjälpandet inte har skett inom skälig tid. Näringsidkaren är då enligt förevarande bestämmelse skyldig att ersätta denna skada, om han inte kan visa att förseningen ej beror på försummelse från hans sida. Givetvis blir näringsidkaren också skyldig att ersätta konsumenten för skada som denne tillfogas genom att näringsidkaren i strid mot 23 § första stycket underlåter att avhjälpa ett fel som i och för sig inte beror på försummelse på hans sida eller genom att näringsidkaren i strid mot 31 § underlåter att fullfölja åtagandet efter ett dröjsmål som i och för sig inte berott på någon sådan försummelse.

Vidare kan näringsidkaren bli skyldig att ersätta konsumenten för skada som denne tillfogas på grund av ett fel eller dröjsmål, vilket i och för sig inte beror på försummelse från näringsidkarens sida, om näringsidkaren redan vid avtalets ingående bort inse att felet eller dröjsmålet skulle uppkomma. Detsamma gäller, om näringsidkaren visserligen inte redan från början men under utförandet av åtagandet hade bort inse att felet eller

dröjmsålet skulle uppkomma. I detta senare fall blir näringsidkaren skyldig att ersätta konsumenten för skada som denne tillfogas på grund av felet eller dröjmsålet i den mån skadan kunnat undvikas genom en underrättelse till konsumenten e.d. Det nu sagda gäller även beträffande motsvarande försummelser av någon som på näringsidkarens sida har anlitats för utförandet av åtagandet. Näringsidkaren svarar alltså enligt förevarande bestämmelse gentemot konsumenten även för sådana försummelser av hans medhjälpare, trots att försummelsen i dessa fall i allmänhet inte torde ha ägt rum direkt i förhållande till konsumenten. Det kan t.ex. vara fråga om att en underentreprenör vid utförandet av en del av åtagandet bort inse att hans arbete skulle komma att bli försenat på grund av en omständighet utanför underentreprenörens kontroll och att detta skulle leda till ett dröjmsål med avslutandet av det uppdrag som näringsidkaren åtagit sig.

Vill konsumenten fordra skadestånd av näringsidkaren på grund av en försummelse i samband med avtalets ingående eller en försummelse att på förhand underrätta om eller på annat sätt förebygga skadeverkningarna av ett hotande fel eller dröjmsål, bör det givetvis för det första - om näringsidkaren kan visa att felet eller dröjmsålet beror på en omständighet som inte kan läggas honom eller hans medhjälpare till last som försummelse - ankomma på konsumenten att åberopa att näringsidkaren eller någon på hans sida hade bort beakta denna omständighet redan på förhand. För att konsumenten skall få framgång med ett påstående härom torde det i praktiken ofta krävas att konsumenten också kan peka på särskilda förhållanden som tyder på att den ifrågavarande omständigheten kunnat och bort beaktas. Kan konsumenten göra detta, synes det rimligt att näringsidkaren måste visa att någon försummelse härvidlag likväl inte har förekommit på hans sida.

Beträffande näringsidkarens skadeståndsansvar när åtagandet är felaktigt på grund av att resultatet av näringsidkarens åtagande avviker från uppgifter som har lämnats i samband med avtalet eller annars vid marknadsföring kan framhållas följande.

Om felet består i att resultatet avviker från en marknadsföringsuppgift som har lämnats av näringsidkaren själv eller av någon som i detta hänseende haft fullmakt att företräda honom gäller i fråga om näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av felet detsamma som om uppgiften utgjort ett uttryckligt villkor i avtalet. För att undgå skadeståndsskyldighet enligt förevarande paragraf måste näringsidkaren därför till en början visa att det ej beror på någon försummelse från hans sida att resultatet inte svarar mot uppgiftens innehåll. Detta kan tänkas ske genom att näringsidkaren styrker t.ex. att avvikelserna beror på en olyckshändelse eller därmed jämförbar händelse eller att det helt enkelt inte är möjligt att åstadkomma ett resultat motsvarande uppgiften. Även i detta fall kan näringsidkaren enligt förevarande bestämmelse emellertid bli skyldig att ersätta konsumenten för dennes eventuella skada på grund av det ifrågavarande felet, nämligen om han inte kan visa att det ej berott på försummelse på hans sida att uppgiften lämnats och ej heller rättats före avtalets ingående. Näringsidkaren kan alltså undgå skadeståndsskyldighet om han kan visa att det har funnits befogad anledning att utgå från att resultatet skulle komma att stå i överensstämmelse med den lämnade uppgiften. En förutsättning är dock, som tidigare nämnts, att man på näringsidkarens sida inte heller under utförandet av åtagandet bort inse att resultatet skulle komma att avvika från uppgiften och genom exempelvis en underrättelse till konsumenten helt eller delvis hade kunnat hindra skadan.

Det nu anförda gäller i princip även i fall då åtagandet är felaktigt på grund av att resultatet avviker från en sådan uppgift som avses i 10 § och som har lämnats av någon annan än näringsidkaren. En grundläggande förutsättning för att näringsidkaren i detta fall skall vara skadeståndsskyldig är dock att näringsidkaren åberopat uppgiften eller insett eller bort inse att uppgiften var felaktig (jfr 10 § första stycket punkt 5).

Om åtagandet är felaktigt enligt 11 § torde näringsidkaren i regel också vara skadeståndsskyldig på grund av felet enligt förevarande paragraf. Detta sammanhänger med att redan förutsättningarna för att åtagandet skall anses felaktigt enligt 11 § har bestämts på ett sådant sätt att de normalt måste anses innefatta en försummelse på näringsidkarens sida.

Vad härefter angår skadeståndsskyldighetens omfattning gäller att näringsidkaren enligt förevarande paragraf i princip är skyldig att ersätta konsumenten för hela den skada som konsumenten visar sig ha lidit på grund av felet eller dröjsmålet och beträffande vilken näringsidkaren inte kan visa att den ej beror på försummelse på hans sida. Att lagen inte reglerar frågan om ersättning för eventuella personskador på grund av fel eller dröjsmål framgår dock av 37 §.

För ersättningsskyldigheten gäller vissa begränsningar som följer av allmänna skadeståndsrättsliga principer. En begränsning ligger sålunda i kravet på s.k. adekvat kausalitet mellan näringsidkarens brott mot lagen eller avtalet och skadan. Detta innebär i huvudsak att näringsidkaren inte kan anses skyldig att ersätta en skada, om och i den mån skadan framstår som en så osedvanlig och osannolik följd av t.ex. hans kontraktsbrott att näringsidkaren inte skäligen hade bort ta den i beräkning. En annan

allmänt erkänd princip är att den skadelidande är skyldig att efter förmåga söka begränsa sin skada och att försumelse härvidlag kan inverka på hans rätt till ersättning.

Den föreslagna lagen innehåller inte några särskilda bestämmelser om beräkningen av skadeståndets storlek. I detta hänseende får man tillämpa vanliga priciper för beräkning av skadestånd i kontraktsförhållanden, vilket i huvudsak innebär att man skall jämföra konsumentens ekonomiska ställning sådan den skulle ha varit om näringsidkaren inte hade gjort sig skyldig till det skadeståndsgrundade beteendet och sådan den har blivit på grund av detta. Det är alltså fråga om en s.k. differensbedömning.

Enligt allmänna principer bör vid skadeståndets beräkning hänsyn tas till om konsumenten t.ex. i samband med ett kontraktsbrott på näringsidkarens sida också har besparats en utgift eller kostnad i övrigt som skulle ha uppkommit vid en avtalsenlig fullgörelse.

Ersättningskyldigheten kan i praktiken komma att avse många olika slags ekonomiska skador. En typ av skada är den särskilda kostnad som kan drabba konsumenten, om han efter att ha hävt avtalet på grund av fel eller dröjsmål vill få åtagandet utfört på annat håll. Det kan då tänkas att konsumenten måste betala ett högre pris än han skulle ha fått betala för samma arbete enligt avtalet med näringsidkaren. Denne är då enligt förevarande paragraf skyldig att ersätta konsumenten för prisskillnaden i den mån konsumenten inte kompenseras för denna enligt bestämmelserna i 26 § eller 32 §.

En annan typ av skada som kan uppkomma är utgifter av olika slag som konsumenten åsamkas till följd av ett fel eller ett dröjsmål. Det kan vara fråga om utgifter som

föranleds av konsumentens åtgärder för att få rättelse till stånd. I den mån sådana utgifter inte blir ersatta redan enligt reglerna om avhjälpande av fel eller prisavdrag, eller om uppgörelsen vid hävning, kan de omfattas av förevarande skadeståndsregel. Andra utgifter kan vara sådana som föranleds av den situation i vilken konsumenten har försatts genom felet eller dröjsmålet. Som exempel kan nämnas utgifter för övernattnings på hotell om konsumenten inte kan nyttja bostadshuset på grund av ett fel.

Det kan här framhållas att konsumenten givetvis bör ha rätt till ersättning för utgifter endast i den mån dessa med hänsyn till omständigheterna framstår som skäliga. Detta ligger i linje med att konsumenten, som tidigare har framhållits, enligt en allmän skadeståndsrättslig princip också är skyldig att söka begränsa sin skada.

En typ av skada som kan tillfogas konsumenten på grund av ett fel eller ett dröjsmål är förlust av arbetsförtjänst. Som exempel kan nämnas att konsumenten måste stanna hemma för att vidta omedelbara åtgärder med anledning av ett läckage efter en felaktigt utförd rörinstallation. Konsumenten kan också få vidkännas ett löneavdrag e.d. om han på grund av ett fel eller ett dröjsmål måste ta ledigt från sitt arbete för att stanna hemma och ta emot näringsidkaren eller för att uppsöka denne. Att konsumenten redan enligt bestämmelserna om avhjälpande av fel kan ha rätt till ersättning för bl.a. förlorad arbetsförtjänst som en kostnad för avhjälpandet har berörts i specialmotiveringen till 23 § fjärde stycket. I övrigt omfattas förlust av arbetsförtjänst på grund av fel eller dröjsmål av näringsidkarens ersättningsskyldighet enligt förevarande bestämmelse. Detta gäller vare sig det är fråga om inkomst av anställning eller av annat förvärvsarbete. Även i detta hänseende gäller att konsumenten är skyldig att söka begränsa sin förlust. Han bör därför inte kunna

få ersättning för löneavdrag e.d. om det - såsom ofta torde vara fallet - skäligen kunnat fordras att han utnyttjat sin fritid för exempelvis ett nödvändigt besök hos näringsidkaren.

Ytterligare en typ av skada som konsumenten enligt förevarande bestämmelse kan ha rätt till ersättning för kan uppkomma genom att konsumenten på grund av ett fel eller ett dröjsmål inte kan utnyttja bostadshuset till fullo. I ett sådant fall torde en eventuell ersättning ofta få bestämmas på grundval av en uppskattning av skadans storlek (jfr rättsfallet NJA 1978 s.307).

Även "förluster" och olägenheter som inte direkt kan mätas i pengar bör kunna bedömas som en skada av ekonomisk natur, närmast då som ett intrång i konsumentens intresse av att få valuta för nedlagda kostnader. I den mån ett fel eller dröjsmål förorsakar konsumenten en skada av denna typ bör konsumenten kunna få ersättning enligt reglerna i förevarande bestämmelse. Ersättningen får i regel bestämmas på grundval av en skönsmässig uppskattning. En förutsättning för rätten till ersättning för skador av det nu berörda slaget är att de inte endast består av sådana ej alltför betydande olägenheter som man alltid måste räkna med när någon försummar sig i ett avtalsförhållande. Skador av rent ideell natur som obehag, olust, irritation ("psykiskt lidande") överdet besvär som ett kontraktsbrott kan vålla ger sålunda inte rätt till ersättning.

I bestämmelsen har uttryckligen angivits att näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål även omfattar ersättning för skada på bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten. Det är alltså fråga om s.k. sakskador som uppkommer som en följd av ett fel eller ett dröjsmål. Som exempel på denna typ av skador

kan nämnas det fallet att en rörinstallatör utför sitt arbete så att läckage uppstår och medför fuktskador på konsumentens möbler. Ett annat exempel utgör det fallet att en elinstallation utförs så att brand uppstår och skadar bostadshuset.

I bestämmelsen har också uttryckligen angivits att näringsidkarens skadeståndsskyldighet även omfattar skador på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll. Sakskadorna grund av fel eller dröjsmål kan nämligen lika gärna drabba föremål som tillhör någon annan hushållsmedlem än konsumenten.

Det bör inte göra någon skillnad om t.ex. de fuktskadade möblerna i det ovan nämnda exemplet ägs av konsumenten eller av dennes make. För den snäva krets hushållsmedlemmarna utgör bör näringsidkarens ansvar för saksador i princip vara detsamma oberoende av de mer eller mindre formella äganderättsförhållandena.

En sakskada kan drabba egendom som i större eller mindre utsträckning används i den skadelidandes näringsverksamhet samt medföra kostnader och andra förluster i näringsverksamheten. Som ett exempel kan nämnas att konsumenten eller någon medlem av hans hushåll driver en frisersalong i bostadshuset samt att en felaktigt utförd rörinstallation leder till vattenskador på salongens utrustning och till att rörelsen måste hållas stängd under en vecka. Dessa skador och de förluster som följer därav drabbar inte några egentliga konsumentintressen. Om rörinstallationen hade avsett utrustning för frisersalongen skulle näringsidkaren ha haft möjlighet att begränsa sitt ansvar för skadorna. Samma möjlighet bör stå honom till buds även om avtalet mellan konsumenten och näringsidkaren omfattas av den nu föreslagna lagen.

I tredje stycket har därför tagits upp en bestämmelse som innebär att näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning för skada ej skall omfatta förluster i näringsverksamhet. Beträffande näringsidkarens möjligheter att åberopa en sådan friskrivnings- eller ansvarsbegränsningsklausul gäller naturligtvis samma begränsningar som i andra fall. Detta innebär bl.a. att näringsidkaren inte torde kunna göra klausulen gällande, om det har förekommit en grov försummelse (grov vårdslöshet) från hans sida, och att klausulen även i annat fall kan lämnas utan avseende eller jämkas enligt 36 § avtalslagen om den framstår som oskäligen mot den skadelidande. I sammanhanget bör anmärkas att grov vårdslöshet i princip måste styrkas av den skadelidande. En regel om presumtionsansvar ger nämligen inte grund för ett rättsligt verkande antagande (en presumption) att grov vårdslöshet föreligger på den skadevållandes sida.

Har näringsidkaren och konsumenten avtalat om ansvarsbegränsning för näringsidkaren med stöd av den nu berörda bestämmelsen bör detta, om ej annat framgår av avtalet, vara bindande även för andra medlemmar av konsumentens hushåll såvitt gäller näringsidkarens ersättningsskyldighet gentemot dessa enligt konsumenttjänstlagen. De är däremot oförhindrade att kräva ersättning av näringsidkaren för förluster i näringsverksamhet på annan grund, t.ex. enligt skadeståndslagen, såvida inte konsumenten i det enskilda fallet varit behörig att för deras räkning avtala med näringsidkaren om befrielse från eller begränsning av även sådant annat skadeståndsansvar.

Att paragrafen är tvingande till konsumentens förmån hindrar emellertid inte att man av praktiska skäl, främst för att underlätta skaderegleringen, i exempelvis standardavtal avseende olika åtaganden anger schabloner för skadeståndsberäkning, schablonbelopp eller förseningsviten, som följs resp. som konsumenten blir berättigad att

erhålla om han inte i det enskilda fallet styrker att han har tillfogats en större skada.

34 §

Om bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll skadas medan egendomen är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll, är näringsidkaren även i annat fall än som sägs i 33 § skyldig att ersätta skadan, om inte näringsidkaren visar att skadan ej beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagandet enligt 1 § första stycket punkt 3.

Näringsidkaren är i övrigt skyldig att ersätta skada som tillfogas konsumenten, om skadan har vållats genom försummelse på näringsidkarens sida. Detsamma gäller i fråga om skada på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll.

Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt första eller andra stycket på grund av skada på egendom ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Paragrafen, som motsvarar 32 § i konsumenttjänstlagen, innehåller bestämmelser om näringsidkarens skadeståndsansvar för andra skador än sådana som beror på fel eller dröjsmål. Bestämmelserna innebär att näringsidkaren åläggs ett s.k. presumtionsansvar för inträffade skador.

Bestämmelserna i första stycket avser sådana fall då konsumentens egendom har skadats på grund av annat än fel eller dröjsmål. Med konsumentens egendom avses såväl bostadshuset som föremålet för näringsidkarens åtagande

som annan konsumentens egendom. På samma sätt som i 33 § andra stycket omfattar bestämmelsen även egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll. Innebörden av bestämmelsen är att näringsidkaren i vissa fall åläggs ett presumtionsansvar för skador av detta slag. För att gå fri från skadeståndsskyldighet i dessa fall måste näringsidkaren visa att skadan inte beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagandet (se specialmotiveringen till 33 §). Ett exempel på ett fall då en entreprenör inte kan anses ha varit försumlig kan vara att en materialleverans som har avtalats äga rum en fredag, levereras av ett byggmaterialföretag först under helgen och blir skadad av regn på grund av bristande täckning.

För att förevarande presumtionsansvar skall aktualiseras måste vissa förutsättningar vara för handen. Avsikten är att det i valet mellan parterna skall framstå som rimligt att låta näringsidkaren ha bevisbördan rörande orsaken till en skada.

Det gäller till en början om skadan har inträffat medan den skadade egendomen med anledning av parternas avtal var i näringsidkarens besittning. Som exempel kan tas det fallet att näringsidkaren har sålt ett färdigt bostadshus beträffande vilket vissa arbeten återstår, varefter huset skadas under det att arbetena slutförs utan att det i lagens mening uppkommer något fel eller dröjsmål.

En annan situation som omfattas av bestämmelsen är när en skada har inträffat medan den skadade egendomen med anledning av parternas avtal var under näringsidkarens kontroll. Här åsyftas fall då egendomen inte har överlämnats i näringsidkarens besittning men denne ändå under utförandet av sitt åtagande har en motsvarande faktisk kontroll över egendomen. Så är normalt fallet när åtagandet avser att uppföra ett bostadshus.

En situation som inte omfattas av bestämmelsen i första stycket kan t.ex. vara den då konsumenten ställer upp en segelbåt för förvaring på den tomt där byggnadsarbetet äger rum. Om segelbåten då utsätts för skada får näringsidkarens eventuella ansvar för denna i stället bedömas enligt bestämmelsen i andra stycket.

Enligt vanliga bevisbörderegler ankommer det på konsumenten att visa att han har drabbats av en sådan sakskada som avses i bestämmelsen i första stycket. I händelse av tvist har konsumenten i princip att visa att en konstaterad skada har inträffat medan den skadade egendomen befann sig i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll. Vilka krav som härvid kan ställas på konsumenten får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Bestämmelserna i andra stycket samlar upp alla övriga fall av näringsidkarens skadeståndsskyldighet enligt denna lag. Vid sidan av skadeståndslagen och andra allmänna regler om skadestånd i kontraktsförhållanden ligger bestämmelsens självständiga betydelse främst däri att den i princip är tvingande till konsumentens förmån. Näringsidkaren kan alltså vid sidan av den möjlighet till begränsning av skadeståndsrätten som finns enligt 21 § andra stycket punkt 2 inte friskriva sig från eller begränsa sitt skadeståndsansvar enligt bestämmelsen.

Skadeståndsskyldigheten enligt andra stycket kan avse olika slags skador. Till en början kan det vara fråga om sakskador som drabbat föremålet för åtagandet eller annan egendom som tillhör konsumenten men som inte har inträffat medan egendomen var i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll (jfr första stycket). Givetvis måste skadan ändå ha ett sådant samband med utförandet av ett sådant åtagande att det framstår som befogat att bedöma frågan om näringsidkarens ersättnings-

skyldighet med tillämpning av denna lag. Som exempel på ett fall då näringsidkaren enligt bestämmelsen är ersättnings-skyldig för sakskador kan nämnas att en målare över en helg vårdslöst lämnar kvar trasor som är indränkta med en vätska som orsakar självantändning och därmed brandskador på föremål i huset.

Bestämmelsen i andra stycket omfattar vidare förmögenhetsskador som drabbar konsumenten men som inte är en följd av ett fel eller ett dröjsmål. Det torde här framför allt bli fråga om skyldighet för näringsidkaren att ersätta konsumenten för rena förmögenhetsskador i form av utgifter och förluster som uppkommer på grund av åsidosättande av näringsidkarens omsorgsplikt i olika hänseenden.

En förutsättning för näringsidkarens skadeståndsskyldighet enligt andra stycket är att konsumenten kan visa att skadan har vållats genom försummelse på näringsidkarens sida. Näringsidkaren svarar härvid även för försummelser av någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagandet.

I tredje stycket har tagits upp en bestämmelse som utgör en motsvarighet till den tidigare behandlade regeln i 33 § tredje stycket. Beträffande skälen till och innebörden av förevarande bestämmelse får därför hänvisas till specialmotiveringen till det lagrummet.

35 §

Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 uppsåtligt eller av vårdslöshet lämnat vilseledande uppgifter av betydelse för bedömningen av husets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet och föreligger på grund därav fel enligt

10 §, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 underlåtit att lämna sådan information av betydelse för bedömningen av husets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som han enligt marknadsföringslagen (1975:1418) har ålagts att lämna och kan underlåtenheten antas ha inverkat på avtalet, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Skadeståndsskyldigheten enligt första eller andra stycket omfattar även ersättning för skada på föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll.

Paragrafen, som motsvarar 33 § i konsumenttjänstlagen, reglerar tredje mans civilrättsliga ansvar gentemot konsumenten. Detta s.k. marknadsföringsansvar består i en skyldighet för tredje man att under vissa förutsättningar ersätta konsumenten för skada som denne tillfogats till följd av att tredje man vid marknadsföring lämnat vilseledande uppgifter, eller underlåtit att lämna viss information.

Bestämmelsen tar till en början sikte på fall då ett åtagande är felaktigt enligt 10 § på grund av avvikelser från marknadsföringsuppgifter som härrör från en tredje man, dvs. från någon annan än den näringsidkare som är konsumentens motpart i avtalet.

Enligt 10 § föreligger ett fel om bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av entreprenadåtagandet avviker från vissa i den paragrafen närmare angivna marknadsföringsuppgifter. Det skall vara fråga om

en uppgift som har lämnats i samband med avtalets ingående eller annars vid marknadsföring. Innebörden härav har behandlats i specialmotiveringen till 10 §. Av vad som har sagts där framgår bl.a. att marknadsföringen inte behöver ha avsett det aktuella åtagandet som sådant. Uppgiften kan också ha lämnats vid marknadsföring av exempelvis ett material eller en metod som har använts vid utförandet av åtagandet eller vid mera generellt utformad marknadsföring. Uppgiften måste emellertid få antas ha påverkat det träffade avtalet. Och näringsidkaren måste ha åberopat uppgiften eller ha insett eller bort inse att den var felaktig.

Av intresse i förevarande sammanhang är i första hand de fall då ett fel i enlighet med det anförda får anses föreligga på grund av avvikelser från marknadsföringsuppgifter som genom annonsering, spridning av broschyrer e.d. har lämnats direkt till konsumenterna av en branschorganisation, en materialleverantör, en materialtillverkare eller någon annan tredje man. Dessa fall anges i 10 § 2 och 3. Genom hänvisningen i förevarande bestämmelse till dessa regler bestäms kretsen av dem som kan bli ansvariga mot konsumenten enligt bestämmelsen.

