

# BYGGJURIDIK



ETT NYHETSBRIV FRÅN **ENTREPRENADAVDELNINGEN** STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENING  
BYGGMÄSTAREFÖRENINGEN I STOCKHOLM, Box 34027, 100 26 Stockholm • 08-587 147 00 • info@stockholmsbf.se • www.stockholmsbf.se

SEPTEMBER 2004 • FÖRÄNDRINGAR I KONSUMENTLAGSTIFTNINGEN

## Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Riksdagen har antagit regeringens proposition »Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande« (Prop. 2003/04: 45), som innebär en hel rad förändringar i förhållande till nu gällande konsumentlagstiftning.

Totalt handlar det om ändringar i sammanlagt fem (5) olika lagar; i huvudsak konsumenttjänstlagen men även i jordabalken, konsumentköplagen, plan- och bygglagen

och lagen om byggfelsförsäkring. Flera av de ändringar som har införts (främst slutbesiktningen och näringsidkarens felansvar) överensstämmer med det som i dag finns i standarddokumentet »Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader« (ABS 95). Ändringarna kommer att träda i kraft från den 1 januari 2005.

Här redovisas några av de viktigaste lagändringarna:

### ● Uppförande eller tillbyggnad av småhus (även fritidshus)

Av lagändringarna framgår det att de nya reglerna endast gäller »småhusentreprenader«, dvs uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnad. I det nya begreppet ryms även fritidshus.

Reglerna gäller ej vid ombyggnadsarbeten på småhus eller i bostadsrättsföreningar eller över huvud taget arbeten av mindre omfattning. Vid dessa arbeten gäller istället konsumenttjänstlagens allmänna regler om fel och ansvar för fel.

### ● Tvingande regler

Något undantag från konsumenttjänstlagens tvingande regler kommer inte längre att finnas för de fall en konsument tillförsäkras sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Detta innebär att ABS 95 i kombination med ett 10-årigt försäkringsskydd inte längre kan

tillämpas före konsumenttjänstlagen. För närvarande pågår därför en omarbetning och anpassning av ABS till de ändringar som skett inom konsumentlagstiftningen. Detta sker i samverkan mellan företrädare för byggbranschen och Konsumentverket. Ett nytt avtalsformulär är under framtagande.

### ● Skriftligt avtal

Konsumentens påstående gäller beträffande arbetets omfattning, priset eller hur priset skall beräknas, betalningstidpunkter och kontraktstidens längd såvida annat inte framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

Detta innebär att den sk bevisbördan för vad som har avtalats har lagts på näringsidkaren i lagen. För att undvika framtida meningsskiljaktigheter rekommenderar vi att skriftliga avtal alltid upprättas mellan parterna innan arbetena påbörjas.



## ● Rätt att hålla inne 10 procent

**Oavsett vad som sägs** i avtalet om betalningstidpunkt behöver konsumenten aldrig betala annat än för utförd del av arbetet. Om slutbesiktning skall ske av

arbetena så har konsumenten rätt att hålla inne tio (10) procent av det avtalade priset till dess arbetena har godkänts vid besiktningen.

## ● Slutbesiktning

**Vid småhusentreprenader** skall slutbesiktning göras om någon av parterna begär det. Den person som utför besiktningen kallas »besiktningsman« och denne

skall i första hand utses av konsumenten. Om så inte sker får byggföretaget utse besiktningsman. Parterna kan även utse besiktningsman gemensamt.

## ● Ansvar för fel – två plus åtta år

**Entreprenören förutsätts** (presumeras) ansvara för fel som fanns vid slutbesiktningen eller som visar sig inom två år efter det att entreprenaden godkändes vid slutbesiktning eller, om slutbesiktning inte gjorts, inom två år efter det att arbetena avslutades.

Fortfarande finns dock en möjlighet för konsumenten att reklamera dolda fel upp till tio år efter det att uppdraget avslutades.

Det bör observeras att efter två år är det alltså konsumenten som skall visa att felet har varit dolt och funnits vid tidpunkten när entreprenaden avslutades.

Om slutbesiktning har ägt rum och besiktningsmannen missat att anteckna ett synligt fel kan dock konsumenten alltid göra gällande felet om reklamation framställs inom sex månader från slutbesiktningen.

## ● 10-årigt konsumentskydd

**Vid uppförande av småhus** skall det enligt de nya reglerna finnas såväl en byggförsäkring som ett färdigställandeskydd. Byggförsäkringen innebär att konsumenten i första hand skall vända sig till den som på grund av garanti – normalt 2 år – bär ansvaret för felet eller skadan.

Byggförsäkringen gäller i sådant fall sekundärt under de två första åren och primärt därefter till och med det tionde året efter slutbesiktning eller efter det att arbetena annars avslutades. Ett sk »färdigställandeskydd« kan bestå av en försäkring eller en bankgaranti och skyddar konsumenten om entreprenören

går i konkurs innan huset är färdigställt. Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän bevis om försäkring respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden, som således skall kontrollera att byggförsäkring och färdigställandeskydd finns, kan även kräva att skyddet skall finnas vid större tillbyggnad och ombyggnationer som förutsätter byggnadsanmälan. Byggnadsnämnden har även möjlighet att besluta att byggförsäkring och färdigställandeskydd inte behövs i fall då byggnaden inte skall användas för permanent boende.

