

Småhusentreprenader – konsumenttjänstlagen och ABS

Peter Degerfeldt ger en övergripande analys av de bestämmelser som reglerar byggtjänster upphandlade av konsumenter, med betoning på småhusentreprenader enligt konsumenttjänstlagen samt standardavtalet ABS 18. Analysen omfattar även en redogörelse av aktuell praxis – bland annat rörande entreprenörens avrådandeskyldighet, och frågan om vilken part det är som har bevisbördan vad gäller pris respektive ersättningsform.

Inledning

Konsumenttjänstlagen är enligt 1 § punkten 2 tillämplig vid tjänster som näringsidkare utför åt konsumenter på fast egendom, byggnader, anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker. Konsumenttjänstlagen reglerar således alla typer av entreprenader/byggtjänster såväl ”små” som ”stora” som utförs åt upphandlande privatpersoner. Men av bestämmelsen följer också att de sista 11 paragraferna (51–61 §§) i konsumenttjänstlagen innehåller särskilda regler hänförligt till ”större entreprenader” respektive s k småhusentreprenader.

Dessa paragrafer infördes i lagen 2005. Enligt lagens definition träffar dessa bestämmelser *uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus*. Kravet är att byggnaden ska inrättas till bostadshus, däremot spelar det ingen roll om det är fråga om permanent- eller fritidsbostad. Det spelar inte heller någon roll om byggnaden är friliggande eller sammansatt med annan byggnad. 3-D fastigheter omfattas dock inte.

Om det i entreprenaden ingår uppförande eller tillbyggnad av en komplementbyggnad (garage och/eller förråd) anses också det som en småhusentreprenad. Inledningsvis diskuterades, och befarades det, att svåra juridiska gränsdragningsfrågor skulle uppstå med denna definition. Detta kom dock på skam och definitionen har inte, vad jag vet, vållat särskilt många juridiska svårigheter.

Vid en småhusentreprenad är det också möjligt att fylla ut lagens bestämmelser (naturligtvis inte i strid med tvingande lagregler) med standardavtalet ABS (18 i nuvarande version). Bakom den överenskommelsen står Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund, Sveriges Byggindustrier, Gar-Bo Försäkring AB, samt Trä- och Möbelföretagen.

Denna expertkommentar ger en översiktlig, men naturligen inte en uttömmande, juridisk analys av småhusentreprenaden och redogör även för några betydelsefulla rättsfall.

Konsumenttjänstlagen och småhusentreprenaden

Konsumenttjänstlagen gjorde sitt inträde 1985 och reglerar bl a byggtreprenader på konsumentområdet. De första 50 paragraferna reglerar en mängd viktiga frågor såsom vilken allmän standard en tjänst ska utföras med (fackmässigt enligt 4 §) och vad som i övrigt ska anses utgöra ett fel i en utförd tjänst (9 §). Sammanfattningsvis kan sägas att fel definieras föreligga om inte tjänsten utförs fackmässigt eller inte står i överensstämmelse med avtalet.

Vad gäller frågan om en fackmässigt utförd tjänst så framgår av propositionen (prop. 1984/85 s. 157 f f) att för bestämmelsens innebörd allmänt kan uppställas som riktmärke att näringsidkarens handlande ska motsvara ett krav som i olika hänseenden kan krävas av en normalt skicklig och kunnig samt seriöst arbetande fackman inom det område som den ifrågavarande tjänsten gäller. Enligt propositionen kommer detta till uttryck genom kravet på att tjänsten, sådan den har bestämts genom avtalet mellan parterna, skall utföras på ett tillfredsställande sätt. Men det är enligt propositionen fråga om en objektiv måttstock.

En tämligen urvattnad beskrivning kan tyckas, men det är självfallet svårt att för lagstiftaren att precisera det hela närmare för en lag som inte bara ska träffa byggtjänster, utan även tjänster som utförs av mekaniker, frisörer m fl. En viktig parameter vid bedömningen är avtalet – ju mer detaljerat avtalet är gällande beskrivning av arbetsprestationen (toleranser, material, funktioner etc) desto enklare blir bedömningen. Men tyvärr är inte avtalen i allmänhet så preciserade, utan diskussioner uppstår.

Allmänt kan då sägas att praktiskt viktiga måttstockar för byggtjänsten blir därmed branschregler (t ex [Säker Vatten](#) m fl) samt monteringsanvisningar. Icke obetydlig bevisning kan också föras med hjälp av erfarna och välrenommerade besiktningsmän.

Det ska också noteras att det finns en bestämmelse som reglerar näringsidkarens skyldighet att avråda konsumenten viss tjänst eller visst utförande av tjänsten för det fall önskat utförande inte är till ”rimlig nytta” för konsumenten. Bestämmelsen kan också spela roll vid felbedömningen (6 §).