De som sålunda bär ett marknadsföringsansvar mot konsumenten enligt förevarande bestämmelse är till en början andra näringsidkare samt branschföreningar och liknande organisationer som vid marknadsföring har lämnat uppgifter under sådana förhållanden att det får anses ha skett för näringsidkarens, dvs. konsumentens motparts, räkning. Vidare gäller det leverantörer av material, halvfabrikat eller anordning i huset.

För att tredje man som nu har nämnts skall bli skadeståndsskyldig mot konsumenten enligt förevarande bestämmelse krävs till en början att han uppsåtligen eller av vårdslöshet har lämnat en vilseledande uppgift som medför

att ett fel enligt 10 § får anses föreligga. Beträffande frågan om fel enligt 10 § får hänvisas till vad som har anförts i anslutning till den paragrafen. Här bör dock framhållas att hänvisningen till 10 § medför det kravet på den vilseledande uppgiften att den skall ha betydelse för bedömningen av t.ex. åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet. Bedömningen av om en uppgift är vilseledande skall i princip göras ur objektiv synpunkt.

Vidare krävs att tredje mannen har lämnat den vilseledande uppgiften uppsåtligt eller av vårdslöshet. Uppsåtet eller vårdslösheten skall täcka de faktiska förhållanden som gör att uppgiften objektivt sett framstår som vilseledande. Vad som skall räknas som vårdslöshet från tredje mans sida får avgöras enligt vanliga kriterier. Det krävs inte att vårdslösheten har varit särskilt kvalificerad.

Marknadsföringsuppgifter från en branschorganisation, en materialtillverkare eller någon annan tredje man kan gälla beskaffenheten eller lämpligheten av ett visst material eller en viss metod som används vid ett visst slags byggnadsarbete. I ett sådant fall torde bedömningen av vad som är en vilseledande uppgift och av frågan om tredje mans vårdslöshet e.d. enligt förevarande bestämmelse i princip inte komma att skilja sig från motsvarande bedömning enligt 14 § konsumentköplagen avseende uppgifter om varor och för tjänsteområdets del enligt 33 § konsumenttjänstlagen.

Marknadsföringsuppgifter som har lämnats av en tredje man kan emellertid också ta sikte på utförandets kvalitet eller på beskaffenheten m.m. av slutresultatet, dvs. resultatet av näringsidkarens åtagande. Uppgifterna avser då förhållanden som ligger i framtiden, och deras riktighet i det enskilda fallet är beroende av näringsidkarens kommande prestationer. Denna situation saknar i praktiken

motsvarighet när det gäller tredje mans marknadsföringsansvar vid konsumentköp enligt 14 § konsumentköplagen.

Givetvis kan det i allmänhet inte komma ifråga att enligt förevarande bestämmelse ålägga t.ex. en branschorganisation, som bedriver marknadsföring för medlemmarnas räkning, skadeståndsskyldighet mot konsumenten på grund av att en medlem i ett visst fall har utfört en prestation som är klart sämre än det normala. Denna begränsning följer av kravet på att tredje mannens uppgift skall ha varit vilseledande i och för sig. Detta innebär att kritik skall kunna riktas mot uppgiften som sådan när den lämnas. För att exempelvis en branschorganisation skall bli ansvarig enligt bestämmelsen för sådana uppgifter som nu har berörts bör det därför i princip krävas att uppgifterna har saknat täckning i vad som normalt kunde förväntas komma till utförande. Självfallet kan bedömningen härvidlag dock bli beroende av marknadsföringsuppgiftens utformning i det enskilda fallet.

Som redan framgått är en ytterligare förutsättning för tredje mans ansvar enligt förevarande bestämmelse att ett fel får anses föreligga genom att bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av entreprenadåtagandet inte stämmer med av tredje man vid marknadsföring lämnade uppgifter. Detta villkor för tredje mans ansvar innebär först och främst att det fordras att den vilseledande uppgiften får antas ha påverkat avtalet mellan parterna. Vidare innebär det att tredje man inte blir ansvarig enligt bestämmelsen på grund av en vilseledande uppgift som i tid har rättats eller annars ändrats på ett tydligt sätt. Detta följer av bestämmelserna i 10 § andra stycket. I enlighet med vad som har anförts i specialmotiveringen till den paragrafen bör tredje man härvid kunna åberopa även ett generellt rättelsemeddelande, lämnat t.ex. i tidningsannonser, under förutsättning att meddelandet uppfyller de där berörda kraven på tydlighet

och tillräcklig spridning. Slutligen krävs också att näringsidkaren, dvs. konsumentens motpart i avtalet, skall ha åberopat uppgifter eller insett eller bort inse att den var felaktig.

Av vad som har sagts vid 10 § andra stycket framgår att en tredje man som har lämnat en vilseledande marknadsföringsuppgift naturligtvis inte heller drabbas av skadeståndsskyldighet enligt förevarande bestämmelse, om den näringsidkare med vilken konsumenten ingår avtalet om tjänsten i tid tydligt rättar eller annars ändrar uppgiften, så att denna blir helt tillrättalagd eller neutraliserad.

Vid 10 § första stycket har nämnts att enligt den bestämmelsen i princip endast sådana uppgifter blir av betydelse som har ingått i marknadsföringsåtgärder vilka kan anses riktade till konsumenter i allmänhet eller till den ifrågavarande enskilde konsumenten. Denna begränsning är i och för sig aktuell även vid tillämpningen av förevarande bestämmelse. För att tredje man skall bli ansvarig för en vilseledande marknadsföringsuppgift är det emellertid inte nödvändigt att det är tredje mannen själv som har låtit uppgiften ingå i just sådana marknadsföringsåtgärder. Detta kan i stället ha skett t.ex. genom att näringsidkaren i samband med avtalets ingående eller i annan marknadsföring till konsumenter har åberopat en vilseledande uppgift som en materialtillverkare e.d. har lämnat i en broschyr eller ett annat marknadsföringsmeddelande, vilket har varit riktat uteslutande till näringsidkare. Med hänsyn till att det är en förutsättning för tredje mannens ansvar att denne har lämnat den vilseledande uppgiften uppsåtligen eller av vårdslöshet kan det inte anses obilligt att han i ett sådant fall får svara för denna även i förhållande till konsumenten.

Föreligger de förutsättningar som anges i bestämmelsen, är tredje mannen skyldig att ersätta konsumenten för i princip all skada som denne eller någon medlem av hans hushåll härigenom tillfogas. I detta hänseende kan i huvudsak hänvisas till vad som har anförts vid 33 §.

Bestämmelsen har avfattats med tanke på den situationen att uppgiften härrör från en viss tredje man. Identiska uppgifter kan emellertid ha lämnats av flera som hör till den krets av ansvariga som anges i bestämmelsen. I så fall kan solidarisk skadentåndsskyldighet bli aktuell (jfr 6 kap. 3 § skadeståndslagen).

Det bör påpekas att tredje mans ansvar enligt förevarande bestämmelse i princip är självständigt i förhållande till näringsidkarens ansvar på grund av fel hos bostadshuset eller resultatet av näringsidkarens åtagande. För att konsumenten skall kunna vända sig mot en tredje man med ett skadeståndsanspråk enligt bestämmelsen krävs alltså inte att konsumenten åberopar det uppkomna felet gentemot näringsidkaren. Om konsumenten å andra sidan gör detta och erhåller viss kompensation av näringsidkaren genom t.ex. ett avhjälpande av felet eller ett prisavdrag, kan konsumenten givetvis inte få ersättning i motsvarande hänseende i form av skadestånd från tredje man.

Det uppställs inte något krav på att konsumenten skall reklamera inom viss tid för att kunna göra gällande ett skadeståndsanspråk enligt förevarande bestämmelse. Ett sådant krav har inte ansetts behövt när det gäller tredje mans marknadsföringsansvar enligt 14 § konsumentköplagen eller 33 § konsumenttjänstlagen och bör därför kunna undvaras även i detta sammanhang.

Bestämmelsen innehåller vidare i andra stycket, på samma sätt som konsumenttjänstlagen i 33 § andra stycket, en motsvarighet till regeln i 14 § andra meningen konsument-

köplagen, som infördes i samband med tillkomsten av marknadsföringslagen. Den reglerar näringsidkarens skadeståndsskyldighet vid underlåtenhet att lämna information av betydelse för bedömningen av t.ex. åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet. Det bör framhållas att bestämmelsen endast avser information som vederbörande tredje man enligt marknadsföringslagen har ålagts att lämna vid marknadsföring. Underlåter den näringsidkare som är konsumentens motpart i ett avtal som omfattas av den nu föreslagna lagen att lämna sådan information som han enligt marknadsföringslagen har ålagts att lämna vid marknadsföring, blir näringsidkaren i stället ansvarig enligt 11 och 33 §§. En ytterligare förutsättning för tredje mans ansvar enligt nu förevarande bestämmelse är att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet mellan konsumenten och näringsidkaren.

Beträffande den närmare innebörden av bestämmelsen i tredje stycket hänvisas till specialmotiveringen rörande 33 § andra stycket i lagförslaget.

36 §

Om skyldigheten att utge skadestånd skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden, kan skadeståndet jämkas efter vad som är skäligt. Härvid skall även beaktas föreliggande försäkringar och försäkringsmöjligheter på den skadelidandes sida, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och hindra skadans uppkomst samt andra särskilda omständigheter.

Paragrafen motsvarar 34 § i konsumenttjänstlagen och ger möjlighet att jämka ett skadestånd som skulle vara oskä-

ligt betungande för den skadeståndsskyldige. Bestämmelsen omfattar skadestånd som skall utges såväl av näringsidkaren som av tredje man enligt 33-35 §§. Beträffande näringsidkaren kan paragrafen i och för sig bli tillämplig också när skadeståndsskyldigheten grundas på avtal, t.ex. om näringsidkaren genom avtalet med konsumenten har åtagit sig skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål helt oberoende av försummelse på hans sida.

Reglerna i lagen om konsumentens rätt till skadestånd är tvingande till konsumentens förmån. De kan alltså inte inskränkas genom avtal. I vissa situationer torde skyldigheten att ersätta konsumenten fullt ut för hela dennes ekonomiska skada kunna leda till en belastning på den skadeståndsskyldige som blir oskäligt stor. Det bör därför finnas en möjlighet att i vissa fall jämka ett skadestånd som annars skulle utgå till konsumenten.

Det kan emellertid inte anses lämpligt att öppna en mer allmän möjlighet till jämkning efter skälighet. En vidsträckt möjlighet till jämkning kan medföra osäkerhet vid tillämpningen av skadeståndsreglerna och därmed försämra möjligheterna till uppgörelser utom rätta. En bestämmelse om jämkning bör därför begränsas till undantagsfall motsvarande dem som regleras i 6 kap. 2 § skadeståndslagen och ta sikte på att förhindra obilliga ekonomiska verkningar för i första hand mindre företagare.

Jämkningsregeln i 6 kap. 2 § skadeståndslagen är i och för sig tillämplig även i avtalsförhållanden. Med hänsyn till de särskilda rättsregler som gäller inom avtalsrätten (jfr 1 kap. 1 § skadeståndslagen) är utrymmet för jämkning av skadestånd i avtalsförhållanden med stöd av den bestämmelsen emellertid mycket begränsat. Detta gäller i synnerhet om den skadeståndsskyldige är näringsidkare och skadeståndsskyldigheten beror på att han har åsidosatt en s.k. huvudförpliktelse i avtalet.

Det är vidare tveksamt i vad mån jämkning kan ske enligt den nämnda bestämmelsen när skadeståndsskyldigheten grundas på särskilda lagregler som innebär ett s.k. presumtionsansvar. Beträffande dessa frågor kan hänvisas till prop. 1975:12 s. 178, SOU 1971:83 s. 52-54 samt till Bengtsson, Om jämkning av skadestånd, 1982, s. 285-289.

Det är mot bakgrund av det nu anförda som förevarande paragraf har ställts upp. Den ansluter nära till 6 kap. 2 § skadeståndslagen men klargör att jämkning kan ske på liknande grunder som enligt den bestämmelsen trots att det här, när det gäller näringsidkarens skadeståndsansvar, är fråga om presumtionsansvar i avtalsförhållanden.

Bestämmelsens undantagskaraktär framgår av att en förutsättning för jämkning är att skyldigheten att utge fullt skadestånd skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden. I praktiken betyder detta att skadeståndet, för att jämkning över huvud taget skall komma i fråga, i allmänhet måste uppgå till ett i och för sig ganska betydande belopp. För att ett skadestånd i förevarande sammanhang skall kunna betraktas som "oskäligt betungande" torde det vidare fordras att skadeståndet är avsevärt större än vad som kan anses motsvara en "normal" skaderisk i den skadeståndsskyldiges verksamhet. Det bör nämligen vara en utgångspunkt vid tillämpningen av bestämmelsen att normala skaderisker är inkalkylerade vid prissättningen eller på annat sätt ekonomiskt beaktade i verksamheten. Konsumenten skall i princip inte behöva finna sig i jämkning av ett skadestånd av den anledningen att han har råkat anlita en näringsidkare med en dåligt planerad rörelseekonomi. Detta innebär att frågan om jämkning torde bli aktuell huvudsakligen när det är fråga om särskilt stora s.k. följskador av ett fel eller särskilt betydande saksador av det slag som avses i 34 §.

Det nyss sagda kan behöva modifieras i sådana fall där näringsidkaren bedriver en ganska blygsam yrkesmässig verksamhet, t.ex. på sin fritid, under förutsättning att konsumenten har haft detta förhållande klart för sig.

Ett skadestånd kan inte anses oskäligt betungande för den skadeståndsskyldige om skadeståndet täcks av en försäkring på hans sida. I princip bör jämkning inte heller komma i fråga när den skadeståndsskyldige har underlåtit att teckna en försäkring som kunnat täcka skadeståndet och som han i sin egenskap av näringsidkare objektivt sett borde ha tecknat. Det bör emellertid påpekas att möjligheterna för en näringsidkare att teckna en ansvarsförsäkring som täcker skador av det slag som det här gäller i vart fall f.n. torde vara begränsade. Vidare bör även i det nu berörda hänseendet hänsyn kunna tas till om den skadeståndsskyldige bedriver enbart en blygsam verksamhet på sin fritid e.d.

För att jämkning skall kunna ske enligt bestämmelsen är det inte tillräckligt att skadeståndet i och för sig är betydande, beloppsmässigt faller utanför ramen för det normala med hänsyn till verksamhetens art och inte täcks av försäkring. Skadeståndet skall trots detta inte jämkas, om det likväl kan bäras av den skadeståndsskyldige utan sådana uppoffringar som kan betecknas som oskäliga med hänsyn till hans ekonomiska förhållanden i övrigt. Detta torde i praktiken innebära att jämkning i regel kommer i fråga endast när den skadeståndsskyldige är en fysisk person som driver sin verksamhet under enskild firma och sålunda drabbas av ett personligt och i princip obegränsat ansvar. I ett sådant fall bör frågan om vad som är att anse som oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden kunna bedömas på huvudsakligen samma sätt som enligt 6 kap. 2 § skadeståndslagen. Härvid bör dock beaktas vad som tidigare har sagts om att den skadeståndsskyldige i föreva-

rande sammanhang i allmänhet måste svara för vad som inte avsevärt överstiger normal skaderisk i hans verksamhet.

Det är emellertid inte uteslutet att jämka ett skadestånd med stöd av förevarande bestämmelse även när den skadeståndsskyldige är en juridisk person. Är det fråga om ett handelsbolag med begränsade ekonomiska resurser, bör hänsyn sålunda kunna tas till att en enskild bolagsman slutligt kan drabbas av en personlig ansvarsbörda motsvarande den som åvilar en enskild näringsidkare. Också när den skadeståndsskyldige är ett aktiebolag e.d. bör jämkning undantagsvis kunna ske, såsom då skyldigheten att utge fullt skadestånd skulle få förödande konsekvenser för ett mindre familjeföretag som drivs i aktiebolagsform och andra skäl inte talar mot jämkning.

Vid bedömningen av om skyldigheten att utge fullt skadestånd skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden skall enligt bestämmelsen också beaktas olika särskilda omständigheter i det enskilda fallet. Av bestämmelsens utformning framgår att det här är fråga om omständigheter som, när skadeståndsskyldigheten väl är av sådan omfattning att spörsmålet om jämkning aktualiseras med hänsyn till den skadeståndsskyldiges med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska situation, kan inverka på skälighetsbedömningen enligt bestämmelsen. Det är alltså inte fråga om självständiga grunder för jämkning.

Till en början nämns föreliggande försäkringar och försäkringsmöjligheter. Med försäkringsmöjligheter avses sådana på den skadelidandes sida. Betydelsen av försäkringar och försäkringsmöjligheter på den skadeståndsskyldiges sida har redan tidigare berörts. Om konsumenten har en försäkring som täcker den ifrågavarande skadan bör jämkning kunna ske trots att skyldigheten att utge fullt skadestånd inte utgör en lika stor belastning på den skadeståndsskyldiges ekonomi som annars skulle fordras.

Har konsumenten medvetet underlåtit att hålla en sådan försäkring som är klart sedvanlig i hans förhållanden, bör hänsynen till konsumentens ekonomiska intresse i vart fall inte hindra en jämkning som framstår som befogad med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden. Detta bör i regel kunna gälla vid medveten underlåtenhet att hålla brandförsäkring. Även i andra fall kan en medveten underlåtenhet att hålla ett rimligt försäkringsskydd framstå som så oförsvarlig att den kan få samma inverkan vid bedömningen av jämkningsfrågan.

Vidare nämns den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och hindra skadans uppkomst. Har näringsidkaren varit medveten om att t.ex. ett fel eller ett dröjsmål skulle kunna medföra en särskilt stor skada, exempelvis därför att konsumenten har gjort näringsidkaren uppmärksam på en speciell skaderisk, och har näringsidkaren haft goda möjligheter att förebygga skadan genom att iaktta särskild omsorg eller vidta särskilda skyddsåtgärder e.d. men underlåtit detta, är det naturligtvis omständigheter som talar mot jämkning. Å andra sidan bör näringsidkarens situation kunna bedömas mildare än annars, om det varit svårt för honom att förutse t.ex. en betydande följdskada av ett fel eller ett dröjsmål.

Vid bedömningen av om jämkning av ett betungande skadestånd bör ske kan enligt bestämmelsen hänsyn tas även till andra liknande omständigheter som gör att situationen avviker från det genomsnittliga och som därför kan tala för eller emot jämkning. Hit hör sådana omständigheter som den skadeståndsskyldiges särskilt stora eller tvärtom ringa skuld till skadans uppkomst. Vidare bör givetvis beaktas om den skadeståndsskyldige har möjlighet att i sin tur vända sig mot någon annan, t.ex. en underentreprenör eller en materialleverantör, för att få hela eller en del av skadeståndet till konsumenten täckt. Är detta fallet, kan det utesluta jämkning. Om skadan har

vållats genom t.ex. försummelse av en underentreprenör som skulle ha kunnat ersätta denna bör näringsidkaren i regel inte kunna åberopa förevarande bestämmelse, om anledningen till att skadeståndsskyldigheten blir särskilt betungande för honom är att han i avtalet med underentreprenören har gått med på avtalsvillkor som begränsar dennes ansvar. Även priset bör i tveksamma fall kunna få betydelse, i vart fall på det sättet att ett särskilt högt pris får anses tala mot jämkning.

Vid tillämpningen av bestämmelsen måste hänsyn självfallet också tas till konsumentens ekonomiska förhållanden. Har denne ett särskilt stort behov av full ersättning för skada, är det en omständighet som måste anses tala mycket starkt mot jämkning.

Med hänsyn till de stränga krav som ställs för att jämkning över huvud taget skall komma i fråga och till de närmast socialt färgade skäl som ligger bakom förevarande bestämmelse bör det normalt inte tillmätas någon särskild betydelse, huruvida skadeståndsskyldigheten beror på att näringsidkaren har åsidosatt en s.k. huvudförpliktelse eller en s.k. biförpliktelse i avtalsförhållandet med konsumenten. Det kan t.ex. inte anses befogat att skilja mellan det fallet att en brand med omfattande skador orsakas av att en elektriker vid installationsarbete gör en vårdslös felkoppling och det fallet att branden orsakas av att en målare vårdslöst lämnar efter sig trasor som självantänder. Det sagda utesluter dock inte att den nu berörda frågan kan få viss betydelse i gränsfall, åtminstone så till vida att bedömningen kan bli mildare mot den skadeståndsskyldige, om denne har åsidosatt endast en mer underordnad biförpliktelse.

Som nämndes inledningsvis bör jämkning enligt bestämmelsen kunna ske även i fall då näringsidkaren genom avtalet har åtagit sig ett s.k. strikt skadeståndsansvar, dvs.

ett ansvar oberoende av försummelse på hans sida, för exempelvis skador på grund av fel eller dröjsmål. Det ligger emellertid i sakens natur att det i ett sådant fall kan böra ställas strängare krav än annars för att jämkning skall kunna ske. Bl.a. måste beaktas att näringsidkaren genom sitt åtagande kan anses ha accepterat en generellt sett större skaderisk än som skulle följa av lagens bestämmelser och att åtagandet kan ha inverkat höjande på priset. Det är vidare självklart att det i denna situation inte kan åberopas till näringsidkarens fördel att han inte bär skulden till skadans uppkomst.

Om skadeståndsskyldigheten grundas på ett fel och näringsidkaren har avhjälpt felet, bör vid bedömningen enligt förevarande bestämmelse hänsyn kunna tas till att avhjälpandet eventuellt har förorsakat honom betydande kostnader som han inte kan få ersättning för från annat håll.

Om förutsättningarna för jämkning enligt bestämmelsen föreligger, får jämkning ske efter vad som är skäligt. Härvid får givetvis beaktas bl.a. sådana olika omständigheter som tidigare har berörts. Jämkning skall endast ske i den utsträckning som behövs för att skadeståndet inte längre skall framstå som en oskälig belastning på den skadeståndsskyldige med hänsyn till hans ekonomiska förhållanden.

I det föregående har frågan om jämkning behandlats främst med utgångspunkt i att den skadeståndsskyldige är den näringsidkare som är konsumentens motpart i avtalet. Som tidigare har sagts är förevarande bestämmelse tillämplig också när det gäller ett sådant skadestånd som en tredje man kan vara skyldig att utge enligt bestämmelserna i 35 §. I praktiken torde det dock bli ytterst sällsynt att frågan om jämkning aktualiseras i sådana fall.

En särskild fråga att beakta i detta sammanhang rör jämkning på grund av medvållande på den skadelidandes sida. Bestämmelser om jämkning på grund av sådant medvållande till sakskada eller ren förmögenhetsskada finns i 6 kap. 1 § andra och tredje styckena skadeståndslagen. Dessa bestämmelser torde vara tillämpliga även i kontraktsförhållanden.

