

Rapport

R54:1982

**Småhusupphandling
— förutsättningar för avtal**

**Gert Hållén
Johan Lidvall
Svante Lindgren**

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
A. nr	
Plac	<i>Ser</i>

*R
01/2*

Byggeforskningsrådet

R54:1982

SMÅHUSUPPHANDLING - FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖR AVTAL

Gert Hållén
Johan Lidvall
Svante Lindgren

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
800062-5 från Statens råd för byggnadsforskning
till K-konsult, Stockholm.

I Byggeforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R54:1982

ISBN 91-540-3697-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

INNEHÅLL	Sid
0	SAMMANFATTNING 4
1	BAKGRUND 6
2	BESKRIVNING AV OLIKA AVTAL VID PRO- DUKTION AV STYCKEBYGGDA RESPEKTIVE GRUPPBYGGDA SMÅHUS 9
2.1	Allmänt 9
2.2	Avtal vid överlåtelse av stycke- byggda småhus. 10
2.2.1	Jordabalkens regler. 11
2.2.2	Entreprenadrättsliga regler. 12
2.2.3	Kommentarer. 20
2.3	Avtal vid överlåtelse av grupp- byggda småhus. 21
2.3.1	Allmänt. 21
2.3.2	Traditionell exploatering. 21
2.3.3	Exploateringstävling på kommun- ägd mark 24
2.3.4	Kommentarer. 26
3	FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG 28
3.1	Allmänt. 28
3.1.1	Generalentreprenader 28
3.1.2	Totalentreprenader 28
3.2	Styckebyggda småhus. 29
3.2.1	Exempel 1. 29
3.2.2	Exempel 2. 31
3.2.3	Exempel 3. 32
3.2.4	Kommentarer. 33
3.3	Gruppbyggda småhus 34
3.3.1	Allmänt. 34
3.3.2	Totalentreprenader 35
3.3.3	Generalentreprenader 36
3.3.4	Kommentarer. 37
4	ANSVARSRÅGOR. 38
4.1	Allmänt. 38
4.2	Behandling av frågor om brist och fel. 39
4.2.1	Jordabalken. 39
4.2.2	AB 72 och ABT 74 39
4.2.3	ABS 80 40
4.2.4	Småhus 76 och Småhus 80. 41
4.2.5	Bostadskooperationens ansvars- utfästelser. 42
4.2.6	Förslag om inrättande av garantifond. 42
4.2.7	Bostadsdepartementet och konsu- mentskyddet. 43
4.3	Kommentarer. 44
BILAGA 1	Exempel vid upphandling av stycke- hus. 45
BILAGA 2	Exempel vid upphandling på kommun- ägd mark 47
BILAGA 3	Sammanfattning av marknadsdomsto- lens beslut 1979:17. 50
LITTERATURFÖRTECKNING	55

0 SAMMANFATTNING

Som man ropar i skogen får man svar. Detta talesätt gäller i högsta grad förfrågningar om och beställningar av bostadsbyggnadsentreprenader, d v s vad som i dagligt tal benämns bostadsupphandling. En situation där den efterfrågade produkten, bostaden eller bostadsområdet, ej är standardiserad och dessutom tekniskt avancerad leder lätt till olika uppfattningar hos berörda parter.

Förutom dessa svårigheter av teknisk natur uppkommer ibland i hanteringen frågor huruvida produkten är att anse som fast eller lös egendom vilket skapar alldeles speciella juridiska problem.

De ekonomiska konsekvenser som detta kan leda till är ofta av stor omfattning.

Föreliggande rapport beskriver sådana erfarenheter som gjorts under senare år framför allt med avseende på förfrågningsunderlag, överlåtelse- och/eller entreprenadavtal. Likaså beskrives de ansvarsförhållanden som uppstår vid produktion och försäljning av både styckebyggda och gruppbyggda småhus.

Förfrågningsunderlaget är stommen i bostadsupphandlingen och bör därför ägnas den största omsorg. Upphandlingarna kan ske vid helt skilda nivåer, ifråga om planläggnings- och projekteringslägen. Av dessa skäl är det knappast lämpligt att standardisera förfrågningsunderlagen. I rapporten ges dock exempel på vilka krav som bör ställas på dessa handlingar i olika upphandlingssituationer.

Många av de avtalstyper som förekommer vid bostadsupphandlingen är nästan helt oreglerade i lag. Marknaden har därför fått förlita sig till överenskommelser mellan förekommande branschorganisationer samt därutöver till vägledande rättsfall.

De avtal som reglerar genomförandet av exploaterings-tävlingar i kommunal regi och entreprenader/försäljningar, där enskild person är motpart/köpare, har dock under senare år varit föremål för intensiva överläggningar mellan berörda bransch- och intresseorganisationer. Ett av marknadsdomstolen i december 1979 avgjort mål får anses utgöra ett led på vägen att klarlägga hur entreprenörens och konsumentens olika intressen ska tillgodoses.

Förhandlingar mellan branschens organisationer har hittills resulterat i Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare, ABS 80, med tillhörande kontraktsformulär. Ett typavtal, som reglerar genomförandet av en exploatering upphandlad i konkurrens på kommunägd mark, förväntas föreligga under innevarande år (1981).

De enskilda upphandlingssituationerna som förekommer och de olika avtalsförutsättningar detta medför innebär olika grad av ansvar för brister och fel. I rapporten beskrivs både ansvarsfördelningen i olika avtalssituationer, och de i dag förekommande ansvarsförsäkringarna. Trots dessa lösningar är det bara att konstatera att det alltså saknas ett heltäckande och från partsintressen fristående konsumentskydd.

