
Bygga småhus

- på husföretagens villkor?

Sammanfattning

Konsumentverket har granskat standardiserade avtalsvillkor från de 15 största husföretagen på småhusmarknaden. Med anledning av att de utvalda husföretagen tillsammans svarar för ca 80 procent av småhusproduktionen har deras standardavtal och förhållningssätt stor inverkan på konsumenterna och marknaden i övrigt. Det är därför av särskild vikt ur konsumentskydds-synpunkt att avtalsvillkoren är skäliga.

I rapporten presenteras totalt nio olika kategorier av avtalsvillkor som Konsumentverket har bedömt vara oskäliga, listan är dock inte uttömmande. Avtalsvillkoren avser köp av husbyggsats och/eller entreprenadarbeten. Samtliga husföretag visade sig ha minst ett, och i många fall flera av dessa villkor. I genomsnitt har varje husföretag mellan tre och fyra oskäliga villkor.

Villkoret med innebörden att byggfelsförsäkringsgivaren ska utse besiktningsman är ett av de mest frekvent förekommande. Sådana villkor har förbjudits av Marknadsdomstolen i avgörandet MD 2009:21. Konsumentverket har bedömt följande avtalsvillkor som oskäliga.

1. Att konsumenten ska betala ett i förväg fastställt högt ersättningsbelopp vid avbeställning, utan hänsyn till varför och i vilket skede av avtalsprocessen avbeställningen sker.
2. Att utesluta konsumentens möjlighet att reklamera muntligen och göra gällande muntliga överenskommelser.
3. Att inte informera om konsumentens rätt att utöver vite erhålla skadestånd för sin ekonomiska skada vid dröjsmål eller att i villkor uttryckligen utesluta konsumentens lagenliga rätt till skadestånd utöver vitet.
4. Att, på grund av omständigheter som ligger inom husföretagens kontroll, skjuta upp avtalad leverans eller färdigställandedatum under obestämd tid.
5. Att prisjustering (höjning av priset) ska ske vid dröjsmål oavsett vem och vad som orsakat dröjsmålet.
6. Att besiktningsman utses av byggfelsförsäkringsgivaren eller husföretaget.
7. Att kräva betalning av återstående del av kontraktsumman direkt efter godkänd slutbesiktning.
8. Att konsumenten ska reklamera inom sju dagar till transportören och/eller att begränsa den yttersta reklamationsfristen till två år.
9. Att avhjälpande av fel under garantifristen är förknippad med en kostnad och utesluter konsumentens rätt att åberopa lagens samtliga felpåföljder.

Kännetecknande för dessa nio kategorier av avtalsvillkor är att de på olika sätt begränsar konsumentens rätt i förhållande till husföretaget. Majoriteten av villkoren strider mot tvingande lag. Ett villkor strider mot en allmän rättsprincip och skapar samtidigt en obalans mellan parterna, ett annat vilseleder konsumenten om sina lagenliga rättigheter. Samtliga villkor reglerar för konsumenten mycket väsentliga moment i samband med husbygget, såsom besiktning, pris, fel- eller dröjsmålpåföljder samt reklamationsrätt.

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	5
1.1 Bakgrund och syfte.....	5
1.2 Urval & avgränsningar	6
1.3 Definitioner	7
2. Rättslig reglering	9
2.1 AVLK och direktiv 93/13/EEG.....	9
2.2. Konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen	9
3. Husföretagens avtalsvillkor.....	11
3.1 Inledning.....	11
3.2 Fastställt ersättningsbelopp vid konsumentens avbeställning.....	13
3.3 Skriftlighetskrav vid avtalsändringar och reklamation	16
3.4 Skadeståndsansvaret har ersatts av vite.....	17
3.5 Förlängd produktionstid på grund av semesterperiod eller orderbeläggning.....	19
3.6 Prisindex.....	21
3.7 Besiktningsman utses av byggförsäkringsgivaren eller husföretaget.....	23
3.8 Betalning direkt efter godkänd slutbesiktning	25
3.9 Reklamationsinskränkningar	26
3.10 Garanti.....	28
4. Slutsatser	30
4.1 Oskäligen avtalsvillkor.....	30
4.2 Uppföljning	32

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Allt fler konsumenter väljer att bygga sitt eget småhus¹ och det är en stor investering. Det byggs mellan 6 500-7 500 småhus varje år.² Att bygga hus är ett komplicerat projekt som kräver kompetens av husföretagen samtidigt som konsumenten, i sin roll som byggherre, ska känna till vilka regler som gäller för honom eller henne. Under processens gång ställs konsumenten inför flera beslutstaganden, t.ex. hur huset ska finansieras, vilket hus som ska köpas, eventuella tillval och vilka myndighetstillstånd som krävs. Eftersom byggprocessen består av många moment som kräver konsumentens uppmärksamhet saknas ibland den tid och kraft som krävs för att tillräckligt sätta sig in i de juridiska frågorna. Att husföretagens säljare ofta har ett kunskapsövertag kan medföra att konsumenten känner sig trygg och inte ser någon anledning till att mer ingående granska avtalet.

En husbyggnation kan gå till på olika sätt och de avtal som tecknas är mer eller mindre omfattande. Avtalet med husföretaget kan inkludera såväl tomt som uppförande av hus. I vissa fall ingår inte tomten men avtal tecknas med ett husföretag om både köp av husbyggsats och entreprenadtjänst. I andra fall tecknas avtal med två olika husföretag för köpet och tjänsten. Oavsett om husbygget avser ett grupphusområde eller enstaka permanent- eller fritidshus är reglerna kring köp av monteringsfärdig husbyggsats och entreprenader komplexa och risken för fel och tvister är typiskt sett stor.

Konsumentverket har tillsammans med andra organisationer och branschföreträdare tagit fram allmänna bestämmelser för småhusentreprenad (ABS 09)³ och köp av monteringsfärdigt husmaterial (AA 05)⁴. Bestämmelserna utgör ett komplement till konsumenttjänstlagens och konsumentköplagens bestämmelser och reglerar mer detaljerat parternas rättigheter och skyldigheter. Utöver bestämmelserna finns dock möjlighet att ytterligare reglera vissa frågor. Detta kan ske genom enskilda avtal mellan konsument och husföretag och/eller genom av husföretaget ensidigt upprättade standardavtal.

De utvalda husföretagen använder sig av egna standardavtal, vilka utgör grunden för denna granskning. Ett avtal om köp av husbyggsats eller uppförande av hus kan se olika ut. Något förenklat gäller att allt som omnämns och framgår av avtalsdokumenten utgör avtalsinnehåll så länge båda parter har tagit del av dem.

Marknadsdomstolen har i avgörandet MD 2009:21 förbjudit byggförsäkringsgivaren GAR-BO AB att använda sig av villkor med lydelsen ”*Slutbesiktning skall hållas och*

¹ www.tmf.se, www.scb.se.

² Statistiken avser åren 2008-2010 från www.scb.se. (bo0101 samt BO14SM1004), TMF.

³ TMF, Sveriges Byggindustrier, Bostadsgaranti, GAR-BO och Villaägarna.

⁴ TMF och Villaägarna.

förrättas av besiktningsman som godkänts av GAR-BO” eller liknande. I domen konstaterade domstolen att ett sådant villkor inskränker konsumentens lagenliga rätt att i första hand själv få utse besiktningsman. Med anledning av domen ser Konsumentverket ett behov av att analysera husföretagens avtalsvillkor, särskilt de avtalsvillkor som reglerar frågan angående vem som ska utse besiktningsman.