Jämknin g på grund av medvållande på konsumentens sida torde huvudsakligen kunna bli aktuell vid sådana sakskador som omfattas av skadeståndsreglerna i 33 § och 34 §. Som ett exempel kan nämnas att det till en sakskada, för vilken näringsidkaren i och för sig är ansvarig, har bidragit att konsumenten försummat att vidta vissa överenskomna skyddsåtgärder. Ett närliggande fall är att konsumenten, utan att det är fråga om ett åsidosättande av en överenskommelse om skyddsåtgärder, av vårdslöshet har utsatt egendom för risken att bli skadad i samband med att näringsidkaren utför sitt åtagande.

Jämknin g på grund av medvållande torde endast förhållandevis sällan aktualiseras när det är fråga om rena förmögenhetsskador på grund av fel eller dröjsmål e.d. Den form av "medverkan" till en skada som här torde vara den vanligaste förekommande är, att konsumenten ådrar sig en onödigt omfattande skada genom positiva åtgärder eller genom underlåtenhet att efter förmåga söka begränsa sin skada. Som framgår av vad som har anförts i specialmotiveringen till 33 § är detta emellertid omständigheter som i princip skall beaktas redan när det gäller att fastställa det skadestånd som den skadeståndsskyldige över huvud taget kan bli skyldig att utge.

Enligt 6 kap. 1 § andra stycket skadeståndslagen kan jämkning äga rum om vållande "på den skadelidandes sida" har medverkat till skadan. I förevarande sammanhang skall alltså beaktas inte bara vållande av konsumenten person-

ligen utan också vållande av någon annan för vilken han måste anses svara i förhållandet till den skadeståndsskyldige. Det kan här vara fråga om t.ex. medlemmar av hans hushåll, gäster i hans hem eller en annan näringsidkare som konsumenten har anlitat för annat arbete.

Enligt 6 kap. 1 § tredje stycket skadeståndslagen skall en eventuell jämkning på grund av medvållande ske efter vad som är skäligt med hänsyn till graden av vållande på ömse sidor och omständigheter i övrigt. I fråga om den närmare innebörden härav kan hänvisas till prop. 1975:12 s. 173-175. Av vad som där sägs framgår bl.a. att bedömningen av i vilken mån jämkning skall ske kan påverkas även av billighetshänsyn till den skadelidande. Detta bör i princip gälla även i förevarande sammanhang, trots att det här är fråga om avtalsförhållanden. Utrymmet för ett sådant hänsynstagande till billighet mot konsumenten måste dock anses vara mycket begränsat när hans medvållande har ett klart kontraktsrättsligt inslag, såsom då han på sin sida har åsidosatt en avtalsförpliktelse eller har underlåtit att lämna upplysningar.

37 §

Bestämmelserna i 33-36 §§ gäller inte ersättning för personskada.

Paragrafen motsvarar 35 § i konsumenttjänstlagen. Den innebär att reglerna om skadestånd i 33-36 §§ inte gäller ersättning för personskador.

Såväl konsumentköplagen som konsumenttjänstlagen innehåller uttryckliga regler som undantar personskador från lagens tillämpningsområde. I konsumenttjänstutredningens betänkande uttalas att reformbehovet rörande personskador

på konsumenttjänstområdet tedde sig mindre än när det gällde sakskador och att i vart fall personskadeproblemen är av den art att de inte naturligen kunde behandlas av den utredningen. Motsvarande synsätt kan anläggas även när det gäller småhusköpsutredningens arbete. Som utredningen anfört härom i den allmänna motiveringen (avsnitt 4.15.1.) finns det inte anledning att i detta sammanhang avvika från den typ av reglering som den ovan nämnda lagstiftningen innehåller genom att i vår lag ta upp regler om ansvar för personskador.

Priset m.m.

38 §

Bestämmelserna i 39-44 §§ gäller avtal som avses i 1 §, första stycket, punkt 3.

Paragrafen innehåller en begränsning av bestämmelserna i avsnittet om priset m.m. till sådana avtal som gäller entreprenader. När det gäller avtal om sådana förvärv som avses i 1 § första stycket, punkterna 1, 2 och 4, är priset regelmässigt reglerat i parternas avtal. Bestämmelser om angivande av köpeskillning i köpehandlingen finns för övrigt i jordabalken (se 4 kap. 1 § och 13 kap. 7 § jordabalken). Bestämmelser av den typ som detta avsnitt innehåller är alltså av intresse främst i olika entreprenadsituationer. Det har därför framstått som naturligt att begränsa dessa reglers tillämplighet till just dessa fall.

§ 39

I den mån priset, eller sättet att beräkna priset, inte följer av avtalet, skall konsumenten betala vad som är skäligt med hänsyn till åtagandets art, omfattning och

utförande, gängse pris eller prisberäkningssätt för motsvarande åtaganden vid tiden för åtagandets utförande samt omständigheterna i övrigt.

Har näringsidkaren lämnat en ungefärlig prisuppgift får det uppgivna priset dock inte överskridas med mer än 15 procent, såvida inte näringsidkaren har rätt till pristillägg enligt 41 §.

Paragrafen, som motsvarar 36 § i konsumenttjänstlagen, innehåller dels en utfyllande bestämmelse om priset för det fall detta inte följer av avtalet, dels en bestämmelse om verkan av att näringsidkaren har lämnat en ungefärlig prisuppgift.

Utgångspunkten är att parterna fritt kan avtala om priset och att såväl konsumenten som näringsidkaren är bunden av en överenskommelse om priset. Om ett avtalsvillkor rörande priset är oskäligt, kan det dock jämkas med stöd av generalklausulen i 36 § avtalslagen.

Bestämmelsen i första stycket är tillämplig endast i den mån priset inte följer av avtalet mellan parterna. Med att priset "följer av avtalet" avses till en början det fallet att parterna har kommit överens om ett belopp i ett för allt som konsumenten skall betala. Med detta fall är naturligtvis likvärdigt att parterna har avtalat om grunderna för prisberäkningen. Man kan t.ex. ha kommit överens om ett visst pris per arbetstimme eller annan beräkningsenhet. Detta framgår av lagtexten genom uttrycket "eller sättet att beräkna priset".

Priset kan vara reglerat genom avtalet beträffande en del av åtagandet men ha lämnats öppet beträffande andra delar. Ett avtal om uppförande av ett bostadshus kan t.ex. innehålla ett fast pris beträffande själva byggnaden,

medan arbetet med schaktning för infart och grund skall ske på löpande räkning utan att grunderna för prisberäkningen har avtalats. Förevarande bestämmelse tillämpas i så fall när det gäller de delar beträffande vilka priset inte följer av avtalet.

Priset kan "följa av avtalet" utan att parterna uttryckligen har kommit överens om ett visst pris eller om grunderna för prisberäkningen. En prisöverenskommelse kan nämligen ibland framgå av en vanlig tolkning av avtalet. Som exempel kan nämnas att näringsidkaren tillämpar en fast prislista och att konsumenten känner till detta. I ett sådant fall torde avtalet i regel få anses innebära att konsumenten skall betala enligt den prislista som gäller vid avtalstillfället. Ett annat exempel är att näringsidkaren har marknadsfört t.ex. ett bostadshus av en viss typ genom annonsering e.d. och därvid angett vad huset kostar samt att konsumenten i anslutning härtill har beställt det ifrågavarande huset. I så fall måste avtalet ofta anses innebära att det pris som har angetts i marknadsföringen skall gälla, om inte parterna särskilt har kommit överens om ett annat pris eller konsumenten annars har fått klart för sig att det angivna priset inte skall gälla.

Även om det är klart att ett visst pris är avtalat, kan det uppkomma tvist om vad detta pris omfattar. Parterna kan t.ex. vara oense i frågan huruvida ett avtalat pris t.ex. omfattar ersättning för material eller endast omfattar arbetskostnad. Det avgörande blir då naturligtvis en vanlig tolkning av avtalet. Utgångspunkten bör vara att ett av näringsidkaren angivet pris inkluderar allt vad denne enligt avtalet har åtagit sig, såvida inte annat särskilt framgår. Det kan i sammanhanget framhållas att avtal om fast pris inkluderar ersättning för sedvanliga rättelser och justeringsarbeten, medan vid avtal på löpande räkning ersättning skall utgå för den tid som er-

fordras för nämnda typ av sedvanliga efterarbeten. Som exempel på sådana arbeten kan anges justering av dörrar och fönster samt bättring av målningsarbete. Konsumenten bör vidare, om inte annat har gjorts klart, vara berättigad att utgå från att de priser som en näringsidkare anger inkluderar mervärdeskatt (moms) samt andra offentliga avgifter som skall erläggas av näringsidkaren.

I den mån priset inte följer av avtalet är det naturligtvis näringsidkarens sak att avgöra vilket pris han vill begära. Enligt förevarande bestämmelse är konsumenten dock inte skyldig att betala mer än vad som är ett med hänsyn till omständigheterna skäligt pris.

Vid bedömningen av om ett av näringsidkaren begärt pris är skäligt är utgångspunkten naturligtvis åtagandets art, omfattning och utförande, eller med andra ord beskaffenheten av näringsidkarens prestation eller den del därav som det begärda priset avser. Detta torde inte fordra några särskilda kommentarer. Det bör dock framhållas att den omständigheten att ett fel till äventyrs föreligger i princip inte skall påverka bedömningen av prisets skälighet enligt förevarande bestämmelse.

Vid bedömningen av prisets skälighet skall hänsyn vidare tas till vad som kan utronas om gängse pris för motsvarande åtaganden. Med gängse pris avses det pris som i allmänhet tillämpas för motsvarande åtaganden, t.ex. ett marknadspris inom branschen eller motsvarande. Skulle marknadspriset variera mellan olika orter, blir det avgörande i första hand gängse pris inom orten. Det är givet att ett pris som ej alltför obetydligt överstiger gängse pris i regel inte kan betraktas som skäligt vid tillämpningen av förevarande bestämmelse.

Ofta går det inte att närmare bestämma vad som är *gångse* pris för ett visst åtagande. Det är ett välbekant faktum att t.ex. priserna för ett och samma slags åtaganden kan variera avsevärt. Däremot kan det finnas ett *gångse* sätt att beräkna priset, t.ex. per arbetstimme eller per kvadratmeter plus materialkostnader med visst påslag. Hänsyn skall i så fall tas till *gångse* sätt för prisberäkningen.

Det bör påpekas att det, även om ett begärt pris grundar sig på vad som inom branschen är *gångse* pris per arbetstimme e.d., kan förhålla sig så att priset med hänsyn till andra omständigheter inte är skäligt. Detta gäller t.ex. om näringsidkaren begär ett pris som grundar sig på en onormalt och i det enskilda fallet omotiverat stor tidsåtgång.

När det gäller entreprenader på småhusområdet är det inte ovanligt att parternas avtal träffas relativt lång tid innan det aktuella entreprenadåtagandet utförs. Detta hänger bl.a. samman med att olika tillstånd kan behöva sökas och finansieringsfrågor ordnas. Till skillnad från vad som avsetts i konsumenttjänstlagen är det därför i nu förevarande sammanhang inte *gångse* pris vid avtalstillfället som skall beaktas utan det *gångse* pris som råder vid den tidpunkt entreprenadåtagandet faktiskt utförs. Detta innebär att om det efter entreprenadavtalet har inträffat en oförutsedd och påtaglig höjning av den allmänna prisnivån som avsevärt har ökat näringsidkarens kostnader för åtagandet, skall hänsyn tas till en sådan omständighet. Det kan också förekomma omständigheter som talar i motsatt riktning. Om t.ex. konsumenten har besparat näringsidkaren kostnader som denne vanligen har för motsvarande åtaganden, skall hänsyn tas till detta. Det samma gäller om *gångse* pris vid tiden för utförandet är betydligt lägre än vid avtalstillfället och detta har medfört att näringsidkaren haft lägre kostnader för

Åtagandet än han från början haft anledning att förut-sätta. Det anförda innebär att näringsidkaren givetvis redan i avtalet kan gardera sig mot oväntade kostnad-sökningar genom särskilda prishöjningsklausuler e.d.

Vid bedömningen av prisets skälighet skall hänsyn också tas till att näringsidkaren är specialist och att åta-gandet har krävt hans särskilda kompetens eller till att åtagandet krävt arbete på övertid.

Förevarande bestämmelse aktualiserar flera frågor om be-visbördan, av vilka åtminstone två har större praktisk betydelse. Den ena av dessa frågor gäller vem som har be-visbördan i fall då näringsidkaren, under påstående att priset inte har avtalats, begär ett pris som näringsid-karen anser vara skäligt medan konsumenten påstår att ett visst lägre pris har avtalats. I enlighet med tidigare rättspraxis bör det i ett sådant fall normalt anses ålig-ga näringsidkaren att visa att något bestämt pris inte har avtalats (se NJA 1951 s. 1 och 1975 s. 280). Grunden för detta är att det i princip bör ankomma på näringsid-karen att dokumentera avtalets innebörd i fråga om pris-et.

Den andra frågan av större praktisk betydelse gäller vem som har bevisbördan i fråga om prisets skälighet. Föreva-rande bestämmelse innebär att det är näringsidkaren som har bevisbördan i detta hänseende. Han skall med andra ord kunna visa att det av honom begärda priset är skäligt med hänsyn till olika relevanta omständigheter. Det bör framhållas att detta också ligger i linje med bestämmel-sen i 43 § om näringsidkarens skyldighet att på konsumen-tens begäran ställa ut en specificerad räkning.

Bestämmelsen i andra stycket reglerar den praktiskt vik-tiga frågan om verkan av attnäringsidkaren har lämnat en s.k. ungefärlig prisuppgift. Bestämmelsen är tillämplig

bara i sådana fall då det inte kan anses att priset följer av avtalet.

Kravet bör inte ställas alltför lågt när det gäller att avgöra om näringsidkaren verkligen har lämnat en ungefärlig prisuppgift. Det måste i princip fordras att ett uttalande från näringsidkarens sida om priset är så klart att det framstår som en reell prisuppgift, låt vara att priset har betecknats som "ungefärligt" eller angetts med en liknande reservation. Den uppgift som näringsidkaren lämnar behöver inte direkt ta sikte på själva priset utan kan också gälla den arbetstid som kan beräknas åtgå och som har direkt betydelse för beräkningen av priset.

Efter mönster från konsumenttjänstlagen gäller som huvudregel att det uppgivna priset får överskridas med högst 15 procent. Har näringsidkaren rätt till pristillägg enligt 41 § gäller dock inte denna prisgräns. Som framgått redan i avsnitt 4.17.1. kan parterna, till skillnad från vad som gäller enligt konsumenttjänstlagen, inte genom avtal moderera denna gräns.

Det bör i detta sammanhang framhållas att regeln i andra stycket innebär en begränsning även i förhållande till vad som enligt första stycket gäller då priset inte följer av avtalet. När en ungefärlig prisuppgift har lämnats får det slutliga priset sålunda inte väsentligt överstiga prisuppgiften, även om ett skäligt pris enligt regeln i första meningen skulle ligga ännu högre. Det bör emellertid understrykas att den omständigheten att en ungefärlig prisuppgift har lämnats inte innebär att det föreligger ett avtal om ett visst pris. Även om en ungefärlig prisuppgift har lämnats, är konsumenten sålunda inte skyldig att betala mer än vad som är ett skäligt pris enligt första meningen. Konsumenten kan alltså i princip inte komma i ett sämre läge då han har fått en ungefärlig prisuppgift än då priset skall bestämmas enbart enligt första

meningen, låt vara att den ungefärliga prisuppgiften naturligtvis får beaktas när man tar ställning till vad som skall anses vara skäligt pris.

40 §

Har konsumenten uppdragit åt näringsidkaren att företa enbart förberedande undersökning för att utreda omfattningen av eller kostnaden för ett åtagande, är konsumenten inte skyldig att betala för undersökningen, om han på grund av sedvana inom branschen eller i övrigt haft skäl att anta att undersökningen skulle göras utan ersättning.

Paragrafen, som motsvarar 37 § i konsumenttjänstlagen, behandlar frågan om konsumentens skyldighet att betala för en förberedande undersökning. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det nämna lagrummet i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 304 f, 361 och 375).

41 §

Näringsidkaren har rätt till pristillägg om åtagandet har fördyrats på grund av omständigheter som är att hänföra till konsumenten och som näringsidkaren inte bort förutse när avtalet träffades.

I fråga om pristilläggets storlek gäller bestämmelserna i 39 §.

Paragrafen, som har en motsvarighet i 38 § konsumenttjänstlagen, innehåller bestämmelser om näringsidkarens rätt till pristillägg. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 304 f).

42 §

Konsumenten är inte skyldig att betala för arbete som näringsidkaren har utfört eller material som denne har tillhandahållit i den mån arbetet eller materialet försämras eller går förlorat genom en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse som inträffar före den första besiktningen enligt 12 § eller den tidpunkt som anges i 17 §.

Paragrafen motsvarar i princip 39 § i konsumenttjänstlagen och handlar i praktiken om i vilken utsträckning näringsidkaren i prishänseende "står faran" för att arbete och material förstörs genom olyckshändelse. Till skillnad från konsumenttjänstlagen hänvisar bestämmelsen när det gäller tidpunkten för farans övergång till flera lagrum. Det beror på de skilda reglerna för permanenthus och fritidshus resp. monteringsfärdiga hus. I övrigt framgår den närmare innebörden av bestämmelsen av specialmotiveringen till 39 § i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 307 f).

43 §

Då näringsidkarens åtagande utförs på löpande räkning är näringsidkaren skyldig att ställa ut en specificerad räkning avseende sitt åtagande, om konsumenten begär det inom skälig tid efter det att näringsidkaren första gången har fordrat betalning eller annars angett sin fordran på grund av åtagandet.

En räkning som avses i första stycket skall i huvudsak beskriva arbetets art samt göra det möjligt för konsumenten att bedöma arbetets omfattning. Av räkningen skall även framgå hur priset har beräknats.

Paragrafen har en motsvarighet i 40 § i konsumenttjänstlagen, och innehåller bestämmelser om näringsidkarens skyldighet att ställa ut en specificerad räkning.

För att en konsument skall kunna kontrollera vad näringsidkaren har tagit betalt för och hur priset har beräknats är det ofta viktigt att konsumenten får en specificerad räkning. Skyldigheten för näringsidkaren att utfärda en sådan räkning har begränsats till de fall där åtagandet skall utföras på löpande räkning. Det är då konsumentens behov av räkningen kan vara stort. Vid sådana åtaganden som skall utföras mot fast pris föreligger inte detta behov. Då framgår ju redan av avtalet och eventuella kontraktshandlingar såväl priset som vad åtagandet innefattar.

Enligt paragrafen är näringsidkaren skyldig att ställa ut en specificerad räkning endast om konsumenten begär det. Självfallet kan näringsidkaren också vara skyldig att göra detta direkt på grund av avtalet mellan parterna. Paragrafen är tvingande till konsumentens förmån. Konsumenten är alltså inte bunden av ett avtalsvillkor varigenom han på förhand har avstått från rätten att erhålla en specificerad räkning.

Det ligger i sakens natur att konsumenten inte kan dröja hur länge som helst med att framställa en begäran om specificerad räkning, eftersom det så småningom kan bli förenat med oskäligen svårigheter för näringsidkaren att åstadkomma en sådan räkning. Bestämmelsen har därför utformats så att näringsidkarens skyldighet att utfärda en specificerad räkning endast aktualiseras om konsumenten begär det inom skälig tid efter det att näringsidkaren första gången fordrat betalning eller annars angett sin fordran på grund av åtagandet. Även om det inte ter sig ändamålsenligt att mer exakt ange den tidsrymd inom vilken en sådan begäran skall framställas, bör bedömning-

en av om begäran skett inom skälig tid göras med utgångspunkt från att endast kortare tidsrymder kan accepteras i detta sammanhang.

Det har inte ansetts möjligt eller lämpligt att i lagtexten i detalj ange de krav som bör ställas på en specificerad räkning i olika enskilda fall. Som ett principiellt krav gäller emellertid till en början att räkningen skall göra det möjligt för konsumenten att bedöma det utförda arbetets art och omfattning. Detta innebär att konsumenten skall kunna utläsa t.ex. vilket slags arbete som utförts, vilka åtgärder som vidtagits och vad för slags material som använts.

Det skall av räkningen också framgå hur priset har beräknats. Det krävs alltså att näringsidkaren i räkningen anger t.ex. hur många timmar och hur mycket material som gått åt samt priset per timme och materialenhet. Syftet med denna specifikation är givetvis främst att göra det möjligt för konsumenten att bedöma det begärda prisets skälighet.

44 §

Om inte annat följer av avtalet, är konsumenten skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkaren har utfört åtagandet. Har konsumenten i tid begärt en specificerad räkning, är han inte skyldig att betala förrän en sådan räkning har kommit honom till handa.

Paragrafen motsvarar 41 § i konsumenttjänstlagen och innehåller regler om tidpunkten för betalningen. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det lagrummet (se prop. 1984/85:110 s. 309 f).

Avbeställning

45 §

Bestämmelserna i 46-48 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3 och äger motsvarande tillämpning i fråga om avtal som avses i 1 § första stycket punkt 4.

Paragrafen innehåller en begränsning av bestämmelserna i avsnittet om avbeställning till sådana avtal som gäller entreprenader. Enligt utredningens mening finns ej skäl att ha regler om avbeställning för avtal om förvärv av färdiga hus. Denna fråga har behandlats närmare i avsnitt 4.19. Till skillnad från situationen vid en avbeställning av ett färdigt hus kan en avbeställning av ett avtal om monteringsfärdigt hus tänkas leda till sådana ekonomiska vinster som berörts i den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.19.3). T.ex. kan transportkostnader och i vissa fall även önskad produktion undvikas. Utredningen har också beaktat att konsumentköpsutredningen har föreslagit en generell rätt att avbeställa vid konsumentköp (se avsnitt 4.19.1). Med hänsyn till det nu anförda har utredningen funnit att reglerna om avbeställning bör gälla även sådana avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus som avses i 1 § första stycket punkt 4.

46 §

Om konsumenten avbeställer åtagandet innan det har slutförts, har näringsidkaren rätt till ersättning för den del av åtagandet som redan har utförts samt för arbete som måste utföras trots avbeställningen. Ersättningen skall motsvara det pris som skulle ha gällt, om avtalet endast hade avsett vad som har utförts.

Näringsidkaren har vidare rätt till ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av åtagandet samt ersättning för förluster i övrigt på grund av att han har underlåtit att ta på sig annat arbete eller på grund av att han på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget.

Ersättning till näringsidkaren enligt andra stycket får inte överstiga hans förlust till följd av avbeställningen.

Paragrafen, som motsvarar 42 § i konsumenttjänstlagen, behandlar näringsidkarens rätt till ersättning när konsumenten har avbeställt ett åtagande. Den skiljer sig från konsumenttjänstlagen på så sätt att näringsidkarens ersättningsrätt inte har gjorts beroende av att konsumenten har varit försumlig eller av om konsumenten har hindrats att dra nytta av åtagandet till följd av författningsföreskrifter, myndighetsbeslut eller andra liknande omständigheter utanför hans kontroll. I sådana situationer torde konsumenten utan att tillämpa regler om avbeställning kunna bli helt eller delvis befriad från sina förpliktelser enligt avtalet med stöd av generalklausulen i 36 § avtalslagen. Enligt utredningens mening är det därför inte erforderligt att i detta sammanhang införa särskilda regler om befrielse från ersättningskyldighet. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår i övrigt av specialmotiveringen till 42 § i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 312 ff).