Referensgrupp

Utredningsarbetet har följts av nedanstående referensgrupp:

Lil Benton, Bygghörsningsinstitutet
Hans Ekman, Kommunförbundet
Birger Henriksson, Bostadsstyrelsen
Bernt Högberg, SABO
Gunnar Lindgren, SBEF
Per-Olov Nordh, Konsumentverket, numera Bostadsstyrelsen
Sten Thunell, STR

Referensgruppen har i form av arbetssammanträden fortlöpande tagit del av utredningsmaterialet. De synpunkter som därvid framförts har varit av stort värde för projektets genomförande.

Med hänsyn till att referensgruppen i många avseenden representerar olika intressen är det naturligt att alla synpunkter som framförts inte kunnat beaktas inom ramen för projektet. Värderingar och slutsatser är således utredningsmännens egna. Den kritik som kan komma att framföras mot rapportens innehåll skall därför inte riktas mot referensgruppen.

1 BAKGRUND

Byggnad av bostäder i Sverige har efter hand kommit att bli en tämligen komplicerad procedur. Det är då inte bara själva bostaden som blivit mer tekniskt avancerad och därmed mer komplicerad att framställa. Stora problem hänger därtill samman med de administrativa och juridiska skeenden som numera är knutna till bostadsproduktionen. Det är med anledning härav som byggforskningsrådet funnit det motiverat att närmare låta belysa de olika omständigheter som aktualiseras vid bostadsupphandlingen, framför allt med avseende på förutsättningarna för berörda parter att sins emellan träffa realistiska avtal. Genom avtalet ska parterna ges möjligheter att överblicka sina åtaganden och dessutom ges utrymme för rättelser.

Villkoren i ett träffat avtal om exempelvis ansvar kan också uppfattas som avtalsförutsättningar i det skede som föregår avtalet eftersom parterna måste handla med inriktning på kommande rättigheter och skyldigheter enligt avtalet.

De avtal som kan komma i fråga i detta sammanhang kan vara av olika slag.

Grundläggande är dock att det råder en betydande avtalsfrihet när det gäller förhållanden som har anknytning till parternas administrativa och ekonomiska mellanhavanden. När det gäller utformning och teknisk standard inträder emellertid bl a byggnadslagens tvingande regler med de samhällseliga kraven på bygghelsen.

Avtalsfriheten får ej missbrukas. Genom bestämmelser i bl a avtalslagen (SFS 1915:218) kan avtal jämkas eller rent av förklaras ogiltiga. Av särskild betydelse i det aktuella sammanhanget är 36 § i avtalslagen, den så kallade generalklausulen, som ger möjlighet till jämkning av avtalsvillkor som kan betecknas som oskäligen.

I avtalslagen regleras förutom ogiltighetssituationer även sättet för avtals ingående. Huvudregeln är att avtal kommer till stånd genom ett anbud från den ena parten som accepteras av den andra parten inom en viss tid. Vid bostadsupphandling utgör i allmänhet ett förfrågningsunderlag utgångspunkten för ett anbud från entreprenörens sida. Det ankommer sedan på beställaren att välja om anbudet antas eller inte.

Då måste särskilt uppmärksammas att systemet med anbud och accept inte är tillämpligt när det gäller avtal om fast egendom. Här gäller istället jordabalkens krav på ett skriftligt och av båda undertecknat avtal som huvudregel för avtalets ingående.

För återkommande avtalssituationer är det lämpligt med avtalsformulär som i mer eller mindre oförändrat skick skall kunna användas av avtalsparterna i det enskilda

fallet. Avtalsformulär av åsyftat slag kallas med varierande termer exempelvis standardavtal, normalavtal eller typavtal. Avtalsformulär av denna typ utformas ofta av bransch- eller intresseorganisationer. Bland standardavtal som haft betydelse vid bostadsupphandling kan nämnas Kommunförbundets normalavtal för exploatering. Här har särskilda regler utformats för permanent- respektive fritidsbebyggelse.

Ibland görs även gällande att vissa vanliga standardvillkor utgör uttryck för handelsbruk, tillämpliga när det enskilda avtalet inte ger ledning.

Standardvillkor i avtal anses ofta få vika om en individuellt utformad bestämmelse står i strid mot villkoret.

En annan allmän regel vid avtalstolkning är att oklara bestämmelser i ett avtal tolkas till nackdel för en part som utformat villkoret.

Entreprenadavtal reglerar situationer där en part utför arbetsprestationer till förmån för en annan. Entreprenadförhållandet, som nära nog regelmässigt förekommer vid bostadsupphandling, är praktiskt taget oreglerad i lag.

En speciell typ av standardbestämmelser är emellertid de villkor som byggnadsbranschens parter, numera genom förhandlingar i Byggnadets Kontraktskommitté (BKK), kommit överens om. Dessa bestämmelser har, sedan lång tid tillbaka omfattande användning. Exempel härpå är Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader senast reviderat 1972, AB 72 (Svenska Teknologföreningens formulär 20/72). Kännetecknande för entreprenörens åtagande enligt bl a AB 72 är att han vanligtvis är skyldig att hålla arbetskraft, material och redskap, att han har allmän vårdplikt över utfört arbete och visst ansvar för produkten även efter färdigställandet. Beställaren skall inte bara betala utan ofta även medverka i genomförandet. Genom särskild kontrollant har beställaren möjlighet till fortlöpande insyn i arbetet. När det i allmänna avtalssituationer skulle vara grund för hävning av avtalet, med åtföljande krav på återställande till ursprungligt skick, är det vid entreprenader vanligt att hävning endast avser resterande del av arbetet. Entreprenaden avbryts därvid för att fullbordas av någon annan. Ersättning diskuteras endast för utfört arbete med tillägg för eventuell skada som endera parten kan åsamkas. Färdigställande och överlämnande av produkten anknyts till vissa av branschens fastslagna besiktningstillfällen. Enligt t ex AB 72 svarar entreprenören för sin insats och sitt material ända fram till garantitidens utgång och t o m därutöver vad beträffar dolda fel som visar sig bero på grov vårdslöshet.