Under sommaren 2020 meddelade Helsingborgs tingsrätt en dom ([T 3512-17](#)) där aktuell bestämmelse om avrådandeskyldigheten ställdes på sin spets. I målet placerade tingsrätten, med hänvisning till just 6 §, ansvaret för en teknisk, och helt felaktig, lösning på entreprenören – trots att konsumenten som var den som hade med hjälp av tekniska konsulter tagit fram och för entreprenören föreskrivit den tekniska lösningen. Det går enligt min uppfattning att argumentera för, och ha annan, uppfattning om hur utgången i målet i den frågan istället borde ha varit, särskilt i ljuset av omständigheterna. Målet är överklagat.

Föreligger det fel på utförd byggtjänst så stipulerar 16 § en mängd påföljder som kan göras gällande av konsumenten, utöver att innehålla betalning kan konsumenten kräva avhjälpande, prisavdrag eller häva avtalet. Möjligen framgår det inte helt tydligt, men av 20 § andra stycket följer att entreprenören äger rätt att avhjälpa felet, dock ska erbjudandet om avhjälpande meddelas ”utan uppskov”.

I den mån priset inte följer av avtalet ska skäligt pris betalas (36 § första stycket). Det ska noteras att vid avtal med ersättningsformen löpande räkning har Högsta domstolen (HD) i [NJA 2016 s. 1011](#) vid prövning av 36 § konsumenttjänstlagen konstaterat med ledning i förarbetena att entreprenören har bevisbördan för att priset är skäligt. I det aktuella fallet var enligt HD underlaget (timsedlar etc) för dåligt redovisat och det slutliga priset (som baserades på redovisade arbetade timmar) var därför inte skäligt.

För det fall det är tvistigt *vilket* pris – d v s ersättningsform – som parterna avtalat om (fast pris eller löpande räkning t ex) ska noteras att HD placerat bevisbördan för den frågan olika beroende på om det är fråga om småhusentreprenader eller ”mindre entreprenader” t ex renoveringsfall. Detta framgår av [NJA 2005 s. 205](#) där HD placerade bevisbördan på konsumenten vid påstående om fast pris vid ”renoveringsfallet” och samtidigt konstaterade att detta dock inte gällde vid småhusentreprenaden mot bakgrund av 51 § konsumenttjänstlagen (mer om bestämmelsen nedan). Andra stycket i bestämmelsen behandlar begreppet ”ungefärlig prisuppgift” (se vidare [expertkommentaren från oktober 2017](#)).

Tids nog ansåg dock lagstiftaren att ovan redovisade bestämmelser inte var tillräckliga, utan att särskilda regleringar för ”större byggnationer” behövdes. En välgrundad åsikt. Mot den bakgrunden infördes de sista 11 § i konsumenttjänstlagen.

Småhusentreprenaden - 51–61 §§ konsumenttjänstlagen

De entreprenörer som tillhör den cyniska skaran (men själva betecknar sig som ”luttrade”) döpte snabbt 51 § till ”lögnparagrafen”. 51 § stipulerar nämligen att vid småhusentreprenader gäller vad konsumenten påstår har avtalats gällande arbetets omfattning, priset eller grunderna för prisets bestämmande (se noteringen ovan och jmf NJA 2005 s. 205), tiden för betalning och tiden för arbetets avslutande.

Det kan således sägas föreligga en rättslig presumtion för konsumentens påstående, så länge inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt. Syftet med införandet av bestämmelsen var att lägga ansvaret på entreprenören, och därigenom ”tvinga” fram, att skriftliga avtal upprättades gällande dessa fyra så kritiska punkter. Utifrån min erfarenhet påstår jag att lagstiftarens ambition uppfylldes. Det som är värt att notera är att, till skillnad mot t ex renoveringsfallet, det inte är tillåtet med förskott vid småhusentreprenader (52 §).

Vid småhusentreprenaden får konsumenttjänstlagen sägas stipulera, till skillnad mot ”renoveringsfallet” och konsumenttjänstlagen i övrigt, en typ av garantibestämmelse. Bestämmelsen återfinns i 59 §. Enligt bestämmelsen ska entreprenaden alltid anses felaktig om ett fel visar sig inom två år från avlämnandet. Om entreprenören har uppfattningen att det framträdde felet beror på en ”olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida” så åligger det entreprenören att göra detta ”sannolikt”.

Lika lite som att de kommersiella standardavtalen säger något om den ev bevisbördan, eller beviskravet, för att överhuvudtaget konstatera att fel föreligger så är också denna bestämmelse ”tyst” gällande detta (se och jmf

också [expertkommentaren från januari 2021](#) gällande bevisbördan för fel i de kommersiella standardavtalen). Huruvida det åligger konsumenten en bevisbörda och om den är ”full” (eller något annat beviskrav) får väl även här sägas vara oklart. Vad som talar emot en ”normal” och ”full” bevisbörda när garantiansvaret inträtt (dvs efter avlämnandet) är att garantiansvaret därmed kan betecknas som en chimär, särskilt på det konsumenträttsliga området. Under alla förhållanden föreligger en ”förklaringsbörda” på konsumenten för att fel föreligger.