47 §

Näringsidkaren får förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning, om den är skälig med hänsyn till vad som vid avbeställning normalt kan antas tillkomma en näringsidkare som ersättning enligt 46 §.

Paragrafen, som motsvarar 43 § i konsumenttjänstlagen, reglerar näringsidkarens möjligheter att förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning från konsumentens sida. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till det nämnda lagrummet i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 317 f).

48 §

Vid avtal om åtagande att uppföra ett sammanbyggt grupphus får avbeställning inte ske om näringsidkaren därigenom skulle drabbas av väsentlig olägenhet.

Paragrafen saknar motsvarighet i konsumenttjänstlagen och innehåller en regel om undantag från rätten att avbeställa ett åtagande.

Bestämmelsen gäller avbeställning av ett sammanbyggt grupphus. Därmed åsyftas grupphusbebyggelse av typen radhus, kedjehus eller parhus. Bestämmelsen innehåller inget generellt förbud mot avbeställning vid denna typ av bebyggelse. För att avbeställning i dessa fall inte skall vara tillåten för konsumenten måste ytterligare en förutsättning vara uppfyllt, nämligen att en avbeställning för näringsidkaren skulle medföra väsentliga olägenheter. Som framgått av den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.19) bör sådana olägenheter regelmässigt anses föreligga om en konsument även efter en avbeställning av ett grupphus av den typ som omfattas av paragrafen skulle inneha den mark som skulle ha bebyggts med huset.

Konsumentens dröjsmål

49 §

Bestämmelserna i 50-53 §§ gäller avtal som avses i 1 §, första stycket, punkt 3.

Reglerna om verkan av dröjsmål på näringsidkarens sida har begränsats till att gälla endast entreprenadavtal. Samma begränsning görs genom förevarande paragraf beträffande verkan av dröjsmål på konsumentens sida.

50 §

Skall betalning enligt avtalet ske helt eller delvis innan åtagandet har utförts och betalar inte konsumenten i rätt tid, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten betalar. Om det följer av avtalet att konsumenten skall medverka till åtagandets utförande och han inte i rätt tid lämnar sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för utförandet, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten lämnar sin medverkan.

Har åtagandet påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten om detta inte framstår som oskäligt gentemot näringsidkaren.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 45 § konsumenttjänstlagen och behandlar näringsidkarens rätt att inställa arbetet i vissa fall av dröjsmål från konsumentens sida. Bestämmelserna skiljer sig från konsumenttjänstlagens reglering i ett hänseende. Skyldigheten enligt andra stycket att utföra visst arbete har nämligen begränsats till sådana fall där detta inte framstår som oskäligt gentemot näringsidkaren. Det hänger samman med att det på byggnadsområdet inte sällan kan tänkas bli fråga om ekonomiskt betydelsefullt arbete. Enligt utredningens mening kan det dock inte skäligen krävas av näringsidkaren att han i de situationer som avses i bestämmelsen skall vara skyldig att utföra sådant arbete som medför väsentliga kostnader eller olägenheter för honom. I övrigt framgår den närmare

innebörden av bestämmelsen av specialmotiveringen till 45 § i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 s. 320 ff, 361 f och 375).

51 §

Inställer näringsidkaren arbetet enligt 50 §, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom.

Paragrafen, som i huvudsak motsvarar 45 § tredje stycket konsumenttjänstlagen, innehåller regler om näringsidkarens rätt till ersättning när arbetet har ställts in på grund av konsumentens dröjsmål. Till skillnad från konsumenttjänstlagen ställer bestämmelsen inte upp något krav på försummelse för att ersättningskyldighet skall föreligga (jfr avsnitt 4.18.2 och specialmotiveringen till 46 § andra stycket).

Enligt bestämmelsen har näringsidkaren rätt till ersättning för kostnader som uppkommer till följd av att arbetet ställs in enligt bestämmelserna i 49 §.

Ett exempel på när ersättningskyldighet kan föreligga för konsumenten är då näringsidkaren tvingas företa en extra resa till byggarbetsplatsen. Näringsidkaren kan vidare drabbas av extra kostnader för hyra av en maskin under längre tid än den som annars skulle ha åtgått. Det kan också vara fråga om kostnader för extra arbete som behövs för att hindra skador under den tid arbetet i övrigt ligger nere.

52 §

Om konsumenten i fall som avses i 50 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet. Detsamma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet medför väsentlig olägenhet för honom.

Vill näringsidkaren häva avtalet enligt första stycket skall han först påminna konsumenten om att denne skall betala, medverka eller lämna anvisningar samt ge konsumenten skälig tid att göra detta.

Har en påminnelse som avses i andra stycket lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses påminnelse ha skett när detta gjordes.

Näringsidkaren får också häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet om det redan på förhand finns starka skäl att anta att konsumenten inte i rätt tid kommer att betala eller lämna medverkan enligt 50 § och att dröjsmålet blir av väsentlig betydelse för näringsidkaren.

Paragrafen, som motsvarar 46 och 47 §§ i konsumenttjänstlagen, reglerar näringsidkarens rätt att häva avtalet vid dröjsmål på konsumentens sida. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till de nämnda paragraferna i konsumenttjänstlagen (se prop. 1984/85:110 ss. 325-327, 363-364 samt 373 f och 375).

53 §

Häver näringsidkaren avtalet, är konsumenten skyldig att betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag då hävningen skedde.

Paragrafen, som motsvarar 48 § konsumenttjänstlagen, behandlar konsumentens betalningsskyldighet då näringsidkaren har hävt avtalet.

Bestämmelsen innebär att konsumenten är skyldig att betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag då näringsidkaren hävde avtalet. En självklar förutsättning för detta är att näringsidkaren verkligen har varit berättigad att häva avtalet enligt 52 §.

Beträffande omfattningen av betalningsskyldigheten får hänvisas till 46 och 47 §§ samt till vad som anförts i specialmotiveringen till dessa paragrafer.

Den föreslagna lagen reglerar avtalsparters inbördes rättigheter och skyldigheter. Den kan därmed inte ges retroaktiv verkan för avtal som slutits före lagens ikraftträdande. Att lagen gäller bara i fråga om avtal som sluts efter ikraftträdandet följer av allmänna regler. Någon särskild övergångsbestämmelse behövs inte.

RESERVATION OCH SÄRSKILDA YTTRANDE

Reservation

Av ledamoten Allan Ekström

Det saknas i dag påtagligt behov av särskild lagreglering inom förevarande område av bostadssektorn. Jag vill här hänvisa till den beskrivning av dagens situation och förhållanden som lämnats i särskilda sakkunnigyttanden. I samma riktning talar dessutom den redovisning av nuläget som förekommer i den av riksdagen godkända propositionen 1985/86:48 om medel till fond för avhjälpande av fukt- och mögelskador i småhus m.m. (Se även 3.3.2 i vårt betänkande.) Enligt min - under utredningsarbetets gång tillkännagivna - mening hade det därför framstått som mera angeläget från allmän synpunkt att, åtminstone till en början, taga itu med övriga uppgifter enligt direktiven, främst en analys av felbegreppet enligt jordabalken och bestämmande av det närmare innehållet i köparens undersökningsplikt, praktiskt viktiga rättsområden där betydande oklarhet tyvärr råder.

Utredningens majoritet har emellertid uppenbarligen bedömt läget annorlunda. Som förebild för det framlagda lagförslaget har utredningen valt konsumenttjänstlagen. Denna lag har följts så nära - till både lagtext och motiv - att huvuddelen av vårt betänkande i själva verket utgör återgivande av propositionen till konsumenttjänstlagen; jfr. 4.20.

Det är från skilda synpunkter att beklaga, att konsumenttjänstlagen antogs av riksdagen i föreliggande skick. Skälen för min ståndpunkt redovisade jag i riksdagen på sätt framgår av mitt anförande i kammaren (den 28 maj 1985) - se bilaga.

I den sålunda föreliggande situationen har jag ej ansett mig ha annan möjlighet än att godtaga den av utredningens majoritet valda lagstiftningsmetoden. (Jag hade dock föredragit att utredningen konsekvent gjort hänvisningar till den bakomliggande propositionen i stället för att som delvis skett citera stora delar av propositionen utan att ange detta.) Att jag underlåter att särskilt reservera mig mot olika enskildheter i lagförslaget innebär således icke, att jag överallt ställer mig bakom betänkandet där detta endast förmedlar ståndpunkter och bedömningar - även av gällande rätt - som hämtats från konsumenttjänstlagens förarbeten. Jag vill här framför allt hänvisa till min ovan framförda kritik av de delvis "ensidiga" värderingar som uppbär konsumenttjänstlagen.

Det har vidare inte varit praktiskt möjligt att avge reservation på varje punkt där konsumenttjänstlagen ej är lämplig som förebild av den anledningen att nämnda lag närmast tar sikte på tjänsteavtal - t.ex. reparation av hushållsapparater, bilar och båtar - medan vår lag däremot skall gälla även för renodlade köp av fast egendom. Den framlagda lagen kommer sammanfattningsvis lätt att uppfattas som invecklad och svåröverskådlig, inplacerad i rättssystemet som den är i gränzonen mellan konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen.

Ett ytterligare förbehåll från min sida är föranlett av förslaget att 4 kap. jordabalken skall stå tillbaka för utredningens lag i den mån kollision skulle uppkomma mellan lagverken. Att märka är då att vårt betänkande är inskränkt till att gälla köp av nytt småhus, vadan jordabalken blir i sin helhet tillämplig på köp som sker i senare led ("begagnat" hus); liknande motsatsförhållande kommer att föreligga inom entreprenadområdet beroende på om småhuset är nytt eller "begagnat". Det hade därför bort klarläggas, om felbegreppet och sanktionssystemet

kan få olika innehåll i skilda, närliggande sammanhang; så har inte skett.

Jag står däremot positivt bakom de avvikelser som gjorts i vårt lagförslag i förhållande till konsumenttjänstlagen.

En särskild fråga är, huruvida ett avtal som avser enbart leverans av en byggsats till ett monteringsfärdigt hus skall omfattas av vår lag eller ej (4.4.4). (Termen "monteringsfärdigt hus" hör ej hemma i lagtext, eftersom det här ej är fråga om ett hus utan något som - rätt monterat - kan bli ett hus.) Avgörande för denna bedömning skall enligt utredningen vara, om leverantören genom sin marknadsföring bibringat en köpare den (subjektiva) uppfattningen att denne i ett paket köpt allt som behövs för att uppföra ett avsett hus dvs. att materialet är komplett och lämpligt för ändamålet. Det är enligt min mening icke en från rättsliga synpunkter godtagbar lösning att utformningen av en annons eller broschyr skall tillåtas vara styrande för valet av tillämplig lag, konsumentköplagen - eftersom byggsatsen är lös egendom - eller vår lag. Jag har ej heller kunnat undgå att taga intryck av den kritik som riktats mot lösningen från främst den sakkunnige Sten Thunell. Jag reserverar mig därför mot punkten 4 i 1 § lagförslaget. Efter slutsammanträdet har förslaget justerats från majoritetens sida t.ex. rörande besiktning. Denna omständighet rubbar dock icke min grundinställning.

Ett fundamentalt begrepp i betänkandet liksom inom köprätten är vad som menas med "fel". I denna del vill jag redovisa min uppfattning, eftersom den ej i allo överensstämmer med den ståndpunkt som kommer till uttryck i betänkandet.

Självfallet äger en köpare rätt att kräva, att en sak som han köpt skall överensstämma med de villkor som upptagits i avtalet dvs. verkliga villkor i motsats till blott föreställningar, antaganden eller förutsättningar å köparens sida.

Men vad händer om tvist uppstår rörande köpeobjektet och avtalet - såsom fallet nästan alltid är vid köp kontant över disk - icke i sig lämnar erforderligt besked. Man blir då givetvis tvungen att göra en jämförelse med vad som enligt gängse föreställningssätt är normalt i handel ochandel beträffande gods av ifrågavarande slag. Avvikelse härifrån konstituerar i princip fel. Avser köpet t.ex. en begagnad bil av 1980 års modell för en köpeskilling av 10 000 kronor, blir uppgiften att för tanken åstadkomma hur en "abstrakt" bil med motsvarande specifikationer bör vara beskaffad. Den aktuella bilen jämföres därefter med denna tänkta bil. En ej alltför obetydlig avvikelse är då att beteckna som fel i köplagens mening, såsom ett abstrakt fel; något uttryckligt lagstadgande härom har ej ansetts behövt i den allmänna köplagen. Skulle avvikelsen i stället ha bestämts med ledning av det verkliga innehållet i det aktuella köpeavtalet, är felet att beteckna som konkret.

Skulle avtalet avse en tjänst av något slag, blir den abstrakta utgångspunkten självfallet i stället begreppet fackmässighet.

Av definitionen av abstrakt fel - som är kärnan i själva felbegreppet (Karlgrén, Produktansvaret s. 55) - följer att det avgörande inte är vad den individuella köparen trott eller räknat med rörande - i exemplets fall - den köpta bilens skick eller standard. Måttstocken blir i stället relaterad till köpare i allmänhet. Den enskilde köparens förutsättningar har med andra ord normalt rättsordningens stöd endast så långt dessa är förenliga

med köparkollektivets; till överskjutande del saknar de juridisk betydelse.

Vad jag utvecklat här överensstämmer i stort med 9 § i lagförslaget, dock att jag anser att man i större utsträckning bort utgå från det abstrakta felbegreppet (jfr. 4.5.1). Man hade då sluppit att, som skett i konsumenttjänstlagen och därifrån intagits i specialmotiveringen till 9 §, söka sin tillflykt till fiktioner av typen "vad som har underförståtts mellan parterna" eller "vad som genom en tolkning av avtalet måste anses avtalet mellan dem". Som Karlgren framhållit (Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken, 1976 s. 39) bestämmes rättsverkningarna av ett avtal endast till en del, ofta blott till en mindre del, av avtalet eller parternas förutsättningar i samband därmed. Rättsverkningarna i övrigt har i stället sitt upphov direkt i rättsordningen dvs. i de regler, *naturalia negotii*, som så småningom utbildats för ifrågakomna kontraktstyp.

Skillnaden i synen på felbegreppet blir däremot framträdande, om man tar 4 kap. 19 § jordabalken till utgångspunkt (3.1.2). Enligt detta lagrum föreligger fel, då den köpta fastigheten avviker dels från vad som kan anses utfäst dels från vad som köparen eljest med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet. Det som här är av intresse är den andra "dels"-satsen. Den fråga som omedelbart inställer sig är "vad köparen haft anledning att räkna med". Vilka krav, vilken standard, kan köparen med andra ord ställa med rättsordningens stöd och gillande? Som framgår lämnar lagtexten ingen som helst vägledning - den är helt intetsägande och närmast meningslös. Förklaringen till avfattningen är att söka i inställningen hos dåvarande lagrådet, som - till skillnad från lagberedningen och annorlunda än enligt köplagen - var obenägen att tillerkänna köparen "en direkt på lag grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till

normal standard" (3.1.2). Enligt lagrådet var fastighetens normala standard endast en av omständigheterna i avtalet som borde beaktas i felansvarshänseende. Det abstrakta felet förvandlades därigenom så att säga till ett konkret. Se Karlgren, Felansvaret etc. s. 38 och Agell, SvJT 1972 s 735.

Enligt min mening - som grundas på handläggningen i domstol av ett stort antal fastighetstvister - är det att beklaga, att hänvisningen till det abstrakta felbegreppet med dess nedtonande av den enskilde köparens föreställningar eller förutsättningar icke vann lagstiftarens gillande. Många processer har nämligen präglats av att köparen haft helt överdrivna föreställningar rörande vad han "ägt rätt" att kräva i fråga om kvalitet och standard.

För fullständighetens skull bör anmärkas att säljarens köprättsliga ansvar ej är inskränkt till de angivna huvudfallen. I vissa situationer anses nämligen säljaren ligga närmare till än köparen att stå risken för den händelse som inträffat. Så är t.ex. fallet om köparen avsett att använda det i och för sig perfekta godset för ett visst ändamål och förlitat sig på säljarens sakkunskap och omdöme rörande dess lämplighet därför samt säljaren bort inse såväl köparens förutsättningar som misstag men ändå förhållit sig passiv. Slutligen är att märka att betingelserna för hävning och skadestånd ej är desamma såvitt angår fel i fastighet (jfr 42 § köplagen), detta ytterst som ett uttryck för den från romerska rätten hämtade tanken att godset i själva verket är sålt i befintligt skick.

Bilaga till reservation av Allan Ekström

Herr talman! Det framlagda förslaget till konsument-tjänstlag bör inte bedömas för sig utan måste sättas in i ett större civilrättsligt sammanhang, såväl horisontellt som vertikalt. Civilrätten bildar ju fortfarande ett mönster, där mycket är uttryck för ett antal centrala rättsgrundsatser med rötter långt tillbaka i tiden.

Den utan all jämförelse mest betydelsefulla lagen i vår lagbok är 1905 års köplag, ouppnåelig till såväl form som innehåll. Det var verkligen en helt annan intellektuell och språklig spänst och kvalitet på den tidens lagskrivning jämfört med dagens - omdömet är omöjligt att hålla tillbaka. Köplagen, som tillkom i nordisk gemenskap, gäller även Danmark och Norge. Genom Tore Alméns auktoritativa och oöverträffade kommentar - som senare översattes till tyska - har köplagen för övrigt kommit att påverka den nya amerikanska köplagen, Uniform Commercial Code, och även 1980 års FN-konvention om avtal rörande internationella köp. FN-konventionen innehåller en materiellt självständig köplag, som skall tillämpas vid köp emellan parter som har sina affärsställen i olika stater. Den är i sin tur resultatet av ett 60-årigt internationellt lagstiftningsarbete, där Sverige tagit aktiv del; en betydelsefull etapp på vägen utgjorde 1964 års Haagkonvention med dess förslag till uniform köplag.

Det borde därför, herr talman, vara en fullständig självklarhet att en lag rörande vissa slag av konsumenttjänster - lagens rubrik är alldeles för pretentiös och därigenom missvisande - borde stå i samklang med köprätten, om icke synnerligen starka skäl talar för en särreglering. Rättsordningen bör ju präglas av inre sammanhang och harmoni, i synnerhet inom civilrättens område. Och detta betygande av rättsprinciper får inte stanna vid läpparnas bekännelse.

Hur är då läget i dag på köprättens område? Här kan resultatet nu skönjas av ett omfattande lagstiftningsarbete. Justitieministern berörde också ämnet i sitt anförande.

1905 års köplag präglas självfallet av de produktions- och omsättningsförhållanden som rådde kring sekelskiftet. Den liberala engroshandeln med obearbetade råvaror kom därigenom att stå i centrum. Det nutida livsmönstret kännetecknas i stället av industriellt serietillverkade massprodukter. Medan Alméns kommentar kretsar kring köp av kaffe och sydfrukter - det var ju ett fartyg lastat med sydfrukter som Almén lät gå på ett dittills okänt grund utanför Sandhamn och som gav upphov till den tidens mest kända lärdomsstrid - är dagens exempel hämtade från bilar, kyl- och frysskåp samt datorer. I mitten av 1960-talet tillsattes därför en köplagskommitté i varje nordiskt land med uppgift att gemensamt anpassa köplagen efter moderna förhållanden. Jag var för övrigt den svenska kommitténs sekreterare under de fyra första åren och deltog även i tillkomsten av den hemförsäljningslag som justitieminister Wickbom hänvisade till.

Denna imponerande nordiska gemensamma överarbetning är nu avslutad. Resultatet föreligger i form av ett gemensamt förslag i Nordisk utredningsserie 1984:5.

På konsumentköpets område därefter föreligger också ett färskt förslag, SOU 1984:25, vilket är tänkt ersätta den nuvarande konsumentköplagen från år 1973.

Det omfattande reformarbetet lider alltså mot sitt slut. Härtill kommer ett särskilt lagstiftningsarbete som rör förvärv av småhus och som även det snart är avslutat; jag avser 1983 års småhusköpsutredning, där jag är en av de tre ledamöterna. Det arbetet bedrivs i själva gränzonen mellan köp och tjänst. Inom utredningen är vi överens om

att konsumenttjänstlagens regelssystem på viktiga punkter inte alls passar för entreprenaduppdrag gällande uppförande av småhus. Det är faktiskt en avsevärd skillnad mellan att bygga ett hus och att reparera en tvättmaskin, även från rent rättslig synpunkt.

Vad hade därför varit naturligare än att en lag om vissa konsumenttjänster hade fått dröja under ett eller annat år? Samma uppfattning har även lagrådet. Men regeringen väljer att lägga fram en särreglering beträffande vissa konsumenttjänster.

Den valda metoden innebär att propositionsskrivandet beträffande köp och konsumentköp så småningom kommer att ske mot bakgrund av en antagen lag rörande vissa konsumenttjänster. Detta är en realitet som ofrånkomligen måste få negativa och besvärande verkningar för det framtida lagstiftningsarbetet, som även sker i nordisk regi. Det tunga ansvaret kan justitieministern inte dra sig undan.

Herr talman! Det finns ytterligare starka skäl för att propositionen inte hade bort framläggas nu och mot den samlade borgerligheten drivas igenom i riksdagen.

Ett sådant skäl är att propositionen innehåller förslag av väsentlig betydelse för näringslivet som ej ens varit föremål för sedvanligt remissförfarande. Begäran i utskottet från den borgerliga minoriteten om erforderlig remiss avslogs av den socialistiska majoriteten. Omsorgen om en juridiskt fullgod produkt fick synbarligen stå tillbaka för intresset att framlägga en proposition före valet.

Köplagen och konsumenttjänstlagen innehåller i stora stycken en fördelning av olika slags risker mellan parterna i det enskilda avtalet. Ju fler risker som läggs på

näringsidkaren, desto högre blir priset på varan eller tjänsten. Ingenting är ju gratis. Åläggs näringsidkaren att svara för - låt vara ursprungliga - fel under tio år i stället för två år, innebär detta självfallet en ökning av kostnaderna för denne. Konsumenttjänstutredningen hade här föreslagit en generell preskriptionstid för reklamation av fel om två år, en tid som - väl att märka - överensstämmer med såväl det nordiska köplagsförslaget som FN-konventionen och som överensstämmer även med betänkandet rörande ny konsumentköplag. Propositionen utsträcker tiden till tio år för tjänster som innebär arbete på något som betecknas med uttrycket fasta saker. Näringslivet erhöll inte möjlighet att yttra sig över förslaget och dess kostnadskonsekvenser.

Samma negativa inställning till näringslivssidan kommer till uttryck då det gäller förslaget om förvaring, där utredningen på anförda skäl avstod från att låta sitt förslag omfatta denna avtalstyp, alltså förvaringsavtal. Lagrådet uttalade i detta sammanhang:

"Utredningsförslaget upptog emellertid inte sådana regler. Sedvanlig remissbehandling till ledning för bedömningen av den föreslagna regleringen i denna del har följaktligen inte heller förekommit. Det är därför vanskligt att överblicka konsekvenserna av förslaget i denna del" (s. 343). Men justitieministern känner ingen motsvarande tvekan, måste slutsatsen bli.