Byggnadsentreprenören är säregen på så vis att den just omfattar arbetsprestationer varigenom lös egendom

kan övergå till fast egendom. Detta har betydelse exempelvis vid konkurs som berör entreprenaden. Om entreprenaden är knuten till en fastighetsöverlåtelse kan produktansvaret även komma att flyta mellan byggnadsbranschens entreprenadrättsliga regler och de ansvarsregler som enligt jordabalken gäller beträffande försäld fast egendom.

Historiskt sett har förhållandet byggherre - entreprenör utvecklat från ett enkelt tvåpartsförhållande med vida ramar till alltmer preciserade branschöverenskommelser, där även olika samhällsorgan kunnat påverka med olika medel i form av bygg- och kreditregleringar, konsumentlagstiftning o s v. I vår framställning beskrivs därför också de förhållanden som närmast föregått de avtalssystem som idag råder eller är under utarbetande för olika slag av bostadsproduktion.

Av naturliga skäl är framställningen inriktad på statligt belånad bebyggelse och då i första hand småhus: - statlig belåning, eftersom denna finan sieringsform är den helt dominerande (vilket enligt tillgänglig preliminär länestatistik år 1980 utgör nära 100 procent av flerfamiljshusen och 85 procent av småhusen); - småhus, därför att det vid uppförande av flerbostadshus endast undantagsvis kan förmodas uppstå ojämlika partsförhållanden. Det är just parternas olika kapacitet tidigare bäddat för de tvister som ibland uppstått i anslutning till småhusköpet. Omvänt påverkar de krav, som från myndighetshåll ställs med avseende på ansvar och garantier, den procedur och de avtal som bostadsproduktionen aktualiserar. Just detta omvända förhållande har t ex klart kunnat konstateras i och med att marknadsdomstolens utslag 1979:17 på ett helt annat sätt än tidigare klarlagt gränserna för parternas olika befogenheter och ansvarsförhållanden. Detta har lett till att berörda parter utarbetat generella bestämmelser avsedda att reglera förhållandet mellan entreprenör och husköpare, ABS 80. Huruvida ABS 80 kommer att kunna tillämpas vid samtliga upphandlingssituationer är tveksamt. Efter en beskrivning av olika avtal och däremot svarande förfrågningsunderlag återkommer vi längre fram till ansvarsfrågans roll i bostadsupphandlingen.

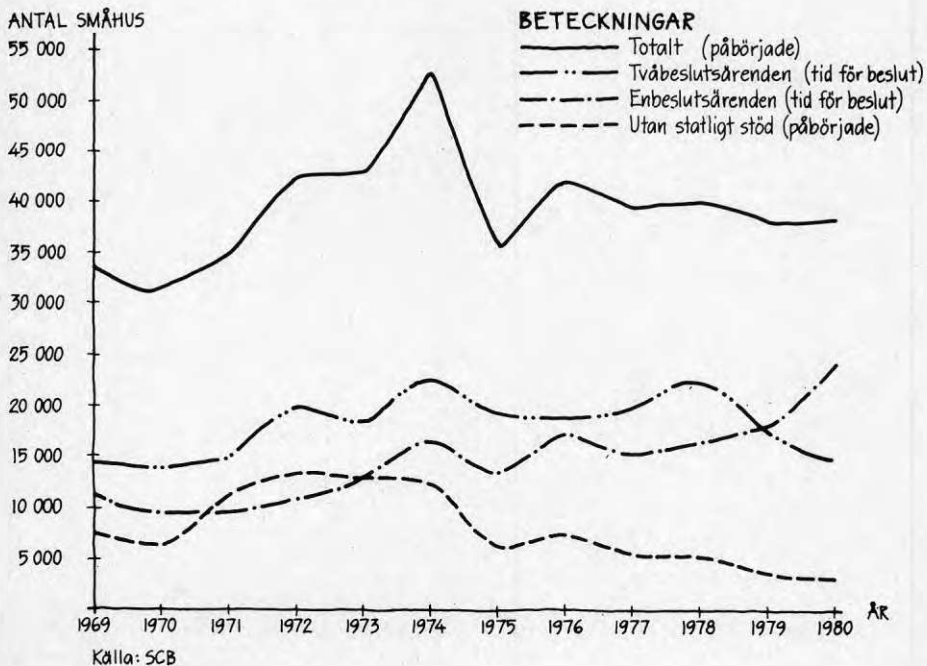
Utredningen har valt att arbeta med inom marknaden allmänt kända system där arbetsgrupp och referensgrupp gemensamt utvärderat de olika komponenterna. Det har därför av både kostnads- och sannolikhetsskäl inte befunnits motiverat att genom enkäter eller andra marknadsundersökningar pröva huruvida ytterligare väsentliga typfall existerar.

2 BESKRIVNING AV OLIKA AVTAL VID PRODUKTION AV
STYCKEBYGGDA RESPEKTIVE GRUPPBYGGDA SMÅHUS

2.1 Allmänt

Vid statlig lånegivning kan begreppet gruppbyggt småhus klart skiljas från begreppet styckehus. Grupp- husen är nämligen föremål för både preliminärt och slutligt lånebeslut, medan styckehusen omfattas av endast ett lånebeslut. Den ur belåningssynpunkt väsentligaste skillnaden dem emellan är att det i två- beslutsärendena sker en anpassning för kostnadsindex och produktförändringar under byggnadstiden, medan möjligheter härtill saknas för styckehusen. Byggherren för det gruppbyggda småhuset - byggföretagare, kommunalt bolag, o s v -är sökande till preliminärt låne- beslut, medan den enskilde husköparen är sökande till slutligt beslut. Vid styckehusproduktion är den en- skilde husköparen byggherre och sökande till bostads- lån.