Bestämmelserna om småhusentreprenad innehåller också ett antal bestämmelser om besiktning. Det är inte tvingande att genomföra en besiktning, men för det fall att besiktning genomförs finns ett regelverk för besiktningsförfarandet som är utformat med AB och ABT:s bestämmelser som förebild.

Det ska noteras att vid småhusentreprenaden ska den kontrollansvarige även kallas till slutbesiktningen. Något riktigt bra skäl till att lagstiftaren infört den bestämmelsen kan inte jag se, men så är bestämmelsen i alla fall utformad.

Kopplat till bestämmelserna gällande besiktning finns i 60 § reklamationsregler och i punkten 3 ska särskilt noteras att ”synliga fel” åger konsumenten rätt att åberopa i 3 månader vilket faktiskt är en försämring i förhållande till AB och ABT där beställaren har rätt att åberopa synliga fel under 6 månader. Förklaringen ligger nog i att AB och ABT förutsätter generellt till ytan större entreprenader (än en villa) och att det därför kan behövas mer generösa tidsramar för att ge beställaren möjlighet att upptäcka ”alla” typer av synliga fel.

ABS 18

Standardavtalet ABS 18 bär stora likheter med de inom byggbranschen kommersiella avtalen AB och ABT.

Punkten 2 i ABS 18 lyder: *För riktigheten av uppgifter, material, undersökningsmaterial, konstruktioner och utsättning svarar den part som tillhandahållit dem.*

Ordalydelsen är närmast identisk med motsvarande bestämmelser i AB och ABT. I AB och ABT:s versioner innebär villkoret att den part som tillhandahållit en uppgift/konstruktion etc också svarar för riktigheten och lämpligheten med konsekvens att t ex den som presenterat en teknisk lösning också svarar för att lösningen fungerar som avsett.

Den principen ligger också väl i linje med [NJA 2013 s. 1174](#) (se även [NJA 2009 s. 388](#) och NJA 2010 N17). Snarlikt avtalsvillkor har dock i en konsumententreprenad befunnits stå i strid med 6 § konsumenttjänstlagen, se ovan för, i korthet, refererat mål av Helsingborgs tingsrätt.

ABS 18 stipulerar också i övrigt en undersökningsplikt för entreprenören gällande arbetsområdet och även om uppgifter i övrigt är bristfälliga eller saknas gällande arbetet att det då åligger entreprenören att göra en fackmässig bedömning. Vidare är entreprenören ensam behörig att leda entreprenadens utförande. (Punkterna 3, 4 och 7 vilka i ordalydelsen står nära motsvarande bestämmelser i AB och ABT.)

ABS 18 innehåller också närmare preciserade bestämmelser ang entreprenörens avhjälpandeskyldighet och inom vilken tid avhjälpande senast ska ha skett (två månader, se punkterna 13-15).

ABS 18 innehåller och definierar också några fler ”besiktningstinstitut” (för-, särskild- efter och överbesiktning) än vad som anges i konsumenttjänstlagen. För egen del kan jag tycka det tveksamt att genomföra en överbesiktning i ett konsumentförhållande särskilt mot bakgrund av de kostnader som kan uppstå i ett dylikt förfarande.

Garantibesiktning benämns i ABS 18 som ”§ 59”-besiktning, vilket är en hänvisning till konsumenttjänstlagens paragraf.

ABS 18 stipulerar en försäkringsplikt (punkterna 29 och 30). Enligt punkten 29 åligger det entreprenören att ha en allriskförsäkring och ansvarsförsäkring.

Summering och analys

Utöver vad sagts ovan så är konsumenttjänstlagen, med anslutande rättspraxis, en förhållandevis god produkt för entreprenadtjänster på konsumentområdet. Det går säkert att i det enskilda fallet ha synpunkter på hur starkt skydd en konsument förtjänar eller behöver, men otvivelaktigt så är det generellt så att en byggtjänst är oftast komplex till sin natur och innebär en stor investering för de allra flesta och näringsidkaren (entreprenören) får sägas ha ett kunskapsövertag mot konsumenten vilket motiverar en skyddslagstiftning.

Mot bakgrund av att konsumenttjänstlagen är förhållandevis väl utvecklad kan jag anse att ABS 18 kan ha en begränsad nytta i småhusentreprenaden. Den allra största förtjänsten med ABS 18 är entreprenörens försäkringsplikt (vilken ju saknas i konsumenttjänstlagen).

Summering

- Avrådandeskyldigheten sträng enligt Helsingborgs tingsrätt (T 3512-17, målet är överklagat)
- Bevisbördan ang ersättningsformen skiljer sig åt beroende på ”renoveringsentreprenader” eller om det är en småhusentreprenad (NJA 2005 s. 205)
- Ett ”budgetpris” vid en konsumententreprenad är att jämföra med en ungefärlig prisuppgift och därmed ett s k ”takpris”
- Ej tillåtet med förskott vid småhusentreprenader (52 §)
- ABS innehåller bestämmelser om försäkringsplikt vilket saknas i konsumenttjänstlagen



[Peter Degerfeldt](#)

Advokat och delägare vid Landahl Advokatbyrå