1.2 Urval & avgränsningar

I granskningens inledande skede har 15 husföretag valts ut. Urvalet har skett utifrån vilka husföretag som har störst omsättning.⁵ Varje husföretag har en omsättning över 100 miljoner kronor och de svarar tillsammans för ca 80 procent av småhusproduktionen i Sverige. Konsumentverket har valt att studera de största husföretagen som erbjuder både entreprenad och köp av husbyggsats. Trots att två av de 15 största husföretagen enbart tillhandahåller köp av husbyggsats har verket valt att ta med även dem.

Ett annat kriterium i urvalsprocessen var att inkludera såväl husföretag som är anslutna till Trä och möbelföretagen (TMF) som icke anslutna husföretag. Konsumentverket bedömer att en sådan fördelning är intressant för att se om det går att konstatera någon skillnad mellan dessa husföretag bl.a. i antalet oskäligen avtalsvillkor. Av de 15 utvalda husföretagen är tolv anslutna till TMF.

De granskade företagen är följande⁶:

A-Hus AB
 Derome Hus AB (Varbergshus)
 Eksjöhus AB
 Finndomo AB (Modulenthus & Hjaltevadshus)
 Fiskarhedenvillan AB
 Götenehus AB
 LB-Hus AB
 Mjölback's Entreprenad AB
 Myresjöhus AB
 Smålandsvillan AB
 Sävsjö Trähus AB
 Trivselhus AB
 Västkuststugan AB
 Willa Nordic AB
 Älvsbyhus AB

⁵ Avser år 2008

⁶ Husföretagen återges i bokstavsordning.

1.3 Definitioner

Avtalsvillkor	I denna rapport används begreppet ”avtalsvillkor” istället för standardavtalsvillkor och då avses de villkor som ett husföretag ensidigt upprättat och regelmässigt använder sig av i samband med avtal om försäljning av husbyggsats och/eller uppförande av ett hus.
Beställare	I detta fall en konsument (som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet).
Byggförsäkring	En försäkring som enligt lag (1993:320) om byggförsäkring måste tecknas i samband med nybyggnation av småhus. Det är konsumenten som är ansvarig för att en sådan försäkring tecknas.
Byggherre	En konsument som för egen räkning låter uppföra ett småhus genom att t.ex. anlita ett husföretag.
Civilrätt	Lagar och regler som reglerar personers rättigheter och skyldigheter i enskilda fall.
Dispositiv lag	Lag som går att avtala bort.
Entreprenör	En näringsidkare som anlitas för att t.ex. uppföra ett hus. Då det avser en tjänst är konsumenttjänstlagen tillämplig.
Husföretag (småhusföretag)	I rapporten används begreppet ”husföretag” som ett samlingsbegrepp för både det företag som till konsument säljer monteringsfärdig husbyggsats och det företag som uppför huset. Vid försäljning av husbyggsats är konsumentköplagen tillämplig och vid uppförande av hus gäller konsumenttjänstlagen.
Marknadsdomstolen	Specialdomstol som prövar marknadsrättsliga frågor såsom avtalsvillkor och marknadsföring.
Marknadsrätt	Lagar och regler inom näringslivet som reglerar rättigheter och skyldigheter mellan

konsumentkollektivet och näringsidkare, eller mellan två näringsidkare.

Näringsidkare

Var och en som yrkesmässigt bedriver verksamhet av ekonomisk art. I rapporten har vid återgivande av lagtext ordet ”näringsidkare” bytts ut mot ”husföretag”.

Småhus

En- eller tvåbostadshus. Avser både permanent- och fritidshus.

Trä och Möbelföretagen

TMF är bransch- och arbetsgivarorganisation för hela den träförädlade industrin och möbelindustrin i Sverige. I granskningen är 12 av de 15 husföretagen anslutna till TMF.

Tvingande/indispositiv lag

Lag som inte går att avtala bort.

Vite

Ett i förväg fastställt skadeståndsbelopp som konsumenten ska erhålla om husföretaget är i dröjsmål enligt avtalet. Ett vite måste regleras i avtalet för att gälla eftersom det inte är lagstadgat.

2. Rättslig reglering

2.1 AVLK och direktiv 93/13/EEG

Lagen (1994:1512) om oskäliga avtalsvillkor i konsumentförhållanden, nedan kallad AVLK, reglerar avtalsvillkor i standardiserade konsumentavtal och uppställer regler för att avgöra om ett villkor är oskäligt eller inte. Lagen är till för att skydda både den enskilde konsumenten och konsumentkollektivet. AVLK grundar sig på EG-direktivet 93/13/EEG.⁷ Till direktivet följer en bilaga som exemplifierar 17 kategorier av avtalsvillkor som normalt ska bedömas som oskäliga.

Enligt förarbetena⁸ till AVLK ska ett avtalsvillkor vid en marknadsrättslig prövning bedömas utifrån villkorets lydelse och ska, om villkoret bedöms vara oskäligt, förbjudas för framtiden. Omständigheterna i det enskilda fallet är därför, till skillnad mot vid en civilrättslig prövning, av underordnad betydelse, t.ex. vad som egentligen åsyftats med villkoret eller hur det faktiskt har använts i det enskilda fallet.

En näringsidkare kan av marknadsdomstolen (MD) förbjudas att i framtiden använda ett avtalsvillkor som domstolen bedömt som oskäligt. En fråga om förbud tas upp av domstolen efter ansökan av Konsumentombudsmannen (KO). Ett förbud förenas oftast med ett vite vilket innebär att om företaget använder sig av det förbjudna villkoret eller liknande villkor kan ett vitesbelopp komma att utdömas. Om en fråga om förbud inte är av större vikt kan KO genom förbuds föreläggande förbjuda en näringsidkare att använda sig av ett oskäligt avtalsvillkor. Om föreläggandet godkänns av näringsidkaren gäller detta som ett förbud av MD.

2.2. Konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen

Konsumenttjänstlagen (1985:716), nedan kallad KtjL, reglerar konsumentens och näringsidkarens rättigheter och skyldigheter i samband med ett avtal om en tjänst. Lagen omfattar även entreprenadtjänster. Konsumentköplagen (1990:932), nedan kallad KKL, reglerar konsumentens och näringsidkarens rättigheter och skyldigheter i samband med ett avtal om köp av en vara.

Lagarnas syfte är att, med hjälp av minimiregler, väga upp obalansen mot näringsidkarna och skydda konsumenterna. Därför är de i stora delar tvingande till konsumenternas fördel. Om ett avtalsvillkor försätter konsumenten i ett sämre läge än vad som framgår av lagarna gäller inte det mot konsumenten. I sådana situationer ska, vid en marknadsrättslig bedömning, AVLK användas. Lagarna reglerar väsentliga moment i samband med köp eller tjänst i

⁷ EG-direktivet om oskäliga villkor i konsumentavtal (93/13/EEG)

⁸ Prop. 1994/95:17, s. 22-23 och 62.

konsumentförhållanden, såsom när varan eller tjänsten ska anses felaktig, när dröjsmål föreligger samt de påföljder parterna kan göra gällande vid dessa avtalsbrott. Lagarna reglerar även vad som gäller om parterna inte har avtalat om något, t.ex. hur priset ska beräknas och tiden för betalning.

3. Husföretagens avtalsvillkor

3.1 Inledning

Samtliga av de granskade husföretagen använder sig av ensidigt upprättade avtalsvillkor. Avtalsvillkoren varierar en hel del i såväl omfattning som formulering och placering. Medan några av husföretagens avtal endast består av en handfull avtalsvillkor har andra upp mot ett femtiotal. Beträffande formulering och placering kan nämnas att några husföretag återger vissa villkor i avtalets löpande text utan rubriker och annan markering samtidigt som andra villkor mer utförligt regleras under ”allmänna bestämmelser”. Detta kan göra det svårt för konsumenten att inse att allt som står i avtalet utöver villkoren i de allmänna bestämmelserna också är avtalsinnehåll. Att villkoren ibland innehåller syftningsfel, består av mycket text och/eller är otydligt formulerade, riskerar också att skapa problem för konsumenterna.