Småhusbyggandets fördelning på statliga bostadslån med ett eller två lånebeslut samt annan finansiering, framgår av nedanstående diagram.



Kommentar: Medan produktionen av flerbostadshus minskat kraftigt under senare år visar diagrammet att småhusproduktionen legat på en jämn nivå. Styckehusen har dock ökat kraftigt på bekostnad av grupphusen.

De yttre förutsättningarna för produktionen av småhus varierar med de olika målsättningar parterna ställer upp. Ramarna ges av de olika begrepp (utförandeformer, entreprenadformer, upplåtelseformer o s v) som tillhör byggprocessen. Avsikten är att i det följande söka beskriva några av de mest frekventa avtalssituationerna. Det förtjänar i detta sammanhang noteras att det ur avtalsynpunkt i allt väsentligt och i tillämpliga delar råder överensstämmelse mellan statligt belånad och frifinansierad bostadsproduktion.

2.2 Avtal vid överlåtelse av styckebyggda småhus

Avtalsbilden på styckehussidan kännetecknas av att vara splittrad. De avtal som tecknas mellan köpare och husleverantör eller entreprenör har mycket varierande innehåll. Detta medför att oklarheter med åtföljande tvister ibland uppkommer. Vissa avtal följer i sin helhet den praxis som utvecklats, AB 72, medan andra avtal till sitt innehåll är begränsade och oklara, vilket kan medföra att parterna inte själva har klart för sig hur olika åtaganden fördelas. Det är framför allt dessa "formlösa" avtal som är grunden till de problem som många styckehusköpare upplever.

Statsmakterna och kommunerna har tidigare ägnat styckehuskonsumenterna begränsat intresse vad avser avtalens innehåll. De problem som detta medfört har först på senare tid uppmärksammats. Undantag utgör dock de allmänna leveransbestämmelser, AL 74, samt de "Riktlinjer för marknadsföring av material för småhus. Individuell information om kostnader och finansiering", som trähusbranschen (Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR) efter förhandlingar med konsumentombudsmannen tagit fram.

I detta sammanhang bör också nämnas de branschöverenskommelser som konsumentombudsmannen gjort med GEBO (Golventreprenörernas Branschorganisation), Målar- och Mästarnas Riksförbund och R (Rörfirmornas Riksförbund).

Erfarenheterna, t ex från konsumentverkets försöksverksamhet med fastighetsreklamationer, har emellertid visat att det sällan är själva husleveransen, vilken AL 74 reglerar, som utgör grunden till de problem som uppkommer. Dessa beror som regel på att felaktigheter och oklarheter uppstått i entreprenadskedet, d v s vid montering och komplettering av husleverans till färdigt hus. Särskilt intresse har på senare tid riktats mot detta förhållande och diskussioner pågår för närvarande på olika håll på vilket sätt man skall kunna åstadkomma standardiserade avtal, som har den balans mellan parterna som är önskvärd. Huvuddragen i ett sådant avtal kan utformas i enlighet med de villkor som nyligen tagits fram av olika intressenter för småhusproduktion, ABS 80 med kontrakt för grupphusförsäljningar.

Styckehusbeställaren upphandlingar ofta olika entreprenader på flera håll, delad entreprenad. Dessutom utförs många gånger arbeten helt på egen hand. Det torde vid den typen av upphandling vara svårt att reglera ansvaret i ett standardiserat avtal av typ ABS 80.

Vi har funnit det angeläget att beskriva vilka olika typer av upphandling med tillhörande avtal som hittills förekommit på styckehusmarknaden. Vi har därvid valt att i huvudsak dela upp styckehusförvärvet i dels köp av **nyckelfärdigt hus**, delsbuppförande av styckehus på entreprenad. Denna uppdelning komplimenteras dock av de mellanformer som förekommer d v s där såväl köp av fast egendom som entreprenad förekommer.

2.2.1 Överlåtelse enligt jordabalkens regler

Oavsett om finansieringen sker med statliga lån eller ej förekommer i begränsad omfattning att styckehus är **helt färdiga** vid den tidpunkt då avtal tecknas mellan köpare och säljare, d v s vid köpetillfället. Samtliga i fastigheten ingående delar ingår i köpet och konsumenten behöver bara sätta "nyckeln i dörren" och behöver inte utföra eller låta utföra ytterligare arbeten. Inte ens finplanering av tomt återstår. Eftersom inget entreprenadåtagande finns med i köpet utgör detta i sin helhet ett förvärv av **fast egendom och regleras i köpeavtal i enlighet med de bestämmelser som finns i jordabalken.**

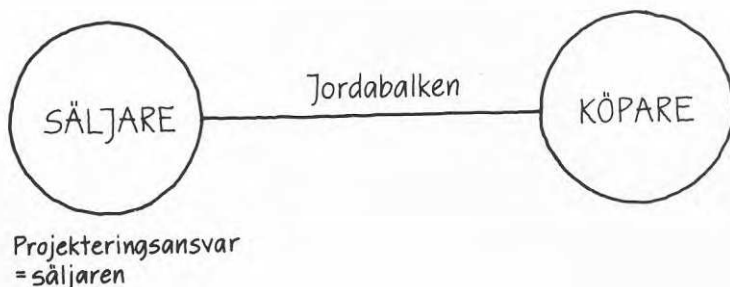
Innehållet i dessa avtal kan givetvis variera en hel del. Förutom de formkrav som måste uppfyllas för köpets giltighet, är t ex inte sällan viss garantitid på byggnaden bestämd. Även andra bestämmelser, hämtade från entreprenadreglerna i AB 72, tas ofta in i köpeavtalet.