Det allra mest uppseendeväckande frångåendet av utredningsbetänkandet och gällande rätt avser frågan, om näringsidkaren skall stå det rättsliga ansvaret för uppgifter om tjänsten som inte lämnats av honom utan av någon annan. Skall A bära ansvaret för uppgift som lämnats av B? Enligt gällande rätt svarar A även för B:s uppgifter om han på något sätt hänfört sig till uppgiften, t.ex. genom att hänvisa till den. Samma ståndpunkt

intog konsumenttjänstutredningen, efter ingående överväganden. Det avgörande argumentet var att näringsidkaren måste ha vetskap om att den ifrågavarande uppgiften lämnats och alltså utgör en del av avtalsinnehållet. Propositionen slopar emellertid detta krav och låter näringsidkaren stå ansvar även för uppgifter som han inte haft en aning om. Denna ståndpunkt överväger för övrigt småhusköpsutredningen att frångå för sin del, med hänsyn till konsekvenserna för näringsidkaren, dvs. utredningen föredrar gällande rätt. Även på denna centrala punkt förvägrades näringslivet rätten att yttra sig i lagstiftningsärendet.

Avsaknaden av tillbörligt remissförfarande är följaktligen ett starkt skäl för att inte nu bifalla propositionen.

Ett ytterligare skäl för avslag på propositionen är att denna avviker från gällande köprättsliga principer på en rad punkter, t.ex. beträffande avbeställning och skadeståndsansvar.

Enligt gällande ordning äger säljaren rätt till ersättning för vinst som han förlorar på grund av en avbeställning från köparens sida. Ståndpunkten är ett uttryck för rättsgrundsatsen att avtal skall hållas och att båda parter är civilrättsligt skyldiga att uppfylla sina åtaganden - det s.k. positiva kontraktsintresset. Men någon respekt för ingångna avtal kännetecknar inte konsumenttjänstlagen. Konsumenten får enligt lagen rätt att avbeställa tjänsten utan att behöva anföra något skäl alls. Han kan således rygga avtalet, om han finner någon annan som är villig att utföra arbetet billigare. Han behöver inte heller betala mera än det pris som skulle ha gällt om avtalet hade avsett endast vad som utförts -med ett undantag: Om näringsidkaren haft hela sin produktionsapparat upptagen är konsumenten skyldig att utge utebli-

ven vinst. Men om näringsidkaren saknat andra beställningar och därför varit särskilt beroende av ifrågavarande uppdrag, berövar lagen honom hans förlorade vinst. Den starke och den svage behandlas olika, till den starkes förmån. Det nordiska köplagsförslaget uppstår självfallet inte en sådan här orättvis regel. Även förslaget till konsumentköplag hävdar här den fundamentala principen om att avtal skall hållas.

Enligt gällande rätt är part vidare ansvarig för de uppgifter han lämnat, i vart fall om uppgifterna är av viss dignitet, t.ex. genom att de betecknas som garantier. Säljaren är här skadeståndsskyldig om varan avviker från uppgiften och detta på objektiv grund - se Hellner, Speciell avtalsrätt II s. 313 och min motion 2833. Denna köparvänliga regel frångås i propositionen genom att regeringen uppställer krav på vårdslöshet från säljaren för att skadestånd skall utgå. Den valda ståndpunkten - som alltså är till nackdel för konsumenten - måste befaras ställa till oreda i rättsordningen. Lagrådet har också anmärkt på propositionen i detta avseende och pekat på att förslaget till konsumentköplag har en annan lösning, mera lik gällande rätt.

Herr talman! Jag skulle kunna fortsätta den dystra genomgången en mycket lång stund till. Jag lovar emellertid att inte göra det inför detta forum.

Låt mig bara peka på ännu ett viktigt skäl för att omarbota propositionen. Det finns avtal som består av såväl köp som tjänst, s.k. blandade avtal. Skall ett sådant avtal behandlas som två kombinerade avtal eller som ett enhetligt? Och vad skall gälla i det senare fallet? Skall ett byte av motorn på en bil betraktas som köp av motor med montage eller som reparation av bil inkl. byte av motor? Av svaret beor vilken lag som skall tillämpas - konsumenttjänstlagen, konsumentköplagen eller, om säljaren ej är näringsidkare, den allmänna köplagen.

I motionen 2835 anförs ytterligare exempel. Finns ett starkare argument för att lagsystemen skall harmoniera inbördes?

Skulle det till sist innebära några olägenheter från konsumentens synpunkt om propositionen avslås? Svaret är ett tveklöst nej.

Den föreslagna lagen omfattar sålunda till en början inte, som redan påpekats, alla slag av tjänster. Utanför lagen faller tjänster av typen undervisning, t.ex. hos bilskolor och i kursverksamhet, behandling av personer, exempelvis frisörtjänster, hygienisk behandling, privat sjukvård och tandbehandling, samt skötsel och behandling av djur. Detsamma gäller konsultverksamhet och sällskapsresor. Uppräkningen skulle kunna göras mycket längre (se s. 19 i propositionen). Det finns all anledning att understryka det förhållandet att en stor del av de privata tjänsteavtalen inte omfattas av lagen -dess rubrik till trots.

I de flesta fall kan de tvister som uppstår inom lagens tillämpningsområde vidare lösas med ledning av de normer som utbildats i anslutning till köplagens regelsystem. Åtskilliga av de föreslagna lagreglerna utgör också ren kodifiering av gällande praxis - något som justitiedepartementet även har förklarat vara fallet. Här kan samtidigt hänvisas till den rättsutveckling som pågått hos allmänna reklamationsnämnden, med däri ingående representanter för näringsidkare och konsumenter.

Sammanfattningsvis talar alla sakliga skäl för att inte nu anta en lag om konsumenttjänster. Däremot är jag inte alls negativt inställd till en lag som sådan.

Slutsatsen är därför enkel: Även denna proposition, den sista som lagutskottet behandlat under denna mandatperiod, bör avslås i sin helhet. Jag yrkar, herr talman, bifall till samtliga reservationer.

Särskilda yttranden

1. Av sakkunnige Lars Enderlein

Det regelsystem och konsumentskydd som redan finns inom detta område, ABS 80, fyller enligt vår mening de krav man kan ställa på ett väl avvägt och fungerande system för att reglera parternas rättigheter och skyldigheter. ABS 80 kommer fr.o.m. 1 juli 1986 även att omfatta statligt belånade styckebyggda småhus. Hela detta system spolieras med detta lagförslag.

Man tar bort det som under många år varit branschens praxis och som förhandlats fram mellan branschens parter och Konsumentverket.

Utredningsförslaget innebär ökade kostnader för konsumenterna. Det kommer att slå ut många mindre och seriösa byggföretag, det blir krångligare med mera administration, och dessutom går det ej att få en försäkring som fallet är i Småhus-80, som ju erbjuder ett mycket gott skydd.

Man har dessutom i utredningens slutskede även innefattat monteringsfärdiga trähus i lagen. Av flera skäl passar dessa ej in under lagen.

Det finns, enligt min mening, inget behov av lagstiftning. Branschens parter har utarbetat de regler och försäkringslösningar som är ämnade att ge konsumenterna en god ställning i byggprocessen.

2. Av sakkunnige Guldner Hornsved

Enligt utredningens mening kan det inte råda någon tvekan om att det finns behov av en civilrättslig lagstiftning avseende konsumenters förvärv av nyproducerade småhus. I huvudsak två motiv anförs för denna uppfattning. För det första framhåller utredningen att det sedan 1970-talet visat sig att nyproducerade småhus i stor omfattning varit behäftade med fel. För det andra anser utredningen att det är svårt att försvara en ordning där konsumenten har skydd av modern konsumentskyddslagstiftning vid inköp av varor och tjänster men där motsvarande lagstiftning saknas beträffande förvärv av småhus. Utredningen framhåller härtill att småhusköpet för många konsumenter är den viktigaste affären han eller hon gör i sitt liv. Redan den omständigheten - anför utredningen - att nyproduktion av småhus inte omfattas av den moderna konsumentskyddslagstiftningen kan vara skäl nog för en komplettering av det civilrättsliga konsumentskyddet i förevarande hänseende.

Jag kan inte dela utredningens uppfattning att avsaknad av konsumentskyddslagstiftning på småhusområdet i och för sig är något argument för införande av sådan lagstiftning. Lagstiftningen bör inte vara något självändamål och jag har svårt att tro att en konsumentskyddslagstiftning av det slag utredningen föreslår skulle i nämnvärd omfattning ha förebyggt de problem med fel och brister i småhusproduktionen som varit så aktuell sedan 1970-talet.

Frågan om ny lagstiftning bör istället bedömas enbart från behovet av lagreglering och från utsikterna att med lagreglering få önskat resultat utan alltför krångliga regler.

Det kan inte bestridas att omfattningen av felen i småhusproduktionen har varit oförsvarligt stor och att detta ofta åsamkat konsumenterna betydande kostnader och svårigheter. Enligt min mening är det emellertid för den drabbade konsumenten viktigast att han har ett ekonomiskt skydd. Ett lagskydd däremot torde ur konsumentens synpunkt vara långt mindre angeläget.

På senare år har beträffande statsbelånade nyproducerade småhus funnits ett ekonomiskt skydd för konsumenten i form av Småhus 80. Enligt erhållna upplysningar har detta system fungerat bra och har därigenom uppkommit en påtaglig självsanering i byggnadsbranschen. En utveckling av detta system är enligt min mening eftersträvansvärd. Föreslagen lagstiftning ger inte någon som helst garanti för att konsumenten får ett ekonomiskt skydd. Tvärtom kan man befara att den nya lagstiftningen kan komma att rasera vad som hittills byggts upp i form av Småhus 80.

Med den anförda vill jag inte påstå att en ny lagstiftning om småhusköp skulle vara helt omotiverad. Emellertid synes en lagstiftning - åtminstone med lagförslaget nuvarande inriktning, omfattning och innehåll - ge till resultat en synnerligen komplicerad småhusköpslag. Svårigheterna att åstadkomma en någorlunda lättförståelig lagtext torde framgå redan av 1 § i förslaget. Självfallet måste lagtexten bli invecklad om man i en och samma lag ska reglera köp av fastighet varå finns nytt småhus, köp av tomträtt varå finns nytt småhus, köp av nytt småhus på ofri grund, avtal om entreprenad om uppförande av nytt småhus samt köp av byggsats till monteringsfärdigt hus. I samma lag förs alltså samman köp av fast egendom, köp av lös egendom och entreprenadavtal. Härtill kommer att olika regler enligt utredningens väl motiverade mening bör gälla för permanentus och fritidshus. En särskild svårighet för utredningen har varit att den funnit sig

mer eller mindre tvingad att följa en uppläggning av förslaget som i huvudsak anknyter till konsumenttjänstlagen. Redan konsumenttjänstlagen är komplicerad och svåröverskådlig. Ett lagförslag med gemensamma regler för så vitt skilda avtalsområden som här är i fråga blir med nödvändighet ännu mera komplicerat.

Utredningen har konstaterat att inte allt vad som i dagligt tal ingår i begreppet monteringsfärdigt hus kan omfattas av lagen. Gränsdragningen görs med hänvisning bl a till hur näringsidkare marknadsför sina produkter. En sådan gränsdragning synes alltför obestämd. Dessutom kan man vänta sig att näringsidkaren agerar på sådant sätt att hans produkter i största möjliga omfattning faller utanför lagens tillämpningsområde. Enligt min uppfattning talar övervägande skäl för att köp av byggsats till monteringsfärdigt hus bör lämnas utanför lagens tillämpningsområde i de fall där säljaren inte samtidigt åtagit sig att uppföra huset.

I lagförslaget regleras inte frågan om vem som ska stå för kostnaderna för besiktning. Det torde vara en brist i förslaget. I avsnitt 4.9.1 ges allmänna synpunkter på besiktning. Självfallet skall besiktningsmannen i besiktningsprotokollet notera samtliga beaktansvärda fel som han uppmärksammar. Ett särskilt problem är dock besiktningsmannens förhållande till bestämmelserna i 10 och 11 §§ förslaget. Enligt min åsikt är det normalt sett orealistiskt att begära av besiktningsmannen att han ska kunna utreda marknadsföringsavgifters inverkan på avtalet mellan konsumenten och näringsidkaren.

Lagförslaget ger konsumenten en obetingad rätt att avbeställa en entreprenad eller ett köp av byggsats till monteringsfärdigt hus i den mån åtagandet ännu inte är

slutfört. Bestämmelserna är emellertid så utformade att näringsidkaren inte alltid får ersättning för det positiva kontraktsintresset. Jag delar utredningens åsikt att konsumenten bör ha en långtgående avbeställningsrätt och att konsumenten därvid måste kunna frigöra sig från avtalet på rimliga ekonomiska villkor. Emellertid anser jag att utredningens lösning på ersättningsproblemet inte är i sin helhet godtagbar. Huvudprincipen bör även i konsumentförhållanden vara att avtal ska hållas och att den som bryter avtalet ska utge full ersättning. Konsumentens speciella skyddsbehov bör tillgodoses på det sättet att han för vissa särskilt angivna situationer äger avbeställa och därvid komma i åtnjutande av den lindring i ersättningshänseende som utredningen föreslår. Om han avbeställer i andra fall bör full ersättning utgå. En annan tänkbar utväg är att lösa problemet ungefärligen efter de riktlinjer som angivits i 31-33 §§ förslaget till konsumentköplag (SOU 1984:25).

3. Av sakkunnige Sven Leander, med instämmande av experten Nils A. Hegardt

Konsumenter som förvärvar nybyggda småhus har på senare år fått en förbättrad ställning i olika avseenden. Viktigast är det system med produktionsgaranti och ansvar utfästelse som numera gäller som villkor för statliga lån till nybyggda småhus (Småhus 80). Detta samt liknande system inom den bostadskooperativa sektorn har närmare beskrivits i avsnitt 3.3.2.

Småhus 80 erbjuder f.n. inte ett heltäckande skydd. Utanför faller sålunda privatfinansierade byggen. Antalet sådana är å andra sidan försvinnande litet. Väsentligare är att Småhus 80 i dagens läge inte omfattar styckebyggda småhus och entreprenader där två eller flera entreprenörer är inblandade (flerpartsförhållanden). I sistnämnda hänseenden kan emellertid noteras att bostadsministern i årets budgetproposition aviserat att de krav på kon-

traktsformulär som f.n. gäller för gruppbyggda småhus också skall gälla för styckebyggda hus som uppförs på total- eller generalentreprenad.

Den försäkringslösning som kännetecknar Småhus 80 erbjuder ett mycket gott skydd genom att en småhusköpare som råkat illa ut på grund av att entreprenören inte kan fullfölja sitt åtagande eller på grund av att huset är behäftat med ett allvarligare fel har en garanti för att han också får den hjälp han behöver. Det är därför angeläget att tillämpningsområdet vidgas. Som nyss nämnts har ett första steg tagits i detta avseende vad gäller vissa typer av styckebyggda hus. Enligt uppgift lär det i ett tidigare skede också ha funnits planer på att låta s.k. tvåpartsentreprenader ingå i systemet. Av någon anledning har dessa tankar inte realiserats.

Det förslag som framläggs i detta betänkande skall enligt direktiven ge tvingande regler för alla slags förvärv av nyproducerade småhus. Lagstiftningen blir därmed - i motsats till Småhus 80 - heltäckande. Med detta krav på konsumentskydd är det inte ägnat att förvåna att det inte gått att åstadkomma en försäkringslösning (se 4.21).

Enligt min mening är det uppenbart att ett skydd av typ Småhus 80 har klara fördelar framför en lagstiftning utan försäkringslösning. Med de ekonomiska problem som byggnadsbranschen nu har och inom överskådlig tid kan förväntas ha är det av största betydelse att husköparen har garantier för att bygget slutförs och att han kan få ekonomisk gottgörelse vid allvarligare byggfel. För lagstiftningsmodellen talar å andra sidan att det knappast är realistiskt att räkna med att Småhus 80 kan komma att omfatta alla slags förvärv. Här för talar bl.a. den omständigheten att det inte gått att kombinera lagförslaget med ett försäkringsskydd. Båda typerna av konsumentskydd har alltså sitt berättigande genom att de kompletterar varandra.

Jag ser tyvärr en risk att lagstiftning medför att reformarbetet inom ramen för Småhus 80 avstannar, ja kanske t.o.m. att systemet försvinner. Av ovan anförda skäl vore detta synnerligen olyckligt. När jag nu ytterligare övervägt dessa frågor har jag i utredningens slutskede kommit till den slutsatsen att ett sätt att undvika en sådan utveckling och att samtidigt harmonisera de båda typerna av konsumentskydd är att göra lagstiftningen dispositiv på det sättet att den gäller i de fall att Småhus 80 inte är tillämplig. En sådan lösning skapar förutsättningar att fortsätta arbetet med att förbättra skyddet enligt Småhus 80 och låta lagstiftning fånga upp de fall som inte ryms inom detta system.

4. Av sakkunnige Gunnar Lindgren

I särskilt 1970-talets produktion av småhus har det i viss omfattning uppkommit allvarliga skador. Till skillnad mot vad som tidigare varit fallet har vissa skador visat sig först efter den gängse garantitid, som stipulerats i avtalen mellan säljare och köpare. Förhållandena har lett till stor aktivitet från olika myndigheter och organisationer företrädande konsumentintressen resp. bostadsproducenter och detta har lett till en synnerligen stark förbättring av konsumentskyddet grundad på olika slag av överenskommelser och lagstiftning.

Som viktiga exempel kan nämnas ABS 80, Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, vilka bestämmelser tillkommit efter förhandlingar mellan Bostadsstyrelsen, HSBs Riksförbund, Konsumentverket, Kommunförbundet, Riksbyggen, Byggnadsentreprenörföreningen, BPA, Byggmästareförbundet, Trähusfabrikernas Riksförbund och Sveriges Villaägareförbund. Till ABS 80 är knutet fyra olika standardiserade kontraktsformulär för att täcka in olika slag av överlåtelse av småhus.

Staten är tillsammans med Byggnadsentreprenörföreningen fr o m årsskiftet 1983/84 hälftendelägare i AB Bostads-
garanti, som har till uppgift att lämna ett 10-årigt konsumentskydd för köpare av småhus. Vidare gäller som villkor för bostadslån till gruppbyggda småhus sedan samma tid att garanti skall ställas från AB Bostadsgaranti innefattande dels säkerhet för att säljaren/entreprenören fullgör sina åtaganden enligt kontraktet (produktionsgaranti) dels ekonomiskt skydd mot väsentliga fel och brister som visar sig efter garantitidens utgång.

En ledstjärna för konsument- och branschföreträdare och myndigheter vid utarbetande av nu nämnda och övrigt utökad skydd för bostadskonsumenter har varit att åstadkomma nyanserade villkor för den mängd av olika överlåtelsesituationer som förekommer och att göra välgrundade avvägningar mellan villkor och kostnader, som i sista hand drabbar den enskilde småhuskonsumenten eller konsumentkollektivet. Det skulle här föra för långt att redovisa samtliga de avtals- och bestämmelsepaket, som på detta sätt tillkommit i samarbete mellan myndigheter, konsumentorganisationer och byggföretagens branschorganisationer. Sammantaget kan dock konstateras att konsumentskyddet för en småhusköpare idag är mycket tillfredsställande och att de få överlåtelsesituationer av småhus, som denna väg kanske ännu inte blivit reglerade, med lätthet utan större omskrivningar skulle kunna inordnas i förekommande system.

Det nu ifrågavarande lagförslaget är därför i helhet onödigt och har som grund förhållanden rörande konsumentskyddet, som är historiska och saknar aktualitet genom de radikala förbättringar av konsumentskyddet som skett under senare år.

De fall, som på ett vinklat sätt presenteras i TV och dagspress, och utgör den psykologiska grunden för politiska åtgärder i form av ytterligare lagstiftning, härrör samtliga från tiden före tillkomsten av det genom lagstiftning och frivilliga överenskommelser utökade konsumentskyddet. För att hjälpa drabbade småhusägare, vars småhusköp skett före tillkomsten av allt nu gällande konsumentskydd, har staten och byggföretagens organisationer till yttermera visso träffat överenskommelse om inrättande av särskilda fonder så att småhusägare kan få hjälp med att få ett fukt- och mögelskadat småhus reparerat.

I direktiven har påståtts dels att ett tillfredsställande skydd för hela marknaden knappast kan uppnås utan en civilrättslig reglering av tvingande natur dels att en lagstiftning behövs för att skingra den osäkerhet om rättsläget som föreligger även efter en avtalsreglering enligt nuvarande modeller. Påståendena som ej motiverats är felaktiga. Vidare skapar det föreliggande avtalsförslaget vid genomförande ytterligare rättsosäkerhet genom att bestämmelserna skär igenom eller tangerar standardiserade avtalsvillkor, försäkringsvillkor och garantisystem så att rättigheter och skyldigheter blir mer än svåra att utläsa.

I direktiven konstateras att vid förvärv av nybyggda småhus "olika regler gäller enligt ett ganska komplicerat mönster". Detta kan vitsordas men beror självfallet inte på vare sig illvilja eller inkompetens hos företrädare för myndigheter, konsumentorganisationer och branschorganisationer utan har sin grund i att det är en komplicerad och nyanserad verklighet med en mängd av olika överlåtelseformer - med en varierande grad av färdigställande av huset i överlåttelsesituationen - som måste få sin särskilda reglering. Även om man kan vara kritisk mot direktiven för att inte orsakerna till det komplicerade mönst-

ret utretts innan direktiven skrevs, är det ändå utredningen, som under lång tid haft möjlighet att sätta sig in i de verkliga förhållandena, som måste lastas för att det läggs fram förslag till en lagstiftning som stereotyp tvingar in parterna i en och samma rättsliga situation oberoende av om en särskild avtalstyp eller försäkringslösning bättre kunnat reglera parternas förhållanden. I dessa delar har för övrigt direktiven gett anvisningar som om de följts av utredningen, rimligen gett till resultat att lagstiftning avstyrkts eller i varje fall gett radikalt annorlunda förslag till lagstiftning. Jag syftar på meningen "Kommittén bör göra sig underrättad bl a om vilka möjligheter som finns att genom försäkringsmässiga eller liknande konstruktioner hålla nere kostnaderna för ett vidsträckt felansvar." Denna viktiga del är helt försummad i utredningen.

Utöver att lagförslaget som framgått är onödigt tillkommer att ett genomförande av lagförslaget i stor utsträckning skulle komma att slå sönder det konsumentskydd som byggts upp genom AB Bostadsgaranti och på annat sätt. Härigenom skulle man gå miste om de för konsumenterna betydelsefulla övriga inslagen - som saknar motsvarighet i lagförslaget - i det uppbyggda garantisystemet, t ex produktionsgarantin som ger köparen garanti för att huset färdigställs även i händelse av byggföretagets konkurs. Att ersätta tidigare uppbyggt konsumentskydd med den nu föreslagna tvingande lagstiftningen skulle för konsumenterna och säljare innebära allvarliga olägenheter genom att det nuvarande konsumentskyddet - som grundats på parternas långvariga erfarenheter och tar sikte på materiella och konkreta frågor av faktisk betydelse - skulle komma att ersättas med abstrakta och svårbedömda regler utan praktisk verklighetsförankring.

I stor utsträckning medför reglerna synnerligen kostsamma byråkratiska rutiner till synes utan reellt värde för konsumenterna.