Exempel på ett otydligt villkor med mycket text:

”För det fall Beställaren avbeställer entreprenaden, på grund av orsaker hänförlig till denne, och innan entreprenaden har slutförts äger Entreprenören rätt till ersättning för den del av arbetet som redan utförts samt för arbete som måste utföras trots avbeställningen. Ersättningen skall motsvara föranledda kostnader samt ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av entreprenaden samt ersättning för förluster i övrigt på grund av att Entreprenören har underlåtit att ta på sig annat uppdrag eller på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget, med åtta (8) procent av den i avtalet överenskomna kontraktssumman, inklusive mervärdesskatt. Om avbeställning sker senare än tolv (12) veckor före leverans skall avbeställningsersättningen, utan att vara underkastad av den begränsning som anges i första stycket, även avse ersättning för faktiska produktions- och monteringskostnader.

Konsumentverket har även uppmärksammat att det inte finns någon vedertagen definition på vissa begrepp som husföretagen använder sig av, t.ex. ”nyckelfärdigt”, ”grov- eller finplanerad tomt” och ”grov- eller finstädning”. Det är givetvis av intresse för konsumenten att förstå omfattningen av den vara eller tjänst som man köpt. Beträffande städning är det endast sju av husföretagen som överhuvudtaget angivit något om detta i villkoren. Ett av dessa husföretag utmärker sig genom att inte erbjuda någon städning alls och även undanta bortforsling av byggsopor. De flesta husföretagen erbjuder grovstädning men det är endast ett husföretag som specificerar vilka moment som faktiskt ingår i deras grovstädning. För konsumentens del kan det vara bra att känna till vilka moment som ingår i städningen, då detta förutom eget arbete också kan innebära oväntade kostnader, t.ex. bortforsling av byggsopor och containerhyra.

Samtliga husföretag har utformat villkor som på något vis reglerar de mest centrala momenten vid husköp såsom pris och betalning, leverans- eller färdigställandedatum och vad som händer vid dröjsmål. Konsumentverket har inte konstaterat någon skillnad mellan TMF-anslutna och

icke anslutna husföretag avseende villkorens omfattning, formulering och placering. Dock är antalet oskäligen avtalsvillkor något färre hos de TMF-anslutna husföretagen.⁹

Några av de granskade avtalsvillkoren har sedan tidigare fastställts som oskäligen av MD. Exempel på sådana villkor är:

”Tillägg till eller ändring av detta avtal skall för att vara gällande ske skriftligen, Eventuella muntliga utfästelser får sålunda inte åberopas från någondera sidan”¹⁰

”Slutbesiktning skall hållas och förrättas av besiktningsman som godkänts av GAR-BO”¹¹

”Anmälan om fel eller brist skall skriftligen framställas inom 7 dagar direkt till säljarens huvudkontor”¹²

I granskningen har beaktats avtalsvillkor som bedöms strida mot tvingande lag, genom obalans avviker från dispositiva regler och är vilseledande eller har givits en oklar utformning.¹³ Fortsättningsvis i detta kapitel redogörs för några av de granskade husföretagens avtalsvillkor som Konsumentverket bedömer vara oskäligen. Utöver dessa har verket noterat ytterligare några enskilda oskäligen avtalsvillkor som inte har tagits med. Avtalsvillkoren presenteras i samma ordning som byggprocessens gång.

⁹ 3,75 antal oskäligen villkor i genomsnitt för TMF-anslutna, respektive 4,0 för de icke anslutna husföretagen.

¹⁰ MD 1982:8.

¹¹ MD 2009:21.

¹² MD 1978:29.

¹³ Prop. 1994/95:17, s. 62-66.

3.2 Fastställt ersättningsbelopp vid konsumentens avbeställning

I granskningen har sex avtalsvillkor uppmärksammats med innebörden att konsumenten ska betala ett i förväg fastställt ersättningsbelopp vid avbeställning av husbyggnationen eller husbyggsatsen. Nedan återges huvuddragen av de varianter av villkor som granskats.

1. Vid avbeställning utgår ersättning om tio procent av kontraktssumman.
2. Vid avbeställning utgår ersättning för den del av arbetet som utförts och som måste utföras trots avbeställningen, och utöver detta, ersättning för förluster i övrigt, bl.a. att entreprenören inte tagit på sig annat uppdrag, med åtta procent av kontraktssumman. Vid avbeställning senare än tolv veckor före leverans utgår, utöver det ovan nämnda, ersättning för faktiska kostnader.
3. Vid ej beviljat bygglov eller banklån kan avtalet avbeställas mot en avgift om 25 000 kronor.
4. Vid ej beviljat bygglov eller banklån kan avtalet avbeställas mot en avgift om 30 000 kronor.
5. Vid ej beviljat bygglov kan avtalet avbeställas mot en avgift om 10 000 kronor.

Rättslig grund

Enligt 42 § KtjL kan konsumenten avbeställa en tjänst innan den slutförts, men husföretaget har då rätt till ersättning för den del av tjänsten som har utförts och för eventuellt arbete som måste utföras trots avbeställningen. Ersättningen ska motsvara det pris som skulle ha gällt om avtalet endast hade avsett de arbeten som redan har utförts. Husföretaget har utöver detta rätt till ersättning för kostnader för den del av tjänsten som avbeställts samt för kostnader i övrigt som uppstår genom att företaget inte kunnat ta på sig annat arbete eller på grund av att det på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget. Paragrafen är tvingande till konsumentens fördel.

Företaget har inte rätt till ersättning om konsumentens syfte med tjänsten har blivit förfelat genom skada på föremålet för tjänsten eller genom att konsumenten har hindrats att dra nytta av tjänsten till följd av författningsföreskrifter eller liknande omständigheter, som bedöms ligga utanför konsumentens kontroll. En sådan omständighet kan enligt förarbetena föreligga då en myndighet utfärdar strängare brandskyddsföreskrifter än beräknat, som får till följd att en ombyggnad inte kan utföras såsom avtalats.¹⁴ Exempel på en situation som ligger inom konsumentens kontroll är att bindande avtal ingås med husföretaget om ett tillbyggnadsarbete innan byggnadslov har erhållits.¹⁵

Enligt 43 § KtjL har husföretaget rätt att förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning så länge den är skälig med hänsyn till vad som normalt kan anses tillkomma husföretaget enligt 42 §. Detta innebär att ett i förväg fastställt ersättningsbelopp i princip inte

¹⁴ Prop. 1984/85:110, s. 316.

¹⁵ MD 1978:29, prop. 1984/85:110, s. 316.

får överstiga det ersättningsbelopp som husföretaget skulle haft rätt till enligt 42 §. Tanken med bestämmelsen är att konsumenten ska kunna förutsäga hur stora kostnaderna blir vid avbeställning och husföretaget besparas den tid och arbete som uppstår med att beräkna faktiska kostnader i det enskilda fallet.¹⁶ Risken för tvister om hur ersättningen ska beräknas minskar också om beloppet är bestämt i förväg.

Bedömning

Husföretagens byggprocesser ser olika ut. Därför skiljer sig kostnaderna åt beroende på när under byggprocessen konsumenten avbeställer köpet eller tjänsten. Typiskt sett stiger kostnaderna för husföretagen ju senare i processen konsumenten avbeställer köpet eller tjänsten. Om i förväg fastställda ersättningsbelopp används måste därför hänsyn tas till att kostnaderna kan variera beroende på när i tiden avbeställningen sker. Dessutom ska beloppet grundas på husföretagens faktiska kostnader vid tidpunkten för avbeställningen och vara skäliga.