I detta sammanhang bör framhållas att jordabalkens regler ger utrymme för friskrivningar från fel i fastigheten. Säljaren kan således genom att i kontraktet ta med en s k friskrivningsklausul befria sig från ansvar för s k dolda fel i fastigheten. Formuleringen kan t ex vara, "Köparen har besiktigat fastigheten och friskriver härmed säljaren från ansvar för samtliga fel i fastigheten".

Friskrivningen avser fel i fastighetens skick, enligt jordabalken 4:19. Varianterna på denna formulering är många, men innebörden är som regel densamma, nämligen att köparen kan inte påtala fel, som han upptäcker efter köpet och som vid köpetillfället var dolda. Det är knappast sannolikt att en sådan friskrivning kan tillämpas av entreprenör eller byggföretagare, som säljer hus till enskild konsument eftersom parterna i ett sådant förhållande inte kan bedömas vara jämbördiga.

En offentlig utredning, den s k småhusköpkommittén fick 1975 i uppdrag att utreda om näringsidkare vid försäljning till enskild konsument skall ha den möjlighet till friskrivning som jordabalken idag ger. Av tilläggsdirektiven till kommittén från januari 1981 framgår emellertid att kommitténs arbete avslutats utan att denna fråga lösts. Redan idag kan det dock finnas en möjlighet att genom 36 § i avtalslagen undanröja klausulen i relationen näringsidkare-konsument.

Partsförhållandena blir vid förvärv av ovanstående slag enkla, vilket visas i figur 1.



Figur 1 Partsförhållande vid köp av färdigt hus där Jordabalkens bestämmelser gäller.

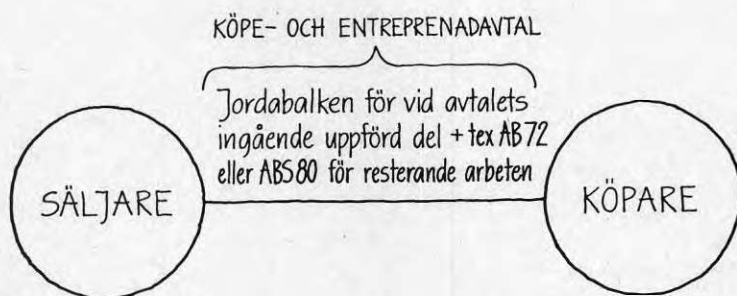
2.2.2 Överlåtelse med inslag av entreprenadrättsliga regler

Den renodlade form av förvärv som beskrivits ovan ersätts inte sällan med en mellanform, där fastigheten säljs i huvudsak färdig, men där åtskilliga arbeten återstår att utföra. Denna blandform innebär sålunda att en del, den färdiguppförda, kan regleras av jordabalkens bestämmelser och en del, d v s återstående arbeten, av de entreprenadbestämmelser, som kan vara aktuella för objektet. Hur en gränsdragning, mellan vad som är förvärv av fast egendom och köp av entreprenad, skulle göras vid en rättslig prövning är dock osäkert. Avtalet mellan köpare och säljare brukar i dessa fall kallas köpe- och entreprenadkontrakt vilket till stor del ofta utformats i enlighet med entreprenadreglerna i AB 72. Denna blandform förekommer även i stor omfattning vid grupphusköp.

Denna typ av avtal har ibland ofta en utformning och ett innehåll som inte alls överensstämmer med gängse

regler, eftersom entreprenören/säljaren inte alltid har erforderliga kunskaper om hur avtal skall utformas. Detta gäller särskilt mindre entreprenörer. Det kan finnas åtskilligt som är helt oreglerat i avtalen t ex garantitider, besiktningar, förseningsviten etc. Med hänsyn till att beställaren inte tillträder fastigheten förrän entreprenaddelen är slutförd, är det givet att ett ofullständigt avtal kan medföra problem.

Ansvarsförhållandena blir även vid denna typ av förvärv relativt enkla. Inga andra parter än köpare och säljare/entreprenör är inblandade, se figur 2.



Projekteringsansvar
=säljaren

Figur 2 Partsförhållande vid förvärv av hus som huvudsakligen är färdigt men där vissa entreprenadarbeten återstår.

I mindre omfattning förekommer även en form av styckehusförsäljning, där tomt och del av byggnaden - s k skalhus - överläts i köpeavtal enligt jordabalken, och där resterande arbeten ska utföras genom köparens försorg, antingen av denne själv eller genom upphandling av entreprenader.

Ett ökande intresse för "skalhusidéen" har märkts på marknaden under senare tid. Vissa trähusföretag säljer hus i olika färdigställandegrader där köparen ges möjlighet att i varierande omfattning själv bygga huset färdigt.

Den vanligaste formen av styckehusförvärv är den där köparen förvärvar **marken av kommunen** och sedan låter uppföra byggnaden i **egen regi**.

Vad förvärvet av marken beträffar **överläts denna av kommunen i ett köpeavtal där jordabalkens regler gäller**. Ibland förekommer att kommunen friskriver sig från ansvar för markens beskaffenhet. Denna friskrivning har konsumentombudsmannen reagerat mot. I ett mål i marknadsdomstolen har en friskrivning av ifråga-

varande slag, gällande ett grupphusområde, förklarats oskälig (marknadsdomstolens beslut 1979:4). Målet avsåg visserligen tomträtt men man kan på goda grunder anta att utslaget hade blivit detsamma även om det varit fråga om försäljning av tomtmark.

Innehållet i tomtköparens avtal med husleverantör/entreprenör har hittills inte varit föremål för kommunernas intresse, varken för statligt eller icke statligt belånade styckehus.

Tomtköparens upphandling av byggnaden på entreprenad förekommer i flera varianter.