Sålunda måste exempelvis förda samtal mellan parterna under en hel byggproduktion dokumenteras och sparas under en 10-årsperiod, eftersom initiativ till samtal och samtalstureerna kring överväganden, som parterna har gjort tillsammans beträffande priser, kvaliteter, nytta och funktioner tillmätts avgörande vikt för bl a frågan huruvida fel skall föreligga, kostnadsreglering äga rum etc.

Jag syftar härvid bl a på § 6 som präglas av den verklig-hetsfrämmande grundsynen att en husköpare ensidigt tar sikte på kostnad i relation till nytta och ålägger näringsidkaren skyldighet att avråda från utförande där nyttan inte står i rätt proportion till kostnaden - hur nu detta överhuvudtaget skall kunna bedömas av näringsidkaren vid varje utförande i ett helt bostadshus. Att helt andra faktorer som exempelvis estetik, fåfänga, flärd och intresseinriktning ofta varit mer styrande än den renodlade nyttan vid konsumentens val av luxuösa köksinredningar, italiensk marmor i hallgolv, heltäckningsmattor i kök och badrum, dyrbara tapeter och andra ytskikt, garderobsinredningar, armaturer etc torde vara uppenbart för var och en som haft tillfälle att se olika slag av husproduktion. Bestämmelsen är orimlig med tanke på den enorma mängd av olika produktfabrikat och material som numera ingår i bostadshus. Bestämmelsen är vidare okänslig för den psykologiska situation som ofta råder mellan den enkle hantverkaren/byggaren och en småhusköpare med "hög status", där säkerligen byggaren skulle få känna sig beskäftig om han lade sig i köparens val av dyra material. Det är inte rimligt att en byggare skall gå miste om sin rätt till betalning om en småhusköpare blir efterklok och anser att utökad rengöring av heltäckningsmattor i kök och badrum eller otillfreds-

ställande funktion hos av honom vald dyrbar inredning gör att nytta/kostnad kan anses stå i fel proportion till varandra. Bestämmelsen är hämtad från konsumenttjänstlagen och stämmer självfallet bättre när det t ex gäller reparation av en TV, där kostnaden bör stå i relation till vad en ny TV kostar etc, än när det gäller köp av alla tjänster och material som ingår i ett hus.

En annan sak är att det även enligt gällande rätt föreligger en nyanserad avrådningsplikt, som beaktar situationen i det enskilda fallet, vilket självfallet också är fullt riktigt. Vidare avrådet fackkunniga hantverkare även därutöver i många situationer sina kunder från olika utföranden i mångskiftande sammanhang. Enligt vad jag känner till har detta hittills fungerat tillfredsställande. En helt annan sak skulle det bli med en tvingande ensidig och onyanserad lagbestämmelse. Den skulle skapa byråkrati genom att bevisning om avrådande och samtal måste dokumenteras under en hel husbyggnadsperiod. Den skulle vidare skapa motsättningar mellan parterna i situationer där sådana idag inte förekommer och därmed ge nya anledningar till tvister.

I husbyggandet bör därför som hittills avrådandeskyldighetens omfattning och innehåll få utformas av de rätts-tillämpande domstolarna.

Utredningsförslaget är inte alls tillräckligt anpassat till de olika praktiska förhållanden, som råder vid försäljning av småhus till småhusköpare och de teoretiska grunder på vilka ett flertal av de föreslagna bestämmelserna vilar saknar verklighetsförankring.

Konsumenttjänstlagen, som träder i kraft den 1 juli 1986, gäller bl a arbete på fast egendom, byggnader och andra anläggningar på mark. Undantag görs för arbete som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål eller annat

arbete som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed. Detta innebär att konsumenttjänstlagen gäller t ex tillbyggnad till ett bostadshus, som i vissa situationer i princip innebär att man bygger ett mindre hus i anslutning till ett befintligt, medan nyproduktion av bostadshus har undantagits. Enligt nu föreliggande förslag om förvärv av småhus skall denna lag bl.a. gälla åtagande att helt eller "delvis" utföra eller låta utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett bostadshus.

Att skilda lagar och regler skall gälla för hantverks-tjänster av så identisk karaktär, som exempelvis att utföra eldragning eller målning i en tillbyggnad respektive en nybyggnad, förefaller helt verklighetsfrämmande. I enskilda fall kommer slumpartade faktorer att fälla avgörandet i frågan om enligt vilken lag - konsumenttjänstlagen eller småhusköplagen - som ett avtal skall bedömas. Först prejudicerande avgöranden i domstolarna kan skapa exakt klarhet i vad som är att anse såsom en nybyggnad och vad som är att anse som en tillbyggnad. Denna problemställning har för övrigt också på ett mycket belysande sätt klargjorts i konsumentverkets yttrande över konsumenttjänstutredningens betänkande, i vilket verket bl.a. anför följande:

"Ibland kan det dock vara svårt att avgöra vad som är "ombyggnad" och vad som utgör uppförande av en helt "ny byggnad". Man kan fråga sig om lagen är tillämplig t.ex. när näringsidkare åtar sig att riva en byggnad och av materialet uppföra den igen på kanske annan plats eller uppföra en byggnad av annat slag. Spelar det någon roll om den byggnad som uppförts är en bostadsbyggnad? Om lagen av det senare skälet inte är tillämplig kan det också vara tveksamt om även rivningsarbetet faller utanför dess tillämpningsområde därför att det utförs "i samband med" uppförandet."

Om ett så ekonomiskt betydelsefullt område som byggande av småhus och hantverkstjänster i byggnader skall bli föremål för lagstiftning, så borde detta rimligen ske i ett och samma regelkomplex. När sådant förslag nu inte lämnas, är det oförsvärlig att dels inte ägna gränsdragningsfrågorna mellan de olika lagkomplexen något större intresse, dels oförsvärligt att inte för konsumenter och hantverkare av olika slag i motiven klarlägga varför olika materiella regler skall gälla för ensartade tjänster i t ex en tillbyggnad eller nybyggnad.

Arbeten avseende produktion av småhus föregås ofta av ett anbuds-förfarande, där ett antal anbudsgivare i konkurrens lämnar anbud på utförandet av arbetena. Till grund för anbuderna ligger då av beställaren eller av honom anlitade konsulter upprättade beskrivningar och ritningar avseende de arbeten som skall utföras. En konsekvens av anbuds-förfarandet är att de handlingar, som ligger till grund för anbudsgivningen, blir av avgörande betydelse för de kommande arbetenas kvalitet, resultat och hållbarhet. Utförandet av arbetena måste vidare, i förekommande fall, ansluta sig till vad Byggnadsnämnden bestämt i beslut om byggnadslov. Slutligen medför den statliga långivningen för nyproduktionen regelmässigt en strävan mot förbilliganden och därmed ur resultat- och hållbarhetssynpunkt enklare utföranden och lägre standard.

Ett flertal av bestämmelserna i lagförslaget är inte anpassade till denna realitet. Hur skall exempelvis näringsidkarens skyldighet att avråda från utföranden, som kan tyckas inte innefatta riktig avvägning nytta contra kostnader eller funktion, fungera i dessa situationer? Skall anbudsgivarna skaffa konsulter för att kunna göra bättre bedömningar än de som gjorts av de konsulter, som upprättat handlingarna på beställarens uppdrag. Motsvarande tillämpningssvårigheter föreligger även beträffande t.ex. leverantörers uppgifter beträffande material, halv-

fabrikat eller anordningar i huset, vilka föreskrivits i anbudsunderlaget? Skall det åligga byggföretagen att framöver införskaffa marknadsföringsuppgifter och andra uppgifter beträffande allt som beställaren bestämt skall infogas i huset och tillhandahållas av näringsidkaren. Även i övrigt är ansvar för lämnade uppgifter enligt § 10 i likhet med vad ovan anförts beträffande avrådande för långtgående och orimliga med tanke på den enorma mängd av fabrikat och material som numera ingår i bostadshus.

Mot bakgrund av de ifrågavarande arbetenas komplicerade karaktär är det inte förvånande att det i avtalsförhållanden med en enskild konsument ofta uppkommer besvärlika, ur administrativ synpunkt kostsamma och inte sällan helt onödiga reklamationer. De tvister, som föranletts härav, har många gånger sin orsak i att köparen/beställaren saknar de tekniska kunskaper som erfordras för att på ett riktigt sätt kunna utvärdera utförda arbeten. Inom byggnadsbranschen har under de senaste åren kunnat förmärkas en markant ökning av antal oberättigade reklamationer. Nämnad utveckling innebär att de onyttiga kostnader för besiktningar, återkommande besök av arbetsledningen (ofta tillsammans med vvs-entreprenör m fl) efter garantitidens utgång mm, som härvid uppkommer, precis som andra kostnader för produktionen, får bäras av konsumentkollektivet. Lagförslaget ger inga lösningar på dessa problem utan ökar i stället tvisteanledningarna då träffade komplicerade avtal i kombination med lagen ger ett svårtydligt innehåll betr. rättigheter och skyldigheter, vilket medför utökade kostnader för konsumentkollektivet särskilt i det långa loppet.

Att på det sätt lagförslaget stipulerar i tvingande regler ge krav på besiktningar av olika slag, dessutom vid bestämda tider, är orimligt. Även om de föreslagna besiktningarna i stor utsträckning påminner om besiktningar som idag är vanliga vid småhusproduktion så medför detta

för stora låsningar för framtiden. Alldeles särskilt framträder detta om man betänker att besiktningens rättsverknningar väsentligt förändrats i förhållande till vad som idag gäller. Mellan parterna i marknaden diskuteras idag och har även införts kvalitetscirklar och egenkontroll där syftet på sikt är att härigenom kunna förbilliga såväl kontroll som besiktningar. Utökat ansvar skall kunna införas i stället för formell kontroll och besiktning. Försök i den riktningen blir omöjliga, då besiktningensinstrumenten blir del av en tvingande lagstiftning.

Utredningen föreslår ett (14 § tredje stycket) allmänt genombrott av den gängse ansvarstiden så att näringsidkaren får svara för fel, som inte har anmärkts i besiktningens utlåtande, om näringsidkaren har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller enligt den föreslagna lagen. Inget försök har gjorts att skilja stort från smått, vilket medför att bestämmelsen kommer att bli synnerligen kostnadskrävande. Husköparen som själv till mycket ringa kostnad kunnat åtgärda ett dolt mindre fel, t ex byte av en takpanna, som brustit genom att just den pannen haft felaktig godstjocklek, kan kräva att byggföretaget skall ta hand om reklamationen och skicka hantverkare för att reparera även efter 8-9 år. Administrationen av små reklamationer, åtgärdande av struntsaker och tvistigheter rörande obefogade reklamationer kommer att dra mycket stora kostnader, som i ett längre perspektiv kommer att belasta huskostnaderna och därmed belasta både konsumentkollektivet och även staten via lånesystemet. Genom att inte ha någon kvalifikation till att felet skall bero på grov vårdslöshet eller vara väsentligt är lagförslaget i denna del oförsvarligt. Det är uppenbart att regler av det här slaget kommer att ådraga de reguljära byggföretagen mycket stora administrationskostnader, eftersom dessa följer avtal och gällande lagar. De seriösa företagen kommer därför att få ännu svårare att hävda

sig och får överlämna ännu större marknadsandelar till den svarta marknaden, som inte behöver bekymra sig.

Som förut antytts är ansvaret för marknadsuppgifter enligt 10 § alltför omfattande betr. en så mångfacetterad produkt som ett bostadshus. I punkt 5 måste också anges att det skall gälla uppgift "varom näringsidkaren ägt kännedom".

Enligt 19 § "skall fel anses föreligga" om det under garantitiden inträder en försämring av fritidshuset eller resultatet av näringsidkarens åtagande. Eftersom vissa ytskikt går förlorade till 20-25 % under garantitiden och annan betydelsefull försämring också sker redan genom ett normalt brukande måste felbegreppet justeras. Lagtexten ger ej heller utrymme för de motivskrivningar som i denna del förekommer.

Felbegreppet har fått en utformning, som synes kunna karaktäriseras som en hybrid mellan ett sorts köprättsligt felbegrepp och ett entreprenadsrättsligt felbegrepp. Utöver andra svåröverblickbara konsekvenser medför detta svåra praktiska problem. Hur skall t ex besiktningsförrättaren, som först har att taga ställning, gå till väga vid besiktning? Skall han besiktiga huset mot lagen och motivskrivningar med dess detaljerade men abstrakta föreskrifter och först i andra hand besiktiga husets utförande i förhållande till beskrivningar och ritningar etc? Skall han kanske först besiktiga projekteringen i förhållande till lagen med motiv? Även påföljder vid fel innefattar mycket kostnadskrävande förändringar i förhållande till vad som idag gäller. Näringsidkarens rätt att avhjälpa fel måste vara oavvislig och inte endast vara inskränkt till de situationer, då köparen inte anser sig ha något skäl att avvisa detta. Det blir nämligen för både konsumentkollektivet och staten allt för kostsamt om andra näringsidkare skall åtgärda vid besiktningar före-

kommande fel, eftersom sådana är ett normalt inslag både vid slut-och garantibesiktningar.

Sammanfattning:

Av det ovan anförda har framkommit att jag bl a anser

att det på frivillig väg införda konsumentskyddet för småhusköpare är tillfredsställande

att behovet av lagstiftning ej utretts och att lagstiftning i verkligheten är onödig

att kommittén allvarligt försummat sin skyldighet att i enlighet med direktiven undersöka och redovisa "vilka möjligheter som finns att genom försäkringsmässiga eller liknande konstruktioner hålla nere kostnaderna för ett vidsträckt felansvar"

att ansvarstiden på 10 år är orimlig om inte ansvaret begränsas till kvalificerade fel

att ett flertal bestämmelser t ex avrådningsplikten alltför okritiskt har överflyttats från konsumentskyddslagen

att kommittén har undvikit att redovisa av vilka skäl som skilda lagar och materiella regler skall gälla för utförande av en tillbyggnad resp utförande av en nybyggnad

samt

att felbegreppet givits en olämplig utformning

Förslaget kan således enligt min uppfattning inte läggas till grund för lagstiftning och utgör inte heller en godtagbar utgångspunkt för fortsatt lagstiftningsarbete.

Om en lagstiftning rörande förvärv av småhus skulle anses erforderlig, vilket jag dock som ovan framgått inte anser, borde den i så fall - i likhet med vad som är fallet inom köprätten - inriktas på tvingande minimibestämmelser

5. Av sakkunnige Sten Thunell

Utredningens majoritet har bedrivit utredningen på ett anmärkningsvärt sätt och lämnat förslag och motiv som inte kan godtas. Merparten av utredningstiden, ca 3 år, har ägnats åt genomgång och avskrift av förslaget till ny konsumenttjänstlag. I övrigt har utredningen lagt alltför stor vikt vid förhållanden, som kan ha rått för ett tiotal år sedan. Däremot har utredningen underlåtit att tillräckligt ingående kartlägga såväl dagens situation som, än mer flagrant, konsekvenserna av lämnade förslag, trots att dessa påtalats under utredningens gång. Till och med efter utredningens sista sammanträde - då en påfallande brådska med att avge ett betänkande plötsligt infann sig - har dess majoritet ändrat ståndpunkt i en för trähusbranschen avgörande fråga. Detta har dock inte medfört förnyade diskussioner och inte ens medgivit någon utsträckning av den begränsade tid, som stått till förfogande för att avge särskilda yttranden. Därigenom har jag inte heller fått möjlighet att framföra alla de synpunkter, som majoritetens förslag ger anledning till.

Det förfaringsätt, som utredningens majoritet tillämpat, kan ge det intrycket, att utredningen redan från början bestämt sig för vilket resultat den vill nå och sedan bortsett från sakliga argument och andra förhållanden, som skulle kunnat leda i en annan riktning.

Gällande regler

Idag regleras:

- * köp av färdigbyggda småhus inkl. tomt av jordabalken;
- * köp av monteringsfärdiga byggsatser och annat byggmaterial av konsumentköplagen och av särskilda avtalsvillkor, Allmänna Leveransbestämmelser, AL84, framtagna i samråd mellan trähusbranshen och KO/Konsumentverket;
- * köp av småhusentreprenader av ABS 80 med tillhörande kontraktsformulär - framtagna i samråd med bl.a. Konsumentverket - och ofta av ett särskilt 10-årigt konsumentskydd (tidigare benämnt Småhus 76 resp. Småhus 80 och framtaget av branschens parter.)

I årets budgetproposition meddelar bostadsministern att det särskilda småhusskydd, som innefattar ABS 80 och nu gäller vid grupphusbebyggelse, skall gälla även för statligt belånade styckebyggda småhus, byggda på total- eller generalentreprenad, fr.o.m. den 1 juli 1986. Av de 16.650 småhus som påbörjades under 1984 byggdes 193 (!) stycken utan statliga lån.

Den 1 juli i år träder en ny konsumenttjänstlag i kraft.

Gällande konsumentskydd

Det konsumentskydd, som idag finns på småhusområdet, täcker i princip all nyproduktion av småhus. ABS 80 och/eller det 10-åriga konsumentskyddet gäller - eller kommer snart att gälla - för byggande av statligt belånade småhus. De 198 åretrunthus, som 1984 byggdes utan statliga lån, torde ha upphandlats med ABS 80. Trähusleveranserna, både för fritidshus och åretrunthus, regleras av konsumentköplagen och AL 84. Entreprenaderna för vissa av de ca. 2 000 nya fritidshus, som påbörjas årligen, har upphandlats med ABS 80, och tillämpningen av

ABS 80 för sådana entreprenader ökar. Dessutom uppförs många av de 2 000 fritidshusen av köparna själva. Det antal nybyggda småhus, som nu står utanför gällande regelsystem, är följaktligen nästintill försumbart.

Detta har icke beaktats av utredningen.

Utredningens utgångspunkter

Merparten av utredningens arbete har, som inledningsvis berörts, ägnats åt genomgång och avskrift av konsumenttjänstlagen. I övrigt har utredningen bedömt situationen på småhusmarknaden mot bakgrund av de begränsade erfarenheter, som framkommit av en försöksverksamhet med en reklamationsnämnd i småhusfrågor från mitten av 70-talet - långt innan nuvarande regelsystem började tillämpas. Utredningen borde i stället kartlagt erfarenheterna av exempelvis det 10-åriga konsumentskyddet.

För närvarande omfattas ca 15 000 småhus av det särskilda 10-åriga konsumentskyddet, som inleddes med Småhus 76. Av dessa hus har över 10 000 färdigställts för mer än två år sedan och omfattas således nu av den ansvarsutfästelse, som gäller från år 2 till år 10 efter färdigställandet. I endast 15 à 20 fall har ansvarsutfästelsen behövts tas i anspråk. Felprocenten uppgår således till 1,5 à 2 promille!

Detta erfarenhetsmaterial beaktas inte av utredningen.

Utredningen utgår vidare från, att entreprenörerna är stora företag med sådana resurser att konsumenterna hamnar i ett underläge. Det är i och för sig riktigt att det i viss utsträckning var stora byggföretag som byggde gruppbbyggda småhus under grupphusbyggandets glansdagar kring mitten av 70-talet. Därefter har emellertid förhållandena blivit avsevärt förändrade. Dagens konsument är

oftast mycket kunnig, väl medveten om sina rättigheter och processbenägen. Byggnadsentreprenörerna och trähusföretagen är däremot nu för tiden - sedan grupphusbyggnadet gått kraftigt tillbaka - ofta små företag, väl skickade att bygga småhus men utan den juridiska sakkunskap som blir mer och mer nödvändig. Detta framgår bl.a. av det förhållandet, att trähusföretagen som är anslutna till STR känt sig nådsakade att sedan september i fjol teckna en kollektiv rättsskyddsförsäkring.

Den förändring i styrkeförhållandet som skett mellan parterna på småhusmarknaden har icke beaktats av utredningen.

Behovet av ytterligare lagstiftning

Som ovan konstaterats finns idag ett väl fungerade regelsystem för nyproduktion av småhus. Ytterligare skyddande lagstiftning kan i praktiken för konsumenterna endast få marginell positiv betydelse, men däremot medföra avsevärda fördyringar. Kombinationen av föreslaget skydd och ökade kostnader för köparna kan inte vara till gagn för konsumentkollektivet.

Detta har icke beaktats av utredningen.

Utredningen föreslår, att rena leveranser av monteringsfärdiga småhus skall omfattas av den nya lagen. Utredningen har dock inte ens gjort troligt, att konkreta skäl föreligger för att införa dessa byggmaterialleveranser i lagen. Tvärtom har utredningen, trots att den haft tillgång till expertis, som i princip ägnat sitt liv åt att just finna fel i småhus, inte kunnat ange ett enda exempel på en trähusleverans, som varit behäftad med andra fel än sådana, som upptäckts och åtgärdats inom högst två år.

Utredningens genomförande

Enligt min mening borde utredningen

- * kartlagt behovet av ytterligare lagstiftning, särskilt mot bakgrund av gällande regelsystem och erfarenheterna därav;
- * övervägt att ta bort om- och tillbyggnader från konsumenttjänstlagen, så att samma regler kommit att gälla för all byggnadsverksamhet;
- * kartlagt alla konsekvenser av en eventuellt ny s.k. småhuslag.

Så har icke skett.

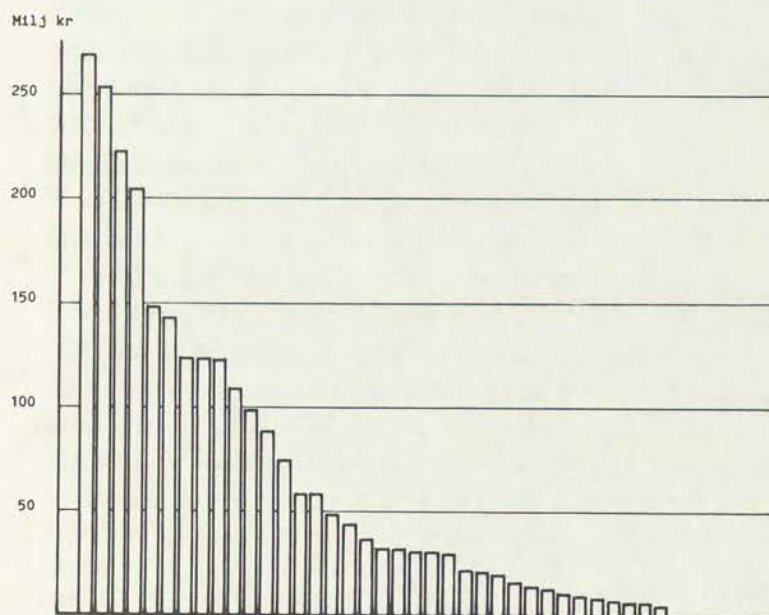
Om utredningen bedrivits på sätt ovan skisserats, hade resultatet kunnat bli:

- * Ett regelsystem vid försäljning av färdiga hus inkl. tomt (Jordabalken)
- * Ett regelsystem för försäljning av lös egendom — byggmaterial i alla stadier — (Konsumentköplagen)
- * Ett regelsystem — en ny småhuslag eller nu gällande, möjligen modifierade regler — för alla entreprenadfall.

En sådan ordning hade blivit möjlig att överskåda och förstå av branschens parter. Administrationen, och därmed kostnaderna, hade kunnat begränsas och regelsystemet hade medgivit praktiska lösningar. Utredningens förslag i kombination med annan lagstiftning gör däremot situationen helt obegriplig för alla utom möjligen för ett fåtal specialister.