Avtalsvillkoret (1) som anger att konsumenten ska betala tio procent vid avbeställning kan, vid ett uppskattat pris om en miljon kronor för en husbyggsats, uppgå till 100 000 kronor (0,10 x 1 000 000). Att husföretagets kostnader skulle uppgå till ett så pass högt ersättningsbelopp vid avbeställning i ett tidigt skede, ifrågasätter Konsumentverket. Villkoret är därför att bedöma som oskäligt då det inte är satt i relation till när konsumentens avbeställning sker under avtalsfristen.¹⁷ Motsvarande bedömning kan göras beträffande villkoret (2) där det anges att husföretagets faktiska arbetskostnader ska ersättas plus ersättning med åtta procent av kontraktssumman för andra missade uppdrag.

I de fall avbeställning medges mot en fastställd summa (3, 4, 5) om 10 000, 25 000 eller 30 000 kr om inte bygglov eller banklån beviljas kan beloppens skälighet på motsvarande sätt ifrågasättas. Att finansiering och bygglov är klart torde vara en nödvändig förutsättning för att påbörja de mer kostsamma delarna av husföretagens åtaganden. Konsumentverket anser att det finns skillnader mellan att bygga till ett hus jämfört med att bygga ett nytt hus. Vid nybyggnation förekommer ibland att även köp av mark ingår i samma avtal. Det är rimligt att konsumenten i en sådan situation förutsätter att samtliga myndighetsbeslut och andra erforderliga tillstånd föreligger för att få uppföra huset. Eftersom bygglov är ett myndighetsbeslut, har konsumenten ingen möjlighet att påverka utgången av detta. Konsumentverket ifrågasätter om möjligheten finns att i förväg införskaffa tillförlitlig information om bygglovsbeslutet samt om detta ligger inom konsumentens kontrollfär.

Det kan därför ifrågasättas om husföretagen överhuvudtaget ska ges rätt att ta ut någon ersättning vid icke beviljat bygglov då detta utgör en omständighet som i många fall ligger utanför konsumentens kontroll. I vart fall anser Konsumentverket att det vore önskvärt att

¹⁶ Prop. 1984/85:110 s. 317

¹⁷ MD 1978:29, MD 1992:25.

husföretagen ser till att avtalet inte blir bindande förrän bygglov och finansieringsfrågor är lösta.

Då villkoren (1 och 2) föreskriver att ett högt fastställt ersättningsbelopp ska utgå vid avbeställning, utan att hänsyn tas till varför och i vilket skede av avtalsprocessen avbeställningen sker, bedömer Konsumentverket att villkoren strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.

3.3 Skriftlighetskrav vid avtalsändringar och reklamation

Det finns åtta husföretag som använder avtalsvillkor som ställer krav på att avtalsändringar, tilläggsarbeten och/eller reklamationer ska vara skriftliga för att gälla.

Rättslig grund

I KtjL och KKL finns varken ett uttryckligt förbud mot, eller krav på, att avtal eller reklamationer måste ges viss form för att vara giltiga. En i Sverige gällande allmän avtalsrättslig princip är att ett avtal är bindande oavsett om det ingås muntligen eller skriftligen. Det finns ett uttryckligt formkrav i jordabalken som måste uppfyllas vid köp av fast egendom för att köpet ska vara giltigt, men så är alltså inte fallet då KtjL eller KKL är tillämplig.

Av förarbetena¹⁸ till lagarna framgår att konsumenten inte får påtvingas ett krav på skriftlig reklamation. MD har bedömt ett villkor som oskäligt då det ogiltigförklarade muntliga överenskommelser. Anledningen är att villkoret anses rubba balansen mellan parterna då det typiskt sett ligger i konsumentens intresse att kunna åberopa muntliga åtaganden från husföretagens sida.¹⁹ Trots att det ligger i båda parternas intresse att dokumentera överenskommelser skriftligt för att undanröja oklarheter, får detta inte leda till ett förbud mot muntliga överenskommelsers giltighet.²⁰

Bedömning

Att ställa krav på skriftlighet vid reklamation eller för att ett avtal ska anses ingånget strider mot en svensk allmän rättsprincip.

Överenskommelser som träffas efter att avtal mellan husföretag och konsument ingåtts innebär som regel åtaganden från husföretagets sida vilka konsumenten har störst intresse av att kunna åberopa. Ett avtalsvillkor som ogiltigförklarar muntligen ingångna avtal eller framförda reklamationer är därför totalt sett till nackdel för konsumenten och rubbar balansen mellan parterna.

Villkoren utesluter konsumentens möjlighet att reklamera muntligen och göra gällande muntliga överenskommelser, varför Konsumentverket bedömer att villkoren strider mot en allmän rättsprincip och rubbar balansen mellan parterna. Därför är villkoren oskäliga.

¹⁸ Prop. 1984/85:110, s. 218-219, prop. 1989/90:89 s. 113 och prop. 2003/04:45, s. 33

¹⁹ MD 1982:8

²⁰ MD 1978:29, MD 1982:8, MD 1988:25, MD 2002:23 och MD 2005:23.

3.4 Skadeståndsansvaret har ersatts av vite

Konsumentverket har uppmärksammat fem villkor med innebörden att ett vitesbelopp utgår per försenad vecka, i det fall husföretaget orsakat förseningen. Vitesbeloppen är fastställda till 2 000 kr, 2 500 kr, 5 000 kr respektive 0,5 % av kontraktssumman (i ett fall är beloppet inte angivet) per vecka förseningen pågår.

I ett av avtalsvillkoren har husföretaget angivit att konsumentens rätt till ersättning är begränsat till 5 % av gällande prisbasbelopp per vecka och kan utgå i upp till 16 veckor. Om istället konsumenten orsakar dröjsmål ska denne till husföretaget utge förseningsvite om 12 500 kronor för första veckan och 6 250 kronor för nästkommande veckor, dock längst i 16 veckor. Dessutom har husföretaget rätt till skadestånd om den faktiska kostnaden överstiger vitesbeloppet.

Rättslig grund

Enligt 31 § KtjL är husföretaget skyldigt att ersätta konsumenten skada som denne tillfogas på grund av dröjsmål, om inte husföretaget visar att dröjsmålet beror på ett hinder utanför företagets kontroll som företaget inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid avtalets ingående och vars följderna företaget inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Såsom nämnts i avsnitt 3.4 är en grundläggande förutsättning för konsumentens skadeståndsrätt att dröjsmålet föreligger på husföretagets sida. Vidare krävs att konsumenten på grund av dröjsmålet tillfogats en skada som är av ekonomisk natur. Husföretaget ska ersätta konsumenten för hela den skada som konsumenten lidit på grund av dröjsmålet. För att beräkna skadan kan en jämförelse göras mellan konsumentens ekonomiska ställning sådan den skulle varit om inte husföretaget orsakat dröjsmålet och sådan den blivit på grund av detta. Exempel på poster som ska ersättas kan vara förlust av arbetsförtjänst, kostnader som blivit onyttiga på grund av dröjsmålet (t.ex. flyttjänst som inte blir av), olika förluster som kan mätas i pengar, men också sådana som inte kan mätas i pengar såsom förlust av fritid.²¹

Till skillnad från skadestånd är dröjsmålsvite inte reglerat i lag, utan upp till parterna att avtala om. Ett dröjsmålsvite kan därför aldrig ersätta husföretagets lagstadgade skadeståndsansvar. Om dröjsmålsvitet inte täcker konsumentens skada har denne enligt lag rätt att kräva ersättning utöver vitesbeloppet. Vitesbeloppet ska då avräknas från skadeståndsbeloppet.

²¹ Prop. 1984/85:110 s. 267ff.