- a) Styckehusköparen förvärvar tomt av kommun eller annan marksäljare. Mellan dessa upprättas **köpekontrakt enligt jordabalken.**

Husleverantören - t ex tillverkare av monte ringsfärdiga trähus - svarar för samtliga övriga åtaganden vad avser uppförande av byggnad. I detta åtagande ingår således projektering, mark- och grundarbeten samt uppförande av helt komplett byggnad. Husleverantören blir vid denna typ av styckehusproduktion **totalentreprenör**. Köparen tecknar **entreprenadavtal med husleverantören**. Entreprenadavtalen upprättas oftast i enlighet med AB 72, ABT 74 och framledes enligt ABS 80. Ibland kan man dock stöta på hemmagjorda avtal som i innehåll och omfattning lämnar mycket i övrigt att önska. Inte sällan uppstår därvid tvister om vilka utföranden och vilken omfattning husleverantören har haft att svara för. Detta förhållande har bl a påvisats genom konsumentverkets och de lokala konsumentvägledarnas rådgivningsverksamhet.

Partsförhållandena blir enkla med ovanstående förvärvsmodell. Köparen har, vad avser entreprenaden, **en ansvarig part** att föra diskussioner med. För den beställare/köpare som vill undvika problem med t ex samordning och administration är denna upphandlingsmodell bekväm. Köparen får dock betala för den samordning som entreprenören svarar för. Partsförhållandena visas av nedanstående figur 3.



Figur 3 Partsförhållande vid tomtköp av kommun och husförvärv på totalentreprenad av husleverantör.

- b) En vanligare form av styckehusförvärv är den då en eller flera entreprenörer svarar för uppförandet av den husleverans som köparen beställer. Liksom i föregående fall förvärvar köparen tomten av kommun eller annan marksäljare.

Med husleverantören tecknas ett **leveransavtal** på den husbyggsats som skall uppföras. Leveransavtalet upprättas i allmänhet med AL 74 som grund. För uppförandet svarar sedan en eller flera entreprenörer, vilka även svarar för införskaffandet av det material som erfordras för att husleveransen skall bli komplett. Detta är nämligen sällan fallet, vilket ibland leder till tvister med husleverantören. För husköparen är det ytterst angeläget att, innan avtal tecknas, klargöra för sig själv, vilken leveransomfattning som husleverantören tillhandahåller. För det ändamålet upprättar idag många företag s k leveransdeklarationer. Omfattningen av leveransen måste vara klarlagd, innan förfrågningsunderlaget till entreprenörerna kan utarbetas.

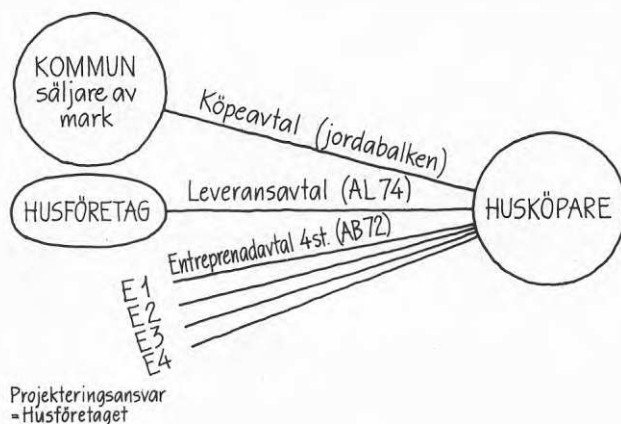
Med entreprenörerna tecknas **entreprenadavtal** vars utformning och innehåll många gånger avviker från gängse praxis, d v s AB 72. Viktiga moment såsom säkerheter, garantier, besiktningar och till och med omfattningen av entreprenörens åtagande, saknas ofta i dessa kontrakt.

Husköparen kan vid upphandling av entreprenader välja mellan två entreprenadformer, **delad eller generalentreprenad**.

Den **delade entreprenaden** har enligt vad som inhämtats från företrädare för trähusföretagen blivit allt vanligare, särskilt som den bl a ger ett stort utrymme för **egen arbetsinsats**. Storleken av den egna arbetsinsatsen varierar givetvis, men för närvarande uppförs flertalet styckehus med arbetsinsatser av styckehusköparen själv. Svårigheterna att administrera och styra en delad entreprenad underskattas ofta av den oerfarna beställaren. Detta medför att de kostnadsbesparingar, som skulle kunna göras, ibland äts upp till följd av de samordningssvårigheter som uppstår.

Den delade entreprenaden ger dessutom ibland oklara och svårbedömda ansvarsförhållanden, vilket lätt leder till oenighet mellan parterna.

Partsförhållandena vid den delade entreprenaden visas i figur 4.



Figur 4 Partsförhållande vid förvärv av hus på delad entreprenad.

En variant av den delade entreprenaden är den **samordnade (delupphandlade) generalentreprenaden**. Vid denna typ av entreprenader sker upphandlingen på samma sätt som vid delade entreprenader, dock med den skillnaden att beställaren överläter samordningsansvaret till någon av de delupphandlade entreprenörerna. Normalt brukar byggentreprenören träda in som generalentreprenör vid dessa entreprenader och därmed också ikläda sig det ansvar en generalentreprenör normalt har. För denna samordnande roll kräver entreprenören naturligtvis ersättning, utöver anbudssumman för entreprenadarbetena.

Fördelen med att tillämpa samordnade entreprenader ligger främst i att delentreprenaderna kan upphandlas relativt billigt samtidigt som man som beställare slipper ifrån samordningsproblemen. För att problem inte skall uppstå måste beställaren vara noga med att ansvarsvillkoren i avtalen gentemot respektive entreprenör är lika. I annat fall är risken för oklarheter vad avser ansvar mellan de olika entreprenörerna stor. Som exempel kan nämnas det förhållande att den samordnade generalentreprenören tillhandahåller två års garanti i samordningsavtalet med beställaren, men där övriga delupphandlade entreprenörer endast givit ett års garantitid. I ett sådant fall blir den samordnade generalentreprenören skyldig att svara för två års garanti som han inte kan utkräva av delentreprenörerna. Både samordnare och beställare har således ett starkt intresse av att verkligen kontrollera att samstämmighet finns mellan de olika entreprenadavtalen.