Trähusbranschens situation

Efter stora svårigheter under hela 80-talet, innebärande bl.a. omfattande nedläggningar, består trähusbranschen idag av uppskattningsvis ett 70-tal företag, några medelstora men flertalet små eller mycket små. Medlemsföretagens i STR omsättning 1984 av trähusmaterial framgår av nedanstående figur.

MEDLEMSFÖRETAGENS OMSÄTTNING

Medlemsföretagen sorterade i storlek efter fakturerad omsättning år 1984 av monteringsfärdigt trähusmaterial exklusive moms och byggplatsarbete.

Källa. STR:s avgiftsunderlag.

Trähusföretagen tillverkar och säljer förtillverkat husmaterial till stora och små företag i aktiebolagsform, till handelsbolag och enskilda firmor samt till privatpersoner. Det är svårt -- ibland intill omöjligt -- att avgöra om exempelvis en mindre entreprenör köper en husbyggsats i egenskap av näringsidkare, för vidareförsäljning, eller som privatperson.

Exakt samma produkt kan ibland vara avsedd för ett fritidshus, ibland för ett åretrunthus.

Under det senaste årtiondet har företagen avsevärt utökat omfattningen av sina leveranser. Från att tidigare mest utgjorts av förtillverkade bjälklag, väggar, takstolar och tak har leveransåtagandena nu utsträckts till att i många fall avse all inredning och utrustning, som fordras för ett färdigt hus; från själva husstommen ned till lysrör, glödlampor och säkringar ("proppar"). Skälen därtill är flera. Exempelvis slipper konsumenterna göra ett stort antal materialinköp från ett flertal olika leverantörer. Dessutom kan köparna få del av företagens mängdrabatter, som i vissa fall kan röra sig uppemot femtio procent. Vidare betalar köparna reducerad s.k. byggmoms. Ungefär en tredjedel av priset på huspaketet avser sådant tilläggsmaterial, vilket följaktligen har väsentlig betydelse när det gäller att hålla nere priset på det färdiga huset. Detta förhållande har klargjorts för utredningen, som dock valt att underlåta att ens beröra det i betänkandet.

UTREDNINGSFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Regelkomplexet

Om utredningens förslag resulterar i en ny s.k. småhuslag kan trähusföretagen hamna i följande situationer:

- * Försäljning av färdigbyggt småhus inkl. tomt till konsument eller annan regleras av jordabalken;
- * Försäljning av färdigbyggt, nytt småhus inkl. tomt till konsument regleras av småhuslagen;
- * Försäljning av färdigbyggt, nytt småhus inkl. tomt till annan än konsument regleras av jordabalken;
- * Leverans och entreprenad vid nybyggnad av åretrunthus till konsument regleras av småhuslagen;
- * Leverans och entreprenad vid nybyggnad av åretrunthus till annan än konsument regleras av branschbestämmelser, AB 72;
- * Leverans och entreprenad vid tillbyggnad av åretrunthus till konsument regleras av konsumenttjänstlagen;
- * Leverans och entreprenad vid tillbyggnad av åretrunthus till annan än konsument regleras av branschbestämmelser;
- * Leverans och entreprenad vid nybyggnad av fritidshus till konsument regleras delvis av småhuslagen, delvis av branschbestämmelser, ABS 80 och/eller konsumentköplagen kanske?;
- * Leverans och entreprenad vid nybyggnad av fritidshus till annan än konsument regleras av branschbestämmelser;
- * Leverans och entreprenad vid tillbyggnad av fritidshus till konsument regleras av konsumenttjänstlagen;
- * Leverans och entreprenad vid tillbyggnad av fritidshus till annan än konsument regleras av branschbestämmelser;
- * Leverans av byggmaterial som marknadsförts som monteringsfärdigt trähus till konsument regleras delvis av småhuslagen, delvis av konsumentköplagen eller AL 84 eller?;
- * Leverans av byggmaterial (exakt i samma omfattning som ovan) som inte marknadsförts som monteringsfärdigt trähus till konsument regleras av konsumentköplagen;

* Leverans av byggmaterial till annan än konsument regleras — oberoende av marknadsföringen! — av köplagen;

Ingen av de åberopade lagarna reglerar fullständigt avtalen mellan köpare och säljare. Till varje tänkbar situation måste således utarbetas kompletterande bestämmelser, ett arbete som — om det bedrivs i samma takt som tidigare förhandlingar med bl.a. konsumentverket — kan ta uppemot tio år. Under mellantiden kommer stor osäkerhet att råda. Detta är desto mer beklagligt eftersom gällande system efter viss invänjningsperiod sedan några år fungerar bra.

Detta har icke beaktats av utredningen.

En grundläggande regel för ny lagstiftning måste vara att den blir begriplig, åtminstone för dem, som har att tillämpa den. Om småhuslagen blir verklighet i föreslaget skick, kommer de som skall tillämpa den inte ens att kunna avgöra vilken lag som är tillämplig i det enskilda fallet.

Låt mig bara nämna två exempel, som inträffat i verkligheten. I båda fallen rör det mindre företag, som 1984 omsatte fem till sex miljoner kronor, levererade omkring 20 hus och hade mellan 10 och 20 personer anställda.

Exempel 1: På en tomt, belägen i ett fritidsområde där s.k. permanentning är vanlig, står ett mindre fritidshus. Enligt bestämmelserna för området får ytterligare ett hus inte byggas på tomten. Däremot är det tillåtet att bygga till det befintliga huset. Topografin är emellertid sådan, att enda tänkbara sätt för en tillbyggnad är att placera tillbyggnaden "knut i knut"

med det befintliga huset, således helt utan samband mellan de två byggnaderna. Detta förfaringsätt godkänns av kommunen, och byggnadslov lämnas. För trähusföretaget, som fått uppdraget att leverera huset och utföra byggnadsarbetena, verkar allt som en nybyggnad. Men byggnadslovet gäller tillbyggnad. Och fastighetsägaren har inte angivit om han avser att bosätta sig permanent i huset.

Avtalet kan avse tillbyggnad (konsumenttjänstlagen), nybyggnad av fritidshus (delar av småhuslagen) eller nybyggnad av åretrunthus (småhuslagen).

Exempel 2: Ett trähusföretag marknadsför sina produkter som monteringsfärdiga trähus. En snickare köper två huspaket, ett för sitt personliga bruk och ett för att bygga åt en kund. Efter som snickaren vill köpa en stor del av det till huspaketet hörande bimaterialet från annan, kommer köpet bara att omfatta husstommen och en begränsad del av bimaterialet. Leveranserna betecknas dock fortfarande som monteringsfärdiga hus, men utgörs egentligen bara av byggmaterial.

För trähusföretaget uppkommer ett flertal frågor. Avser köpen byggmaterial eller monteringsfärdiga hus? Är snickaren konsument avseende det "privata" huspaketet? Vilket huspaket är det "privata" och vilka delar av leveranserna skall hänföras till det ena resp. det andra huset?

Som lätt inses blir det omöjligt för husföretagen att veta vilken tvingande lagstiftning — eller vilka delar

därav — som kan bli tillämplig och i vilken omfattning parterna kan träffa annan öveenskommelse.

Detta har inte beaktats av utredningen.

Monteringsfärdiga småhus

Utredningens förslag såvitt avser rena leveranser av monteringsfärdiga småhus är ytterst egenartat. När utredningens majoritet till slut bestämmer sig för att monteringsfärdiga småhus på något sätt måste omfattas av den nya lagen föreslår den vid det sista sammanträdet

* dels att denna typ av byggmaterial delvis skall ingå i den nya lagen, men bara om materialet marknadsförts som monteringsfärdigt småhus;

* dels att sådana leveranser bara skall omfattas av lagens regler om fel och besiktning.

Senare, alltså efter utredningens sista sammanträde, meddelar utredningens sekretariat, att delar av utredningen ändrat uppfattning och att byggmaterial som marknadsförs som monteringsfärdiga småhus inte längre skall omfattas av besiktningensreglerna men väl av felreglerna och således komma att likställas med entreprenader av fritidshus.

Som skäl för att undanta monteringsfärdiga hus från besiktningensreglerna anger utredningen, att besiktningen annars skulle "medföra att man fick bryta förpackningar, varefter materialet skulle ligga oskyddat för väder och vind". Samtidigt konstaterar utredningen: "För de fall då besiktning inte skall ske krävs regler om vid vilken tidpunkt felbedömningen skall göras. --.--.-- För köp av byggsats till monteringsfärdigt hus är den relevanta tidpunkten den då hussatsen levererades till byggplat-

sen." Men därmed måste också tidpunkten för felbedömningen -- samma som besiktningen -- bli avgörande för när förpackningarna måste brytas. Utredningens nya ståndpunkt medför således ingen praktisk förändring, utan det problem, som utredningen trott sig ha löst, kvarstår precis som förr. Utredningens förslag i denna del är ytterligare ett exempel på avsaknaden av den konsekvensanalys, som jag efterlyst.

Såsom ovan påpekats finns inte ett enda exempel på behovet av att leveranser av s.k. monteringsfärdiga hus skall ingå i en ny småhuslag. Ändå måste uppenbarligen dessa leveranser ingå av "politiska hänsyn". Som skäl anför utredningen att många småhus byggs av monteringsfärdigt husmaterial. Men i samma andetag understryker utredningen att leveranserna kan undantas från lagen om de marknadsförs som annat än monteringsfärdigt hus. Då är det tydligen inte längre så viktigt att många småhus byggs av monteringsfärdigt material.

Avsaknaden av bärande skäl för att införa leveranser av monteringsfärdiga trähus i lagen är uppenbarligen total.

Utredningsförslaget medför för leverantörerna av monteringsfärdiga småhus att köparna kan reklamera fel, på såväl stomme som på allt annat bimaterial, under en tid av tio år från besiktningen/leveransen. Köparna torde också kunna göra gällande alla de påföljder för fel, som lagen föreskriver. Vilken lagstiftning som i övrigt skall gälla för leveransen -- konsumentköplagen? -- har inte klarlagts.

Om leveranser av monteringsfärdiga småhus kommer att omfattas av en ny småhuslag och om trähusföretagen kommer att fortsätta att marknadsföra produkterna för vad de verkligen är, nämligen monteringsfärdiga trähus, kommer följande att inträffa.

1. Företagen kommer att få stora administrativa problem - med åtföljande kostnader -- för att ta reda på vilken lag som gäller för varje leverans. Än större blir problemen med att känna till och hålla reda på vad som skiljer de olika lagarna åt och i vilken utsträckning avtalen kan kompletteras med särskilda villkor.

Svårigheterna kan visserligen lätt sopas under mattan med en kommentar av typen: "Varje företag måste väl känna till gällande rätt". Emellertid är flertalet trähusföretag små, och varje ny lagregel medför problem. När då ett nytt regelkomplex, som det nu föreslagna, dessutom blir obegripligt för alla utom för ett fåtal, kan konsekvenserna bli mycket allvarliga. Så till synes enkla frågor som om en leverans skall användas för ny- eller tillbyggnad eller om köparen är privatperson eller näringsidkare kan bli omöjliga att besvara. Ändå är de avgörande för vilka regler som skall gälla.

2. Lagförslaget innebär, att köparna får tio års reklamationsfrist. Företagen har ingen anledning att misstänka att fel, som skall åtgärdas, framträder senare än i ett inledningsskede. Emellertid måste företagen hålla samtliga leveranser "öppna" i tio år. Bara en sådan åtgärd kostar administration. Dessvärre kommer säkert också många köpare att uppfatta lagen som en 10 års "garanti" och företagen riskerar då att under en tioårsperiod få ägna sig åt onödiga telefonsamtal, brevväxlingar och besiktningar. För att söka minimera sådan administration är risken uppenbar, att företagen ser sig nödsakade att minska leveransomfattningen och utesluta mycket av bimaterialet -- ett klart steg tio år tillbaka i utvecklingen -- med åtföljande ökande besvär och avsevärda kostnadsökningar, flera tiotals tusen kronor, direkt för köparna.

3. Enligt nu gällande regler — AL 84 — får köparen en respit med avemballering av mottagen leverans på tre månader. Anledningen därtill är att köparen skall slippa utsätta materialet för väder och vind, alternativt själv skydda det, till dess husstomen är uppförd och kan tjäna som förvaringsutrymme.

Genom utredningens förslag omöjliggörs denna lösning. Företagen kommer att se sig nödsakade att avemballera allt gods samtidigt med leveransen, varefter det sedan ankommer på köparen att skydda materialet. Detta kommer att gälla för exempelvis vitvaror och hushållsmaskiner, ömtåliga bänkskivor, innerdörrar, skåp och golv, tapeter och mattor. En lagstiftning som ger sådana resultat — utan att ge något positivt i utbyte — kan inte vara försvarlig.

4. Utredningen föreslår i princip att en köpare, som stannar hemma från arbetet för att närvara vid besiktningar av reklamationer eller vid besök från företagen för att vidtaga justeringar, skall ha rätt att av företagen kräva ersättning för exempelvis förlorad arbetsförtjänst.

Några problem med förlorad arbetsförtjänst har bara förekommit i undantagsfall — någon hantverkare har kanske inte kommit på utsatt tid eller behövt göra flera besök för att klara ett enkelt fel. I det stora flertalet fall har emellertid köpare och leverantör på ett smidigt sätt klarat av både besiktningar och besök.

Om köparna plötsligt får en generell rätt till ersättning för förlorad arbetsförtjänst försvinner alla incitament för båda parter att tillämpa ett praktiskt tillvägagångssätt. Företagen tvingas inskränka på antalet besök och köparna kommer plötsligt att förlora arbetsinkomst.

En ny lag får inte skapa komplikationer mellan köpare och säljare och försvåra smidiga lösningar.

5. Lagförslaget lägger en stor informations- och avrådningsplikt på entreprenörer och trähusföretag. Om dessa inte kan bevisa att de informerat eller avrått från ett material eller utförande som den enskilde köparen anser mindre väl valt kan -- något tillspetsat -- fel anses föreligga. Eftersom säljaren initialt inte vet vilken typ av köpare han har att göra med, måste säljaren redan från början skaffa sig bevisning, regelmässigt skriftligen, på att han uppfyllt sina nya plikter. Detta kommer att irritera många köpare, men företagen måste gardera sig mot alla. Som informations- och avrådningsplikten är utformad bidrar den till att partsförhållandet mellan köpare och säljare förändras till ett motpartsförhållande, varigenom arbetet blir trögare och administrationen ökar -- återigen med nya kostnader som följd. En ny lag får inte bidra till en upptrappning av motsättningsarna mellan köpare och säljare.

6. För trähusföretagen -- och givetvis också för köparna -- är det av avgörande betydelse att priserna på produkterna kan hållas nere. Ökad administration och ökat krångel medför alltid ökade kostnader, kostnader som slutligen måste drabba köparna. Den inställning, som ibland synes föresväva vissa personer, att sådana kostnader kan bäras av företagen, är helt orealistisk, särskilt när det gäller trähusbranschen.

Ökade priser på husen betyder i sin tur färre leveranser. Och färre leveranser medför ytterligare problem för en redan hårt utsatt bransch. Utredningens förslag kan bidra till ytterligare företagsnedläggelser med alla de regionalpolitiska problem och personliga tragedier som följer av en sådan utveckling.

7. Förslaget till småhuslag innehåller vissa bestämmelser, som, enligt underhandskontakter som delar av utredningen tagit med försäkringsbolag, inte kan försäkras. Om den tvingande småhuslagen införs kan det särskilda 10-åriga konsumentskyddet — som i avgörande delar bygger på försäkring — inte längre tillämpas. Därmed raseras ett system som utvecklats i samförstånd mellan bostadsdepartementet, konsumentverket, villaägareförbundet och småhusbranschen och som ger husköparna ett säkert skydd, garanterat av försäkring.

Även det nyligen avslutade arbetet med ABS 80 och tillhörande kontraktsformulär raseras.

8. Många, ofta mindre meningsskiljaktigheter mellan husköpare och säljare löses genom att parterna träffar en förlikning "i ett för allt". Denna möjlighet att avgöra tvistigheter utanför domstol kommer i praktiken att omöjliggöras om den föreslagna lagen införs.

9. Det är mycket svårt, ibland intill omöjligt, att beräkna den ekonomiska skada som kan uppkomma för köparen om en entreprenad blir försenad. Av praktiska skäl innehåller därför ofta entreprenadavtalen en bestämmelse om ett särskilt vite, som skall utgå vid försening. Detta praktiska tillvägagångssätt omöjliggörs av lagförslaget.

Utredningen har ingående informerat om alla de nackdelar för både köpare och trähusleverantörer som lagförslaget innebär. Dessa faktorer har emellertid inte berörts i betänkandet.

Sammanfattning

Min kritik av utredningens bedrivande och förslag kan sammanfattas i följande punkter:

- Utredningen synes från början ha bestämt sig för att följa förslaget till konsumenttjänstlag, oberoende av sakskaäl.
- Utredningen har inte utrett möjligheterna till för- enklingar, exempelvis genom att föreslå en gemensam reglering av ny- och tillbyggnad.
- Som bakgrund för sitt arbete (kap. 2 i betänkandet) har utredningen lagt förhållanden, som framkommit av en be- gränsad försöksverksamhet, som är tio år gammal.
- Utredningen har inte beaktat erfarenheterna av nu gäl- lande regelsystem och konsumentskydd på småhusområdet.
- Utredningen har inte utrett de kostnadsökningar, som drabbar konsumenterna genom förslaget.
- Utredningen har inte kartlagt de praktiska konsekven- serna av förslaget.
- Utredningen har inte beaktat de nackdelar med förslaget, som påtalats under utredningens gång, exempelvis:
 - o Småhusbranschen utsätts för ett svårförståeligt regelkomplex, som tar lång tid att få i tillämpning och som medför en mångårig osäkerhet.
 - o Regelsystemet med ABS 80 och tillhörande kontraktsfor- mulär spolieras.
 - o Det 10-åriga konsumentskyddet, som bygger på försäk- ringar, spolieras.
 - o Trähusbranschens problem ökar.
 - o Administrationskostnaderna ökar påtagligt av flera orsaker.
 - o Förslaget skapar motsättningar mellan köpare och sälj- are, vilket medför krångel och irritation.
 - o Konsumenterna drabbas av högst avsevärda kostnadsök- ningar genom att företagen blir nödsakade att minska leveransomfattningen.
 - o Konsumenterna drabbas av avsevärda kostnadsökningar och besvär genom att företagen måste avemballera allt material vid leverans.
 - o Förlikningar, överenskommelser om förseningsvite och andra praktiska lösningar omöjliggörs.

Det är av avgörande betydelse för såväl konsumenterna som småhusbranschen att föreliggande förslag inte läggs till grund för ny lagstiftning. Om så ändå sker, måste i vart fall leveranser av monteringsfärdiga småhus tas bort ur lagen.

Tillägg

Drygt två månader efter utredningens slutsammanträde och en månad efter det att de särskilda yttrandena överlämnats till utredningens sekretariat kallas utredningen till ett förnyat sammanträde, till vilket översänds förslag till vissa ändringar i betänkandet, ändringar som efter ytterligare justeringar ligger till grund för detta tillägg.

I betänkandet anges nu under punkt 4.1 att "vissa undersökningar tyder på att ungefär vart sjunde styckehus byggs på totalentreprenad." Uppgiften synes lämnad för att belysa, att det föreslagna nya lånevillkoret (prop. 1985/86:100, bil 13 s. 48) påverkar tillämpningen av ABS 80 i endast begränsad omfattning. Mängden styckehus som byggs på totalentreprenad är dock inte relevant, eftersom lånevillkoret också omfattar generalentreprenader. Dessutom tillämpas ABS 80 i stor utsträckning även vid delade entreprenader. Den undersökning, som utredningen hänvisar till är flera år gammal och kritiserades redan då av STR, eftersom den, enligt STR:s egna undersökningar genom direktkontakter med husföretagen, innehöll felaktiga uppgifter. Tillämpningen av ABS 80 har avsevärt större omfattning än vad betänkandet vill antyda.

Detta har påpekats för utredningen.

De vidtagna ändringarna ger ytterligare näring åt min förmodan att utredningens majoritet redan från början bestämt sig för att föreslå en ny lag, som så nära som

möjligt an knyter till konsumenttjänstlagen, oberoende av behov, sakskael eller konsekvenser.

6. Av sakkunnige Ursula Wallberg

Småhusköpsutredningens förslag till lag om förvärv av nya småhus har konsumenttjänstlagen som förebild. De skillnader som finns beror i flertalet fall på behovet att anpassa de föreslagna reglerna till förhållandena inom småhusbranschen. På ett par punkter avviker förslaget dock från konsumenttjänstlagen på ett för konsumenterna oförmånligt sätt som inte kan motiveras med särskilda förhållanden vid förvärv eller bygge av småhus. I en fråga finner jag skäl att inkomma med särskilda synpunkter på lagförslaget.

Enligt 21 § 2 st i förslaget skall näringsidkaren och konsumenten kunna avtala att konsumentens rättigheter vid fel begränsas. Jag anser att möjligheterna till begränsning av näringsidkarens ansvar är alltför vittgående i följande två avseenden.

Av sista stycket i 21 § framgår att avtal om begränsning av konsumentens rätt saknar verkan bl.a. i fråga om fel som innebär "allvarligt hinder vid utnyttjandet av byggnaden". Enligt min uppfattning lämnar man med denna formulering alltför stort utrymme för att begränsa näringsidkarens felansvar. För att snäva in möjligheten till ansvarsfriskrivning vill jag föreslå att avtal om begränsning av konsumentens rätt saknar verkan redan när byggnadens utnyttjande är förenat med olägenheter för konsumenten.

Konsumenten skall enligt 21 § 2 st 3 också kunna åta sig "självrisk" för fel som upptäcks efter garantibesiktning eller, när det gäller fritidshus eller monteringsfärdigt hus, senast två år efter den tidpunkt som avses i 17 § i lagförslaget. Skälet till detta är att man vill lämna

utrymme för sådana garanti- och försäkringssystem som f.n. krävs för statsbelånade grupphus och som skall vidgas till att även omfatta vissa styckebyggda småhus. Behovet att sortera bort mindre reklamationer beror på de kostnader som administration av smärre försäkringsärenden skulle medföra. Av detta skäl är det dock inte motiverat att införa en självrisk, som konsumenten alltid skall stå för i samband med fel efter garantitiden eller tvåårsperioden. En begränsning av reklamationsrätten till reklamationer som inte underskrider en viss beloppsgräns skulle vara tillfyllest.

1983 års småhusköpsutredning

Bilaga 1

PM

med en översiktig jämförelse av huvuddragen i ABS 80, utredningens lagförslag, konsumenttjänstlagen och förslaget till ny konsumentköplag, utarbetad av utredningens sekretariatet.

ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag	
Vad som omfattas av avtalet respektive lagarna.	Småhusentreprenader där enskild konsument är köpare.	I princip konsuments förvärv från en näringsidkare av nytt bostadshus för en eller två familjer, och avtal mellan sådana parter om arbete för att uppföra ett sådant hus, samt förvärv av monteringsfärdigt hus.	I princip avtal mellan konsument och näringsidkare dels om arbete på lösa saker, fast egendom, byggnader eller andra anläggningar, dels om förvaring. Undantag görs för arbete med att uppföra byggnader för bostadsändamål.	I princip konsuments köp av lös egendom från näringsidkare. Näringsidkares förmedling av köp, liksom byte och vissa tillverkningsavtal omfattas av lagen. Undantag görs för överlåtelse av tomträtt.
	I princip tvingande reglering.	I princip tvingande reglering.	I princip tvingande reglering.	
Reglering av näringsidkarens åtagande.	Omfattningen av åtagandet bestäms av parternas kontrakt och övriga överenskommelser mellan parterna.	Lagen bygger på förutsättningen att åtagandets omfattning bestäms av parternas avtal.	Lagen bygger på förutsättningen att åtagandets omfattning bestäms av parternas avtal.	Regler om plats och tid för godsets avlämnande samt om kostnaderna för godset, allt i den mån inte annat har avtalats mellan parterna.
	Säljaren har rätt att utföra vissa mindre ändringar.	Om åtagandet består i att tillhandahålla ett nytt bostadshus skall detta vara uppfört på ett fackmässigt sätt.	Näringsidkaren skall utföra åtagandet på ett fackmässigt sätt och ta till vara konsumentens intressen samt samråda med denne och i vissa fall avråda denne från att låta utföra tjänsten.	Faran för godset övergår i princip på köparen vid avlämnandet.
	Part ansvarar för riktigheten av de uppgifter, under sökningsmaterial och konstruktioner som han tillhanda hållit.	Entreprenadarbeten skall utföras fackmässigt. Näringsidkaren skall då också ta till vara konsumentens intressen och samråda med denne. Åtagandet får inte utföras i strid mot offentlighetsföreskrifter eller i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen. I vissa fall har näringsidkaren skyldighet att avråda konsumenten.	Tjänsten får inte utföras i strid mot offentlighetsföreskrifter eller förbud enligt 4 § marknadsföringslagen. I vissa fall är näringsidkaren skyldig att utföra tilläggsarbete.	
	Säljaren har viss undersökningsplikt rörande rådande förhållanden.			
	Säljaren svarar för att lagar och förordningar iakttas.			

ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag	
Fel.	<p>Reglerar inte vad som är att anse som fel.</p>	<p>Fel föreligger om bostadshuset eller entreprenadåtagandet inte är fackmässigt utförd i enlighet med parternas avtal, samt om näringsidkaren brustit i sin omsorgs- eller samrådsskyldighet.</p>	<p>Fel föreligger om tjänsten inte är utförd på ett fackmässigt sätt, eller om näringsidkaren brustit i sin omsorgs- eller samrådsskyldighet.</p>	<p>Fel föreligger om godset avviker från vad som får anses avtalat och om anvisningar för skötsel, användning och montering saknas.</p>
	<p>Fel föreligger också om åtagandet har utförts i strid mot offentligrättsliga säkerhetsföreskrifter eller förbud enligt 4 § marknadsföringslagen.</p>	<p>Fel kan också föreligga om tjänsten utförts i strid mot offentligrättsliga säkerhetsföreskrifter eller förbud enligt 4 § marknadsföringslagen, liksom i vissa fall om tilläggsarbete inte har utförts.</p>	<p>Fel föreligger i- vdvare om godset säljs i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen eller offentligrättsligt förbud av säkerhets- skäl, samt om godset är så bristfälligt att dess användning medför allvarlig fara för liv eller hälsa.</p>	
	<p>Fel föreligger också i vissa fall om oriktiga uppgifter har lämnats vid marknadsföringen. Det gäller uppgifter av betydelse för bedömningen av husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet, som får antas ha påverkat avtalet. Det krävs att nå ringsidkaren åbe ropat uppgiften eller insett eller bort inse att uppgiften var felaktig. I vissa fall kan näringsidkarens underlåtenhet att före avtalet lämna upplysningar medföra att fel skall anses föreligga.</p>	<p>Fel föreligger också i vissa fall om oriktiga uppgifter har lämnats vid marknadsföringen. Det gäller uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet, som får antas ha inverkat på avtalet. I vissa fall kan näringsidkarens underlåtenhet att före avtalet lämna uppgifter medföra att fel skall anses föreligga.</p>	<p>Fel kan också föreligga om oriktiga uppgifter om godset har lämnats eller om säljaren underlåtit att lämna vissa upplysningar.</p>	
	<p>Fel kan också föreligga vid avvikelse från lämnad garanti.</p>	<p>Fel kan också föreligga vid avvikelse från lämnad garanti.</p>	<p>Fel kan också föreligga vid försämring inom ramen för en lämnad garanti.</p>	

	ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag
Tidpunkt för felbedömningen.	Genom besiktning före tillträdesdagen och vid garantitidens utgång konstateras vilka fel och brister som då föreligger.	<p><u>"Året runt"-hus</u></p> <p>Besiktning för att undersöka om fel föreligger skall ske i samband med tillträdet och ytterligare en gång två år därefter. Vid delentreprenader kan den första besiktningen ske när näringsidkaren har slutfört sitt arbete.</p> <p><u>Fritidshus</u></p> <p>Bedömningen skall i princip ske med hänsyn tagen till förhållandena då konsumenten tillträdde huset eller näringsidkaren avslutat sitt åtagande. Vid försämringar därefter kan fel anses föreligga om de är en följd av avtalsbrott eller brott mot lagen på näringsidkarens sida.</p> <p><u>Monteringsfärdigt hus</u></p> <p>Bedömning med hänsyn till förhållandena då hussatsen leverades till byggplatsen.</p>	I princip bedömning med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då uppdraget avslutades.	I princip bedömning med hänsyn till förhållandena vid tiden för avlämnandet.
Påföljder vid fel.	Säljaren har i princip rätt och skyldighet att avhjälpa fel. Avhjälpan skall ske inom skälig tid, men fel som framträder under garantitiden får avhjälpas i anslutning till garantibesiktning om	Näringsidkaren har i princip rätt och skyldighet att avhjälpa fel. Det skall ske inom skälig tid och i princip utan kostnad för konsumenten. Konsumenten kan också hålla inne betalning, samt om avhjälpan inte sker	Konsumenten har rätt att hålla inne betalning för att säkerställa krav p.g.a. felet. I princip har näringsidkaren rätt och skyldighet att avhjälpa fel. Det skall ske inom	Konsumenten har rätt att hålla inne betalning för att säkerställa krav p.g.a. felet. I princip har säljaren rätt och skyldighet att avhjälpa

	ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag
	<p>de inte är av allvarlig art. Viss ersättning kan utgå (t.ex. magasinering).</p> <p>Om säljaren inte ställt betryggande säkerhet har köparen rätt att hålla inne betalning motsvarande kostnaden för avhjälpande, skadestånd eller annan fordran enligt avtalet.</p> <p>Om avhjälpande ej sker är konsumenten i vissa fall berättigad till ersättning för värdeminskning, och kan i andra fall låta avhjälpa felet på säljarens bekostnad.</p> <p>Om felet utgör ett kontraktsbrott av väsentlig betydelse och rättelse inte sker kan köparen häva kontraktet inom ett år från tillträdesdagen, dock senast två år från kontraktsdagen. Då kan i vissa fall skadestånd utgå.</p>	<p>dra av på priset eller häva avtalet. Han kan också begära skadestånd.</p> <p>Utom vid allvarliga fel finns möjlighet att avtala om</p> <p>1) senareläggning av avhjälpande av fel,</p> <p>2) att skadestånd eller ersättning för kostnader inte skall utgå vid vissa fall av avhjälpande,</p> <p>3) självrisk för fel som inte upptäckts i princip senast två år efter tillträdesdagen.</p>	<p>skälig tid och i princip utan kostnad för konsumenten.</p> <p>Om avhjälpande ej sker har konsumenten rätt till prisavdrag eller hävning av avtalet.</p> <p>Konsumenten har också rätt till skadestånd.</p>	<p>fel eller vidta omleverans. Det skall ske inom skälig tid och utan kostnad för konsumenten.</p> <p>Om avhjälpande eller omleverans ej sker får konsumenten kräva prisavdrag eller ersättning för att avhjälpa felet, samt vid väsentliga fel häva avtalet.</p> <p>Konsumenten har också rätt till skadestånd.</p>
Reklamation	<p>Fel som upptagits i besiktningsutlåtande behöver inte reklameras.</p> <p>Andra fel får göras gällande om de varit dolda, eller om de reklameras inom två månader från det köparen erhåll-</p>	<p>Fel som upptagits i besiktningsutlåtande behöver inte reklameras.</p> <p>Andra fel skall reklameras inom skälig tid, dock senast inom tio år från tillträdesdagen.</p>	<p>Reklamation inom skälig tid, dock senast inom två år (vid byggnadsarbete tio år) efter det att uppdraget avslutades.</p> <p>Om näringsidkarens handlat i strid med tro och heder gäl-</p>	<p>Reklamation inom skälig tid, dock senast inom två år.</p> <p>Om säljaren handlat i strid mot tro och heder, eller om godset sålts i</p>

ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag	
lit besiktningsutlåtandet. Tidsfristen kan i vissa fall förlängas.		ler en frist om tio år.	strid mot försäljningsförbud eller är farligt, gäller inte begränsningen till två år.	
Garanti.	<p>Säljaren ansvarar för brist eller fel som framträder under garantitiden.</p> <p>Undantag för slitage, brukande, normal åldersförändring, vanvård, bristfälligt underhåll eller liknande.</p> <p>Säljaren svarar även för fel som framträder efter garantitiden om det har sin grund i grov vårdslöshet från säljarens sida (10-årig preskriptionstid).</p> <p>Garantitiden anges i kontraktet och löper från till trädesdagen (vanligen två års garanti). Särskilda regler för hushållsapparater och gemensamhetsanläggningar.</p> <p>Ansvar för följskador har begränsats till motsvarande två basbelopp. Gäller ej vid uppsåt eller grov vårdslöshet från säljarens sida.</p>	<p><u>"Året runt"-hus</u></p> <p>Näringsidkaren svarar för fel som föreligger vid de två besiktningsstillfällena enligt lagen.</p> <p>Undantag för vissa olyckshändelser, normal förslitning, vanvård, onormalt brukande eller liknande förhållande på konsumentens sida.</p> <p><u>Fritidshus</u></p> <p>Om näringsidkaren har åtagit sig att svara för huset viss tid efter tillträdet eller åtagandets av slutande skall fel anses föreligga om försämring inträder.</p> <p>Undantag för olyckshändelse eller där med jämförlig händelse, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.</p>	<p>Om näringsidkaren har åtagit sig att under viss tid svara för resultatet av tjänsten skall fel anses föreligga om försämring inträder.</p> <p>Undantag för olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.</p>	<p>Om säljaren har åtagit sig att under viss tid svara för godset skall fel anses föreligga om försämring inträder i ett avseende som utfästelsen omfattar.</p> <p>Undantag för olyckshändelse, felaktig behandling eller något liknande förhållande på köparens sida.</p>

ABS 80

Lagförslaget

Konsumenttjänst-
lagenFörslag till ny
konsumentköplag

Besiktning.		
	<p>Slutbesiktning skall äga rum före tillträdesdagen. Garantibesiktning skall äga rum i avslutning till garantitidens utgång. Part får påkalla särskild besiktning och efterbesiktning.</p>	<p>Besiktning av "året-runt"-hus skall ske om endera av parterna begär det. Då skall besiktning först äga rum i samband med tillträdet och därefter sedan två år förflutit från den första besiktningen. Vid delentreprenader kan den första besiktningen i stället ske när arbetet har avslutats.</p>
	<p>Uppgift om besiktningsförrättare skall anges i parternas kontrakt. Om så inte skett utser parterna gemensamt besiktningsförrättare i efterhand.</p>	<p>Syftet med besiktningen är främst att undersöka om fel föreligger.</p>
	<p>Syftet med besiktningen är att konstatera vilka fel och brister som finns vid besiktningstillfället.</p>	<p>Besiktning skall utföras av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person.</p>
	<p>Besiktningsförrättaren skall kalla parterna till besiktning, som skall genomföras på ett objektivt och sak-kunnigt sätt. I ett utlåtande som skall tillställas parterna antecknas fel och brist, samt andra av köparen framställda anmärkningar.</p>	<p>Parterna skall kallas till besiktningen. Ett skriftligt utlåtande skall upprättas och tillställas parterna.</p>
	<p>Kostnaden för</p>	
	<p>a) slut- och garantibesiktning betalas av säljaren om inte annat har avtalats,</p>	

ABS 80

Lagförslaget

Konsumenttjänst-
lagenFörslag till ny
konsumentköplag

b) särskild besiktning betalas av parterna med hälften var,

c) efterbesiktning betalas av säljaren om fel eller brist kvarstår vid besiktningen och i annat fall av köparen.

Dröjsmål.	<p>Utgår från att tillträdestid skall anges i kontraktet.</p> <p>Säljaren har rätt att senarelägga tillträdesdagen om han hindrats i sin verksamhet närmast p.g.a. force majeure.</p> <p>Säljaren skall då i god tid underrätta köparen om senareläggningen.</p>	<p>Dröjsmål vid entreprenader föreligger om näringsidkaren inte har slutfört sitt åtagande inom</p> <p>a) avtalad tid eller</p> <p>b) skälig tid.</p> <p>Dröjsmål föreligger också om näringsidkaren inte påbörjar åtagandet eller fortlöpande utför det enligt vad som avtalats.</p>	<p>Dröjsmål föreligger om näringsidkaren inte avslutat uppdraget inom</p> <p>a) avtalad tid eller</p> <p>b) skälig tid.</p> <p>Dröjsmål föreligger också om näringsidkaren inte påbörjar tjänsten eller fortlöpande utför den enligt vad som avtalats.</p>	<p>Dröjsmål föreligger om säljaren inte utlämnat godset inom</p> <p>a) avtalad tid eller</p> <p>b) skälig tid.</p>
Påföljder vid dröjsmål.	<p>Vid försenat tillträde, dvs. ej inom avtalad eller senarelagd tid, har köparen rätt till</p> <p>a) avtalat vite eller</p> <p>b) skälig ersättning för uppkomna utlägg.</p> <p>Om tillträdet försenas av force majeure mer än fyra månader får såväl säljaren som köparen häva kontraktet, dock ej</p>	<p>Näringsidkaren skall i princip utföra det försenade åtagandet.</p> <p>Om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för konsumenten får han häva avtalet.</p> <p>Hävning av mer än en återstående del av ett åtagande får i princip endast ske om syftet med åtagandet är huvudsakligen förfelat p.g.a. dröjsmålet.</p> <p>Viss rätt till häv-</p>	<p>Näringsidkaren skall i princip utföra den försenade tjänsten.</p> <p>Om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för konsumenten får han häva avtalet.</p> <p>Hävning av mer än en återstående del av en tjänst får i princip endast ske om syftet med tjänsten är i huvudsak förfelat p.g.a. dröjsmålet.</p>	<p>Köparen får i princip kräva avlämnande.</p> <p>Om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för köparen får han häva avtalet.</p> <p>Vid t.ex. tillverkningsavtal får hävning ske endast om syftet med köpet är väsentligen förfelat p.g.a. dröjsmålet.</p>

ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag
senare än tillträdesdagen. Skadestånd kan då utgå.	ning vid anteciperat dröjsmål. Så länge dröjsmål föreligger har konsumenten rätt att hålla inne betalning. Skadestånd kan utgå.	Viss rätt till hävning vid anteciperat dröjsmål. Så länge dröjsmål föreligger har konsumenten rätt att hålla inne betalning. Skadestånd kan utgå.	Köparen har rätt att hålla inne betalning som säkerhet för krav p.g.a. dröjsmålet. Skadestånd kan utgå.
Reklamation vid dröjsmål.	Om näringsidkaren slutfört sitt åtagande får konsumenten häva eller fordra skadestånd endast om han reklamerat inom skäligen tid efter slutförandet. I övrigt krävs inte reklamation.	Om näringsidkaren slutfört sitt uppdrag får konsumenten häva eller fordra skadestånd endast om han reklamerat inom skäligen tid efter slutförandet. I övrigt krävs inte reklamation.	Om säljaren avlämnat godset, men gjort det för sent, får köparen häva eller kräva skadestånd endast om han reklamerat inom skäligen tid efter det han fick kännedom om avlämnandet.
Konsumentens dröjsmål.	Om köparen inte betalar i rätt tid har säljaren rätt till dröjsmålsränta. Om dröjsmålet är att anse som kontraktsbrott av väsentlig betydelse och rättelse ej sker efter tillsägelse kan säljaren häva kontraktet inom ett år från tillträdesdagen, dock inte senare än två år från kontraktsdagen.	Om konsumenten vid entreprenader är i dröjsmål med betalning eller nödvändig medverkan får näringsidkaren i princip ställa in arbetet, och kan då ha rätt till ersättning för kostnader som åsamkas honom genom detta. Hävning får ske om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren och rättelse ej sker inom rimlig tid efter påminnelse. Regel om vilken er-	Om konsumenten är i dröjsmål med betalning eller nödvändig medverkan får näringsidkaren i princip ställa in arbetet, och kan då ha rätt till ersättning för kostnader som åsamkas honom genom detta. Hävning får ske om rättelse ej sker trots påminnelse och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren. Regel om betalning vid hävning.

ABS 80	Lagförslaget	Konsumenttjänstlagen	Förslag till ny konsumentköplag	
	sättning som skall utgå vid hävning.		betalning erlagts får hävning ske), 4) vid hävning får säljaren i princip kräva skadestånd.	
Priset.	Priset förutsätts bli bestämt genom parternas avtal.	Om priset, eller sättet att beräkna priset inte har reglerats i parternas avtal skall konsumenten i entreprenadfallen betala vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna. Om näringsidkaren har lämnat en ungefärlig prisuppgift får denna inte överstridas med mer än 15 procent. Viss rätt till pristillägg.	Om priset inte följer av avtalet skall konsumenten betala vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna. Om näringsidkaren har lämnat en ungefärlig prisuppgift får denna inte överstridas med mer än 15 procent avtalats. Viss rätt till pristillägg.	Om priset inte får anses avtalat skall köparen betala vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.
Avbeställning.	Inga egentliga regler om avbeställning, men viss möjlighet att häva köpet vid dödsfall och sjukdom på köparens sida.	I entreprenadfallen har konsumenten i princip rätt att mot ersättning avbeställa åtagandet. Ersättningen skall motsvara priset för vad som utförts samt vissa kostnader och förluster.	Konsumenten har rätt att mot ersättning avbeställa åtagandet. Ersättningen skall motsvara priset för vad som utförts samt vissa kostnader och förluster. Näringsidkarens rätt till ersättning för kostnader och förluster kan i vissa fall bortfalla p.g.a. olika förhållanden på konsumentens sida.	Innan godset avlämnats har köparen rätt att avbeställa köpet. Näringsidkaren har då rätt till ersättning för kostnader och förluster i övrigt.

Statens offentliga utredningar 1986

Kronologisk förteckning

1. Översyn av rättegångsbalken 2. Högsta domstolen och rättsbildningen. Ju.
2. En treårig yrkesutbildning — riktlinjer. U.
3. En treårig yrkesutbildning — beskrivningar, förslag. U.
4. Bostadskommitténs slutbetänkande. Sammanfattning. Bo.
5. Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 1. Bo.
6. Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 2. Bo.
7. Militära skyddsområden. Fö.
8. Soliditet och skälighet i försäkringsverksamheten. Fi.
9. Ny lönegarantilag. A.
10. Enklare skolförfattningar. Del 1. Sammanfattning, författningsförslag. U.
11. Enklare skolförfattningar. Del 2. Motiv m.m. U.
12. Datorer, sårbarhet, säkerhet. Fö.
13. Påföljd för brott 1. Lagtext och sammanfattning. Ju.
14. Påföljd för brott 2. Motiv. Ju.
15. Påföljd för brott 3. Bilagor. Ju.
16. Vagar till effektiv energianvändning. I.
17. Framtid i samverkan. Del 1. C.
18. Framtid i samverkan. Del 2. C.
19. Aktuella socialtjänstfrågor. S.
20. Barns behov och föräldrars rätt. S.
21. Barns behov och föräldrars rätt. Sammanfattning. S.
22. Riksbanken och riksgäldsfullmäktige. Fi.
23. Aktiers röstvärde. Ju.
24. Integritetsskydd i informationsområdet. Ju.
25. Kontroll av livsmedel. Jo.
26. Åklagarväsendets lokala organisation m.m. Ju.
27. Folkets främsta företrädare. Ju.
28. Folkstyrelsen under krig och krigsfara. Ju.
29. Fastighetsbildning 4. Förrättningsförfarande och boendeflyttande m.m. Ju.
30. Vapenfriutbildningen i framtiden. Fö.
31. EFU 87.1
32. EFU 87. Bilagedel. 1.
33. Framtid, huvudbetänkande. Ju.
34. Framtid, bilagedel. Ju.
35. Handel med teknisk sprit m.m. S.
36. Samernas folkrättsliga ställning. Ju.
37. Reavinst, aktier och obligationer. Fi.
38. Förvärv av nya småhus. Ju.

Statens offentliga utredningar 1986

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Översyn av rättegångsbalken 2. Högsta domstolen och rättsbildningen. [1]
Påföljd för brott 1. Lagtext och sammanfattning. [13]
Påföljd för brott 2. Motiv. [14]
Påföljd för brott 3. Bilagor. [15]
Aktiers röstvärde. [23]
Integritetsskydd i informationssamhället. [24]
Åklagarväsendets lokala organisation m.m. [26]
Folkets främsta företrädare. [27]
Folkstyrelsen under krig och krigsfara. [28]
Fastighetsbildning 4. Förrättningsförfarande och boendeinflytande m.m. [29]
Framtid, huvudbetänkande. [33]
Framtid, bilagedel. [34]
Samernas folkrättsliga ställning. [36]
Förvärv av nya småhus. [38]

Försvarsdepartementet

- Militära skyddsområden. [7]
Datorer, sårbarhet, säkerhet. [12]
Vapenfrutbildningen i framtiden. [30]

Socialdepartementet

- Allmänna socialtjänstfrågor. [19]
Barns behov och föräldrars rätt. [20]
Barns behov och föräldrars rätt — sammanfattning. [21]
Handel med teknisk sprit m. m. [35]

Finansdepartementet

- Soliditet och skälighet i försäkringsverksamheten. [8]
Riksbanken och riksgäldsfullmäktige. [22]
Reavinsteraktier och obligationer. [37]

Utbildningsdepartementet

- En treårig yrkesutbildning — riktlinjer. [2]
En treårig yrkesutbildning — beskrivningar, förslag. [3]
Enklare skolförfattningar. Del 1. Sammanfattning, författningsförslag. [10]
Enklare skolförfattningar. Del 2. Motiv m.m. [11]

Jordbruksdepartementet

- Kontroll av livsmedel. [25]

Arbetsmarknadsdepartementet

- Ny lönegarantilag. [9]

Bostadsdepartementet

- Bostadskommitténs slutbetänkande. Sammanfattning. [4]
Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 1. [5]
Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 2. [6]

Industridepartementet

- Vägar till effektiv energianvändning. [16]
EFU 87. [31]
EFU 87. Bilagedel. [32]

Civildepartementet

- Framtid i samverkan. Del 1. [17]
Framtid i samverkan. Del 2. [18]