Bedömning

Då fyra av de fem uppmärksammade villkoren inte anger någon annan rätt för konsumenten till ersättning vid försening än det angivna vitesbeloppet, föreligger det stor risk att konsumenten vilseleds om sin lagenliga rätt till skadestånd. Flertalet av vitesbeloppen är dessutom förhållandevis lågt satta vilket ökar risken för att konsumenten inte får täckning för sin ekonomiska skada vid dröjsmål.

Ett av de aktuella avtalsvillkoren anger att utöver fastställt vitesbelopp vid dröjsmål har konsumenten ingen ytterligare ersättningsrätt. Om konsumenten däremot orsakat dröjsmålet har husföretaget rätt till ersättning för uppkommen skada som överstiger det bestämda vitesbeloppet.

Vitet är fastställt till fem procent av gällande prisbasbelopp för varje påbörjad kalendervecka, dock ej längre än 16 veckor. Vid en summering kan konstateras att konsumenten kan få ersättning med 2 120 kr per vecka och totalt med ca 34 000 kronor $((0,05 \times 42\,400) \times 16)$ ²². Samtidigt ska konsumenten, om denne har orsakat dröjsmålet, till husföretaget utge vite om 12 500 kronor för första veckan och 6 250 kronor för varje påbörjad vecka därefter, dock ej längre än 16 veckor. Vid en summering kan husföretaget därmed få ersättning med totalt ca 106 000 kronor $(12\,500 + (15 \times 6\,250))$. Utöver detta har husföretaget rätt till ersättning för faktiska kostnader. Det föreligger således en uppenbar ekonomisk obalans mellan parternas möjligheter att få ersättning vid dröjsmål och denna är till nackdel för konsumenten.

Vid dröjsmål med husleverans eller husbyggnation kan konsumenten på olika sätt drabbas av ekonomisk skada. Det kan röra sig om magasineringkostnad, extra hyreskostnad, dyrare lånekostnad (byggnadskreditiv) mm. Det är uppenbart att konsumentens kostnad i många fall överstiger 2 120 kr per vecka²³ om dröjsmål uppstår och beroende på hur långt dröjsmålet är kan den sammanlagda skadan mycket väl överstiga 34 000 kr. Konsumentverket ser positivt på att husföretagen använder dröjsmålsvite, men för att vitet ska fylla den funktion som avses är det viktigt att vitesbeloppet sätts tillräckligt högt. Det är också viktigt att konsumenten får information om att han eller hon har rätt till skadestånd om skadan överstiger vitesbeloppet.

Då fyra av avtalsvillkoren inte informerar om konsumentens rätt att utöver vitet erhålla skadestånd för sin ekonomiska skada vid dröjsmål bedömer Konsumentverket att risk finns att konsumenterna vilseleds om sina lagenliga rättigheter varför villkoren är oskäliga.

Då ett av avtalsvillkoren uttryckligen utesluter konsumentens lagenliga rätt till skadestånd utöver vitet, och dessutom skapar obalans mellan parternas ersättningsrätt vid dröjsmål till nackdel för konsumenten, strider det enligt Konsumentverkets bedömning mot tvingande lag och är därför oskäligt.

²² Beräknat utifrån 2010 års prisbasbelopp om 42 400 kronor.

²³ Ca 5 % av ett prisbasbelopp vilket villkoret begränsat konsumentens ersättningsrätt till.

3.5 Förlängd produktionstid på grund av semesterperiod eller orderbeläggning

Totalt nio av husföretagen har villkor med innebörden att avtalat datum för färdigställande/leverans kan eller ska flyttas fram på grund av förlängd produktionstid orsakad av ledighet under sommar och jul eller på grund av stor orderbeläggning. Villkoren skiljer sig åt en del och nedan återges huvuddragen i de varianter som noterats.

1. Fyra veckors tillägg för husföretaget X:s semesterperiod.
2. Om huvudsemester infaller under sommartid gäller inte att kontraktarbetena ska vara färdigställda efter 26 v.
3. Under perioden 15 juni - 15 augusti ska tidsförlängning ske med fyra veckor och 1 v. för perioden 20 dec - 10 jan.
4. Husföretaget har rätt till tidsförlängning med fyra veckor respektive två veckor om byggtiden infaller under perioden 15 juni - 15 augusti eller 20 dec - 10 jan.
5. Leveranstiden kan justeras beroende på orderbeläggning.

Rättslig grund

Enligt 24 § KtjL gäller att dröjsmål på husföretagets sida föreligger om uppdraget, utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, inte har avslutats inom den tid som avtalats eller, om någon tid inte har avtalats, inom den tid som är skälig med hänsyn till särskilt vad som är normalt för en tjänst av samma art och omfattning. Motsvarande stadgas i 9 § KKL där dröjsmål föreligger om varan inte avlämnats eller avlämnas för sent och detta inte beror på köparen eller något förhållande på dennes sida.

Om en försening kan konstateras får konsumenten enligt 25 § KtjL hålla inne betalning. Konsumenten får också välja mellan att kräva att husföretaget utför tjänsten och att häva avtalet. Dessutom får konsumenten kräva skadestånd av husföretaget. Motsvarande rättigheter ges konsumenten i 10 § KKL vid dröjsmål av leverans.

Marknadsdomstolen har fastställt att avtalsvillkor som ger ett företag rätt att under obestämd tid skjuta upp överenskommet leverans- eller färdigställandedatum är oskäliga²⁴. Detta oavsett om uppskjutandet berott på omständigheter som ligger inom eller utom företagets kontroll. MD ansåg att konsumenten genom villkoret fråntogs sin rätt att påtala dröjsmål med därtill knuten påföljd, vilket medförde att villkoret ansågs oskäligt av MD.

I förarbetena till KtjL framgår att husföretaget under vissa omständigheter kan förbehålla sig rätten till tidsförlängning, om dröjsmålet beror på omständigheter utanför husföretagets kontroll. Däremot får inte husföretaget förbehålla sig rätten att, på grund av omständigheter

²⁴ MD 1978:29 och 1982:8.

som ligger inom företagets kontroll, förskjuta den avtalade tidpunkten för leverans eller färdigställande.²⁵

Bedömning

Samtliga villkor hänvisar till semester eller orderbeläggning som grund för tidsförlängning. Konsumentverket anser att dessa omständigheter måste bedömas ligga inom husföretagets kontroll. Förbehåll om rätt till tidsförlängning nämns redan i förarbetena till KtjL som ett villkor som kan anses vara oskäligt mot konsumenten.

Ovanstående villkor (1-5) ger husföretagen rätt att skjuta upp angiven färdigställande eller leveranstidpunkt, i de flesta fall på obestämd tid. Följden av dessa villkor blir, förutom de rent praktiska problem som kan uppstå, att konsumenten inte kan fastställa när dröjsmål föreligger och hindras därmed att göra gällande sina lagenliga dröjsmålspåföljder.

Om husföretagen anger en fastställd tidsförlängning, får konsumenten indirekt den information som krävs för att kunna fastställa nytt leverans- eller färdigställandedatum. Konsumentverket bedömer att samtliga villkor ger husföretagen rätt till tidsförlängning på obestämd tid. Trots att villkoren 3 och 4 har preciserats mer än de övriga, anser Konsumentverket inte att det i alla situationer kan utläsas vilket slutdatum som avtalats. Det bör kunna krävas att husföretagen istället anger ett exakt slutdatum där hänsyn redan tagits till eventuella kända dröjsmålsorsaker.

Då villkoren, på grund av omständigheter som ligger inom husföretagens kontroll, skjuter upp avtalad leverans eller färdigställandedatum under obestämd tid inskränks konsumentens möjlighet att göra gällande lagenliga dröjsmålspåföljder. Villkoren strider enligt Konsumentverkets bedömning mot tvingande lag och är därför oskäliga.

²⁵ Prop. 1984/85:110, s. 248.