- c) Väljer köparen **generalentreprenad** kan följden bli att hans utrymme för egen arbetsinsats minskar. Mot detta skall vägas de fördelar generalentreprenadformen har. Partsförhållandena och därmed ansvarsförhållanden blir enklare och köparen slipper i stor utsträckning de problem med administration och samordning som finns då det gäller delad entreprenad, dock att köparen får betala för samordningen.

Gränsdragningen mellan entreprenörens och husleverantörens ansvar kan i vissa fall vara svår. Som exempel kan nämnas vissa typer av fel och brister som kan konstateras vid slut- eller garantibesiktningar. Ett relativt vanligt fel är att blockskarvar mellan golvelement mycket påtagligt avtecknar sig genom golvens ytskikt. Det kan därvid vara svårt att avgöra om felet har sin grund i att konstruktionen är felaktig, om monteringen inte skett enligt anvisningar eller om underarbetena för golvens ytskikt utförts felaktigt. Som tidigare framhållits är det enligt erfarenheterna från konsumentverkets försöksverksamhet med fastighetsreklamationer dock inte särskilt vanligt med fel på husleveranserna.

Partsförhållandena blir således som figur 5 visar.

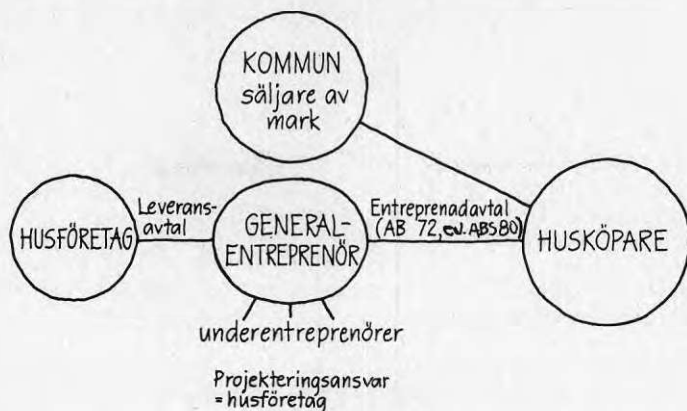


Figur 5 Partsförhållanden vid förvärv av hus på generalentreprenad.

- d) För att ytterligare förenkla hanteringen för köparen kan inom generalentreprenadens ram generalentreprenören vara enda avtalspart för entreprenadarbetena gentemot köparen.

Detta förhållande uppkommer i de fall generalentreprenören även tecknar leveransavtal för husbyggsatsen. Gången brukar då vara att köpare och husföretag kommit överens om att visst typhus skall levereras. Något leveransavtal tecknas inte mellan dessa parter, utan man låter förfrågningsunderlaget även omfatta leverans av det överenskomna typhuset. Förfaringssättet som inte är vanligt medför att köparen får ett enklare partsförhållande, han har endast generalentreprenören som kontraktspart för entreprenadarbeten och husleverans.

Mellan köpare och generalentreprenören tecknas därvid ett **entreprenadavtal**, se figur 6.



Figur 6 Partsförhållande vid förvärv av hus där generalentreprenören handlar upp husleverans.

I det föregående har förutsatts att en husleverantör varit inblandad i produktionen. Leveransavtal finns då givetvis med i bilden för de avtalsformer, som blir aktuella vid styckehusförvärv. Självfallet uppförs åtskilliga styckehus som lösvirkeshus varvid leveransavtal ej blir aktuella.

Uppförande av lösvirkeshus sker med såväl **delad entreprenad** som **generalentreprenad** varvid parterna tecknar **entreprenadavtal**. Figurerna 4 och 6 visar då partsförhållandena i "lösvirkeshuset" om man från figurerna stryker leveransavtalet, såvida inte köparen väljer att själv köpa in materialet till lösvirkeshuset, vilket dock får betraktas som ytterst ovanligt.

Vid uppförande av lösvirkeshus gäller ovanstående under förutsättning att köparen själv eller genom anlitate konsulter svarar för projekteringen. Här bör framhållas att konsulttjänster i andra byggsammanhang ofta upphandlas efter särskilda regler, Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag, ABK 76. Detta torde dock vara mindre vanligt då enskild konsument upphandlar konsult. Lös virkeshus, som uppförs av entreprenörer vilka själva svarar för projekteringen, säljs som regel helt färdiga eller under uppförande. I dessa fall sker överlåtelsen antingen genom ett vanligt **köpeavtal enligt jordabalken** eller genom ett **köpe- och entreprenadkontrakt** framledes i enlighet med ABS 80 för byggnaden samt ett köpeavtal på tomten enligt jordabalken.

Vad projekteringen beträffar har under varje figur angivits det ansvarsförhållande som **normalt** gäller. Det kan självklart förekomma att köparen, även då leveransen huvudsakligen kommit från ett husföretag, själv eller genom konsult svarar för viss del av

projekteringen. Även anlätade entreprenörer kan svara för viss projektering. I dessa fall blir projekteringsansvaret delat.