3.6 Prisindex

Konsumentverket har konstaterat att 13 av de granskade husföretagens avtalsvillkor innehåller en hänvisning till prisjustering (prishöjning) enligt index²⁶ vid försening av leverans eller byggnation. Indexvillkoren är utformade på olika sätt, men tolv av villkoren gör ingen skillnad på vem av parterna som orsakat förseningen. Tiden för när prisjusteringen ska ske varierar mellan sex och tolv månader från avtalets tillkomst och är ibland kopplad till att stomleverans eller avrop inte skett inom en viss tid.

Rättslig grund

Såsom beskrivits under punkten 3.5 har konsumenten enligt lag rätt att göra gällande följande dröjsmålspåföljder; kräva att tjänsten utförs eller häva avtalet samt kräva skadestånd, såvida inte dröjsmålet beror på något förhållande på konsumentens sida.

Enligt 45 § KtjL får husföretaget inställa arbetet om konsumenten inte betalar i rätt tid. Husföretaget har också rätt att inställa arbetet om det följer av avtalet att konsumenten ska medverka till tjänstens utförande och konsumenten inte i rätt tid lämnar sådan medverkan. Om husföretaget av dessa anledningar inställer arbetet har det också rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta medför, såvida inte konsumenten visar att dröjsmålet inte beror på försummelse på dennes sida.

På motsvarande sätt som i KtjL föreligger dröjsmål enligt 38 § KKL om inte konsumenten betalar i rätt tid. Enligt 39 § KKL får husföretaget vidare hålla inne varan och välja mellan att kräva att konsumenten betalar priset eller häva köpet. Utöver hävningsrätten ges husföretaget också rätt att kräva skadestånd.

Bedömning

Vid betraktande av hur prisindex har utvecklats för monteringsfärdiga trähus är det, tillbaka i tiden med något undantag, alltid så att priset har ökat varje år. Effekten av att, såsom i de aktuella villkoren, tillämpa prisindexet blir därför med stor sannolikhet att det avtalade priset höjs.

Om ett dröjsmål uppstår finns det som framgått ett antal påföljder som kan krävas enligt lag. För att avgöra vem av parterna som har rätt att kräva dessa påföljder är det av vikt att först fastställa vem och vad som orsakat dröjsmålet.

²⁶ De index som husföretagen oftast hänvisar till är E 84 och MT 74, varav främst MT 74 används av de husföretag som är anslutna till TMF. E 84 har utarbetats av Statistiska Centralbyrån och Sveriges byggindustrier samt Installatörerna. MT 74 har utarbetats av Statistiska Centralbyrån och TMF.

I det fall husföretaget orsakat förseningen och prisjustering enligt index ändå ska ske blir konsumenten dubbelt drabbad med både ett försenat husbygge och en högre kostnad. Villkoren måste enligt Konsumentverkets bedömning tolkas som att konsumenten även fräntas sin rätt att åberopa sina dröjsmålsföljder.

Enligt Konsumentverkets bedömning är avtalsvillkor som anger att prisjustering (höjning av priset) ska ske vid dröjsmål oavsett vem och vad som orsakat dröjsmålet oskäligen då de ålägger konsumenten skyldigheter och förtar konsumenten rättigheter i strid med tvingande lag.

3.7 Besiktningsman utses av byggförsäkringsgivaren eller husföretaget

Tolv husföretag tillämpar avtalsvillkor med innebörden att besiktningsmannen ska utses av byggförsäkringsgivaren alternativt husföretaget. I vissa villkor står det att parterna kommit överens om att byggförsäkringsgivaren ska utse besiktningsmannen. I nio av villkoren framgår att husföretaget också står för besiktningskostnaden.

I ett avtalsvillkor framgår det att om byggförsäkringsgivaren godkänner besiktningsman bekostar husföretaget besiktningen, samtidigt som konsumenten ges valet att själv utse och bekosta besiktningsman.

Rättslig grund

I 54 § KtjL framgår att husföretaget i god tid ska underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten ska därefter utan dröjsmål meddela om han eller hon begär besiktning och, om så är fallet, utse en besiktningsman att utföra besiktningen. Om konsumenten inte utser besiktningsman får istället husföretaget göra detta. Parterna kan också utse en besiktningsman gemensamt.

Det framgår tydligt av förarbetena²⁷ att bestämmelsen ska tillämpas i samma ordningsföljd som den är utformad, dvs. i första hand har konsumenten rätt att utse besiktningsman. Bestämmelsen hindrar inte att byggförsäkringsgivaren bistår konsumenten i, eller har ett visst inflytande över, dennes val av besiktningsman i det enskilda fallet.

Den besiktningsman som utses ska enligt 55 § KtjL ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget. Han eller hon ska också utföra sitt uppdrag opartiskt och självständigt.

Marknadsdomstolen har i avgörandet MD 2009:21 förbjudit byggförsäkringsgivaren GAR-BO att i sina villkor kräva att försäkringsgivaren ska godkänna besiktningsmannen vid slutbesiktning på den grunden att konsumenten fråntogs sin lagenliga rätt att utse besiktningsman.

²⁷ Prop. 2003/04:45, s. 137-138

Bedömning

Konsumentverket bedömer att konsumenten, på motsvarande sätt som i MD 2009:21, fräntas sin rätt att utse besiktningsman. Detta oavsett om villkoren föreskriver att husföretaget eller byggförsäkringsgivaren ska utse besiktningsman. Byggförsäkringsgivaren, som ju är en utomstående tredje part enligt entreprenadavtalet, bör inte ha en exklusiv rätt att godkänna och utse besiktningsman. Konsumenten har då ingen kontroll över vilken besiktningsman som utses eller om denne är opartisk och självständig. Rätten att utse besiktningsman ska alltså kvarstå hos konsumenten och får följaktligen inte avtalas bort i ett standardiserat avtalsvillkor.

I de fall konsumenten ges valet att låta byggförsäkringsgivaren godkänna besiktningsman samt låta husföretaget bekosta besiktningen, istället för att själv utse och bekosta besiktningsman, torde konsumenten i många fall välja gratisalternativet. En slutbesiktning kostar mellan 8 000 -12 000 kr, pengar som många konsumenter kanske hellre lägger på möbelköp mm i samband med inflyttning i det nya huset. Många konsumenter inser kanske inte heller nackdelen med att låta husföretaget utse besiktningsman. Om många konsumenter väljer gratisalternativet kan det i förlängningen resultera i att det uppstår affärsmässiga kopplingar mellan besiktningsmännen och husföretaget och/eller byggförsäkringsgivaren. Då kan besiktningsmannens opartiskhet och självständighet ifrågasättas.

Att några husföretag ensidigt i sina avtalsvillkor anger att parterna är överens om att tredje part ska utse besiktningsman, betyder inte att en faktisk överenskommelse har träffats mellan parterna, vilket endast kan göras i det enskilda fallet.

Om konsumenten i ett avtalsvillkor fräntas sin rätt att själv utse besiktningsman strider villkoret mot tvingande lag och är därför oskäligt.

3.8 Betalning direkt efter godkänd slutbesiktning

Ett av husföretagen använder avtalsvillkor med innebörden att konsumenten ska betala hela den återstående delen av kontraktssumman fem dagar efter godkänd slutbesiktning.

Rättslig grund

Vid småhusbyggnation ska slutbesiktning enligt 53 § KtjL göras om någon av parterna begär det. Slutbesiktningen görs efter det att arbetena har avslutats. Om en slutbesiktning görs ska enligt 58 § KtjL bedömningen av om småhusbyggnationen är felaktig göras med hänsyn till förhållandena vid tidpunkten för denna slutbesiktning.

Ansvaret för utfört arbete och material övergår på konsumenten först sedan entreprenaden godkänts. En husbyggnation kan godkännas trots att det finns fel noterade, om dessa är av mindre omfattning och betydelse.²⁸ Konsumenten har enligt 20 § KtjL rätt att kräva att husföretaget avhjälpes felet, om det inte medför olägenheter eller kostnader för husföretaget som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Avhjälpandet ska ske inom skälig tid, vilket normalt innebär att inom 2 månader²⁹ från det att husföretaget fått del av besiktningsutlåtandet.

Om felet inte avhjälpes får konsumenten enligt 21 § KtjL göra avdrag på priset. Prisavdraget ska enligt 22 § KtjL motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälp. Enligt 19 § KtjL har en konsument rätt att hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom eller henne säkerhet för hans krav på grund av fel hos tjänsten.

Bedömning

En godkänd slutbesiktning innebär i praktiken nästan alltid att det finns noterade fel som måste åtgärdas. Konsumenten har då enligt lag rätt att innehålla ett belopp som motsvarar fordran mot husföretaget, i praktiken en beräknad kostnad för att anlita något annat företag för att åtgärda felen. För de fall husföretaget inte åtgärdar felen inom skälig tid, d.v.s. normalt två månader, har då konsumenten möjlighet att använda det innehållna beloppet till att anlita annat husföretag.

Aktuellt villkor ger inte konsumenten någon möjlighet att hålla inne pengar som säkerhet efter godkänd slutbesiktning.

Konsumentverket bedömer att avtalsvillkoret begränsar konsumentens rätt att innehålla pengar som säkerhet för fordran för dennes krav på grund av fel i tjänsten, vilket strider mot tvingande lag och är därför oskäligt.

²⁸ Prop. 2003/04:45 s.144 f.

²⁹ ABS 09 p. 13.

3.9 Reklamationsinskränkningar

Tre husföretag använder avtalsvillkor med innebörden att konsumenten, till transportören, måste reklamera leveransskador på levererat material inom sju dagar från leverans. Gör han eller hon inte det går rätten att reklamera förlorad.

Fem husföretag använder avtalsvillkor med innebörden att reklamationsfristen är två år istället för tre år.

Rättslig grund

Av 23 § 1 och 3 stycket KKL framgår att konsumenten inte får åberopa att varan är felaktig om han eller hon inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Meddelande som lämnas inom två månader efter det att köparen märkt felet ska alltid anses ha lämnats i rätt tid. Reklamerar konsumenten inte inom tre år³⁰ från det att han eller hon har tagit emot varan, förlorar han eller hon rätten att åberopa felet, om inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse.

Utgångspunkten i bestämmelsen ovan är att konsumenten har rätt att reklamera fel i varan inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet, dock senast inom tre år från mottagandet. Vad som är skälig tid för konsumentens reklamation kan inte i förväg fastställas då hänsyn måste tas till konsumentens personliga förhållanden och andra omständigheter i det enskilda fallet. Detta framgår av förarbetena³¹ till KKL. Lagen anger dock att två månader efter att konsumenten märkt eller borde ha märkt felet alltid är skälig tid. I samma förarbeten står också att konsumenten inte har någon uttrycklig undersökningsplikt i samband med att varan avlämnas.

Det kan också nämnas att det står i förarbetena³² till KtjL att ett avtalsvillkor inte får förkorta den yttersta reklamationsfristen om tre år som gäller enligt tvingande lag. Detta har även fastställts av Marknadsdomstolen.³³

Bedömning

De villkor som anger att konsumenten ska reklamera fel inom sju dagar, begränsar konsumentens lagliga rätt att reklamera inom skälig tid.

De aktuella villkoren som föreskriver en yttersta reklamationsfrist på två år begränsar konsumentens lagstadgade rätt till tre års reklamationsfrist.

³⁰ Den yttersta reklamationsfristen förlängdes i lag från två år till tre år den 1 april 2005.

³¹ Prop. 1989/90:89, s. 114-115

³² Prop. 1984/85:110, s. 218

³³ MD 1978:29, MD 1978:31, MD 1979:19 och MD 1980:25.

När ett fel uppstår har konsumenten alltid rätt att reklamera till det husföretag han eller hon har ingått avtal med, oavsett om husföretaget i ett avtalsvillkor hänvisar till en tredje part.³⁴ I det aktuella avtalsvillkoret hänvisar husföretaget till transportören, vilket fråntar konsumenten rätten att reklamera till sin egentliga avtalspart.

Avtalsvillkor med innebörden att konsumenten ska reklamera inom sju dagar till transportören, begränsar konsumentens rätt att reklamera inom skälig tid och till sin avtalspart. Detta strider mot tvingande lag och avtalsvillkoren är därför oskäligen.

Avtalsvillkor som begränsar den yttersta reklamationsfristen till två år strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.

³⁴ Prop. 1989/90:89, s. 114

3.10 Garanti

Ett husföretag föreskriver att konsumenten, med anledning av en garanti på tio år, ska betala ett halvt prisbasbelopp om reklameringsarbetena utförs efter två år från leveransdagen. Om reklameringsarbetena utförs inom två år är de däremot kostnadsfria.

Rättslig grund

Om säljaren eller någon annan för hans räkning, genom en garanti eller liknande utfästelse, har åtagit sig att under en viss tid svara för varan eller del därav eller för en egenskap hos varan, ska enligt 21 § KKL fel anses föreligga, om varan under den angivna tiden försämras i det avseende som utfästelsen omfattar.

Om försämringar som omfattas av en garanti uppstår inom garantitiden betraktas försämringarna som fel enligt KKL. Konsumenten har därför rätt att åberopa lagens samtliga felpåföljder, dvs. rätt att hålla inne betalning, kräva avhjälpande, prisavdrag alt. ersättning för avhjälpande på annat håll, omleverans, eller slutligen häva avtalet. Dessutom får konsumenten kräva skadestånd om skada uppstått. Konsumenten har rätt att åberopa lagens samtliga felpåföljder under hela garantitiden, oavsett om garantitiden sträcker sig längre eller kortare än den yttersta reklameringsfristen.³⁵

Bedömning

Konsumentverket uppfattar det aktuella villkoret som en garanti (eller annan liknande utfästelse³⁶) då husföretaget under tio år ansvarar för att utbyta felaktigt material som beror på materialet i sig, produktionen och/eller monteringen.

Att den aktuella garantin endast medger att materialet ska utbytas, dvs. felet ska avhjälpas, betraktar Konsumentverket som en inskränkning jämfört med de felpåföljder som konsumenten har rätt att åberopa enligt lag.

Avhjälpande eller omleverans ska ske kostnadsfritt för konsumenten då ett konstaterat fel i varan utgör ett avtalsbrott på husföretagets sida. Eftersom det aktuella villkoret kräver att konsumenten betalar för att få fel, som reklameras senare än två år från leverans, avhjälpna överensstämmer inte villkoret med tvingande lag.

³⁵ Prop. 1989/90:89, s. 110-111 samt Herre, J & Ramberg, J. 2009 III uppl., s. 247. Konsumentköplagen – En kommentar. Norstedts Juridik AB.

³⁶ Åtaganden behöver inte uttryckligen benämnas som ”garanti” eller ”utfästelse” i ett avtalsvillkor för att betraktas som en sådan.

Då rätten att få fel avhjälp under garantifristen är förknippad med en kostnad, samt utesluter att lagens samtliga felpåföljder får användas, strider villkoret enligt Konsumentverkets bedömning mot tvingande lag och är oskäligt.

4. Slutsatser

4.1 Oskäligen avtalsvillkor

Att bygga hus är för konsumenten en stor investering och ett komplicerat projekt. Konsumenten måste lägga mycket tid och engagemang på många praktiska moment under byggprocessens gång såsom val av hustyp, golv, tapeter och andra detaljer samt övriga förberedande åtgärder. Detta kan innebära att konsumenten inte alltid hinner sätta sig in tillräckligt i de juridiska frågorna kring husbygget. Av tidsbesparande skäl bör det ligga i båda parter intresse att använda sig av standardiserade avtalsvillkor. Då husföretagen ensidigt upprättar dessa avtal, och konsumenten oftast saknar den kunskap och tid som krävs för att förstå dem, är det viktigt att husföretagens standardavtal är väl balanserade och skäligen.

Eftersom de i rapporten utvalda husföretagen tillsammans svarar för ca 80 procent av småhusproduktionen har deras avtalsvillkor och förhållningssätt en särskilt stor inverkan på konsumenterna och småhusmarknaden i övrigt.

Konsumentverket kan konstatera att oskäligen avtalsvillkor återfinns hos samtliga granskade husföretag, antalet varierar mellan ett till sex per husföretag. Genomsnittligt antal oskäligen avtalsvillkor uppgår till 3,8 per husföretag. Bland de fem största husföretagen är antalet oskäligen avtalsvillkor genomsnittligt sett något högre än bland de fem minsta.

De flesta av de aktuella avtalsvillkoren avser situationer där det typiskt sett uppstår tvister mellan konsumenten och husföretaget. Då konsumenten i förhållande till husföretaget är i underläge, såväl ekonomiskt som kunskapsmässigt, föreligger initialt en obalans mellan parterna. Exempelvis har husföretaget betydligt mer resurser än vad konsumenten i bästa fall har att tillgå via sitt rättsskydd i hemförsäkringen. Konsumentverket anser att avtalsvillkoren ytterligare försvagar konsumentens ställning eftersom de sätter delar av det lagstadgade konsumentenskyddet ur spel.

Som nämnts i avsnitt 1.2 har Konsumentverket valt att studera några husföretag som är medlemmar i TMF och några som inte är det. Anledningen är att se om avtalsvillkoren skiljer sig mellan TMF-anslutna och icke TMF-anslutna husföretag. Bland de TMF-anslutna husföretagen är antalet något lägre än för de icke anslutna företagen. I övrigt har granskningen inte visat på några väsentliga skillnader i avtalsvillkorens utformning. Konsumentverket efterlyser samverkan inom småhusbranschen för att förbättra småhusföretagens standardavtalsvillkor.

Konsumentverket har uppmärksammat totalt nio kategorier av avtalsvillkor som verket bedömer är oskäligen.

1. Villkor som föreskriver att ett högt fastställt ersättningsbelopp ska utgå vid avbeställning, utan att hänsyn tas till varför och i vilket skede av avtalsprocessen avbeställningen sker, strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.
2. Villkor som utesluter konsumentens möjlighet att reklamera muntligen och göra gällande muntliga överenskommelser, strider mot en allmän rättsprincip och rubbar balansen mellan parterna. Därför är villkoren oskäligen.
3. Villkor som inte informerar om konsumentens rätt att, utöver vitet, erhålla skadestånd för sin ekonomiska skada vid dröjsmål riskerar att vilseleda konsumenterna om sina lagenliga rättigheter och är därför oskäligen.

Avtalsvillkor som uttryckligen utesluter konsumentens lagenliga rätt till skadestånd utöver vitet, och dessutom skapar obalans mellan parternas ersättningsrätt vid dröjsmål till nackdel för konsumenten, strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.

4. Villkor som, på grund av omständigheter som ligger inom husföretagens kontroll, skjuter upp avtalad leverans eller färdigställdedatum under obestämd tid inskränker konsumentens möjlighet att göra gällande lagenliga dröjsmålspåföljder. Villkoren är därför oskäligen.
 5. Villkor som anger att prisjustering (höjning av priset) ska ske vid dröjsmål oavsett vem och vad som orsakat dröjsmålet är oskäligen därför att de ålägger konsumenten skyldigheter och förtar konsumenten rättigheter i strid med tvingande lag.
 6. Villkor som fråntar konsumenten rätt att själv utse besiktningsman strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.
 7. Villkor som begränsar konsumentens rätt att innehålla pengar som säkerhet för fordran för dennes krav på grund av fel i tjänsten strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.
 8. Villkor med innebörden att konsumenten ska reklamera inom sju dagar till transportören, inskränker konsumentens rätt att reklamera inom skälig tid och till sin avtalspart. Detta strider mot tvingande lag och avtalsvillkoren är därför oskäligen.
- Villkor som inskränker den yttersta reklamationsfristen till två år strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.*
9. Villkor som anger att rätten att få fel avhjälpt under garantifristen är förknippad med en kostnad, samt utesluter att lagens samtliga felpåföljder får användas, strider mot tvingande lag och är därför oskäligen.

Kännetecknande för dessa nio kategorier av avtalsvillkor är att de på olika sätt begränsar konsumentens rätt i förhållande till husföretaget. Majoriteten av villkoren strider mot tvingande lag. Ett villkor strider mot en allmän rättsprincip och skapar samtidigt en obalans mellan parterna och ett annat villkor vilseleder konsumenten om sina lagenliga rättigheter. Samtliga villkor reglerar för konsumenten mycket väsentliga moment i samband med husbygget, såsom besiktning, pris, fel- eller dröjsmålspåföljder samt reklamationsrätt.

Ett av de mest frekvent förekommande avtalsvillkoren handlar om att prisjustering ska ske enligt prisindex vid dröjsmål. Tolv av husföretagen anger inte vem och vad som har orsakat dröjsmålet, vilket kan ha betydelse för om villkoret kan bedömas som skäligt eller ej.

I april år 2005 förlängdes den lagstadgade reklamationsfristen vid såväl köp som tjänst från två år till tre år. Denna lagändring uppmärksammades bl.a. mycket i media. Trots detta noterar Konsumentverket att flera av husföretagen inte har ändrat sina avtalsvillkor i enlighet med lagändringen. Detta finner Konsumentverket är ytterst anmärkningsvärt.

Konsumentverket har också noterat att flertalet av husföretagen inte heller har ändrat sina villkor med anledning av domen mot GAR-BO (MD 2009:21). Samma oskälige förhållande föreligger enligt Konsumentverkets bedömning i de fall husföretagen i sina avtalsvillkor föreskriver att GAR-BO ska utse besiktningsman. Eftersom GAR-BO under tiden för domen ägdes av några av de aktuella husföretagen bör domen rimligen ha uppmärksammats av dessa. Trots detta anger husföretagen i sina avtalsvillkor att GAR-BO ska utse/godkänna besiktningsman.

Ett antal av de uppmärksammade avtalsvillkoren har redan fastställts som oskälige av MD, vissa av dem vid flera tillfällen. Exempel på sådana villkor är de som ställer krav på att avtalsändringar och reklamationer ska ske skriftligen, samt de som på bestämd/obestämd tid skjuter upp avtalad leverans- eller färdigställandedatum utan att dröjsmålet beror på konsumenten.

Om underlåtenheten att anpassa villkoren efter rådande rättsläge beror på okunskap eller en ovilja att rätta sig har Konsumentverket ingen kännedom om, men oavsett anledning är det lika anmärkningsvärt.

4.2 Uppföljning

Konsumentverket förutsätter att de aktuella husföretagen och företrädare för andra husföretag i branschen tar del av denna rapport och självmant ser över samt ändrar de avtalsvillkor som har bedömts vara oskälige. Vidare kommer Konsumentverket att följa upp rapporten inom ramen för sitt tillsynsarbete. Uppföljningen kommer att rikta sig såväl mot de i rapporten aktuella husföretagen som mot övriga husföretag på småhusmarknaden.

Konsumentverket

Box 48

651 02 Karlstad

Telefon: 0771-42 33 00

Webbplats: www.konsumentverket.se

E-post: konsumentverket@konsumentverket.se