2.2.3 Kommentarer

Av föregående redovisning framgår att variations rikedom är stor, när det gäller förvärv av styckebyggda småhus. De avtalsformer som förekommer där husköparen är ena parten är:

- köpeavtal på färdig byggnad inklusive tomt där jordabalkens regler är tillämpliga, figur 1
- köpe- och entreprenadavtal där såväl jordabalkens regler som entreprenadbestämmelser enligt kontrakt gäller, figur 2
- entreprenadavtal med en totalentreprenör samt köpeavtal vad gäller förvärv av tomt. AB 72, ABT 74 eller ABS 80 och jordabalken gäller, figur 3
- entreprenadavtal med flera entreprenörer, leve- ransavtal med en husleverantör och köpeavtal med den som sålt marken. AB 72, AL 74 samt jordabalkens regler gäller respektive, figur 4
- entreprenadavtal med en generalentreprenör, leve- ransavtal med husföretag och köpeavtal med den som sålt marken. AB 72 eller ABS 80, AL 74 och jordabalken gäller respektive, figur 5
- entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer samt köpeavtal för marken. AB 72 eller ABS 80 och jordabalken gäller, figur 6.

Det skall betonas att styckehusproduktion med till hörande försäljningar ibland sker utan att erforderliga avtal tecknas. Muntliga överenskommelser, åtminstone för delar av en entreprenad, är inte ovanliga. Vi har i redovisningen enbart pekat på de avtalsformer som vanligen förekommer och därvid förutsatt att avtal tecknats i erforderlig omfattning.

Många tvister har sin grund i att parterna inte är överens om vad det muntliga avtalet egentligen innebär. Bevissvårigheterna är uppenbara.

I en dom från Högsta Domstolen (NJA 1, 1975 s 280) åskådliggörs väl hur man från domstolens sida bedömt bevisbördan i ett ärende där entreprenören hävdade att bestämt pris inte avtalats vilket däremot bestäl- laren/konsumenten menade. Överenskommelsen var munt- lig.

Högsta domstolen ansåg att bevisbördan i detta fall låg på entreprenören, och menade dessutom att det främst borde ligga i dennes intresse att skriftliga avtal upprättas.

Rent principiellt sägs i domen att den som gör gällande att bestämt pris ej avtalats skall styrka detta.

Huruvida HD's synsätt skulle vara tillämpligt i det fall ena parten inte är konsument är dock mycket tveksamt

Vid kontakter med trähustillverkarnas branschorganisation, STR, har framkommit att de vanligaste entreprenadformerna för närvarande torde vara den delade entreprenaden enligt figur 4 och generalentreprenaden enligt figur 5.

Denna något osäkra uppgift bygger på erfarenhetsmässiga grunder. Någon statistik på hur de olika entreprenadformerna fördelar sig kan inte STR tillhandahålla. Inom ramen för detta projekt har inte heller någon undersökning kunnat genomföras som ger en säkrare bedömning av fördelningen mellan de olika entreprenadformerna. Från företrädare för vissa trähustillverkare har framförts uppfattningen att entreprenadformen enligt figur 3, d v s att husföretaget svarar för såväl leverans av hus som entreprenad vore att föredra. Som skäl till detta ställningstagande pekar man bl a på de problem som inte sällan uppstår då mindre entreprenörer, inte alltid så kunniga och solventa, svarar för uppförandet, kombinerat med entreprenadformen enligt figurerna 4 och 5. Husföretagen får av "goodwill"-skäl inte sällan träda in i entreprenörens ställe för att klara av problem som entreprenören skapat, trots att husföretaget inte har det direkta ansvaret.

2.3 Avtal vid överlåtelse av gruppbyggda småhus

2.3.1 Allmänt

Från att ursprungligen i huvudsak ha varit förlagd på privatägd mark (traditionell exploatering) har grupp-husproduktionen alltmer övergått till att ske på kommunägd mark. Staten har sökt påverka denna utveckling genom att som villkor för statliga lån föreskriva dels att tomtmarken ska vara upplåten av kommunen, dels att upphandling av byggnadsentreprenaden ska ske i konkurrens.

2.3.2 Traditionell exploatering

Grupphusproduktionen på icke kommunägd mark har vanligen reglerats i traditionella exploaterings avtal.

Avtalstyperna har i huvudsak varit desamma som för styckebyggda småhus, dock med ett markerat undantag. Grupphusprodukten är standardiserad inom varje låne-etapp. Köparen har därför ej möjlighet att påverka utformningen och utrustningen i annan mån än vad som faller inom ramen för meddelat byggnadslov och preliminärt lånebeslut. Något projekteringsansvar uppkommer därför inte för grupphusköparen. Därmed skulle -

gentemot småhusköparen - entreprenadformerna „delad" eller "general" ej förekomma vid grupphus. Även om något sådant undantagsfall ej är känt, skulle dock grupphusköparna kunna ges en sådan beställarroll, om exempelvis grupphusproducenten vid försäljning av tomt överför en av denne projekterad och upphandlad småhus-entreprenad.

Grupphusköparens ställning har tidigare således varit svag, särskilt när avtalet ej avsett nyckelfärdigt hus utan reglerat en entreprenad, där kon traktshandlingarna varit dels till stora delar svåråtkomliga, dels svårbegripliga för köparen. Kontrakten har därtill ofta varit ensidigt utformade, där de utförligaste bestämmelserna reglerat köparens skyldigheter respektive säljarens rättigheter.

KO, SBEF, Kommunförbundet m fl har numera, på grundval av rådande praxis och med ledning av ett utslag i marknadsdomstolen, utarbetat generella bestämmelser avsedda att reglera förhållandet mellan entreprenör och husköpare, ABS 80.

Till dessa allmänna bestämmelser utarbetades samtidigt två kontraktsformulär, avsedda för statligt belånad grupphusbebyggelse. Det ena formuläret, köpe- och entreprenadavtalet, innefattar överlåtelse av mark, medan det andra, entreprenadavtalet, förutsätter att marken överläts från annan, exempelvis entreprenören närstående markbolag eller kommun. Avtalsformulär för styckebyggda småhus avses att utarbetas inom kort.

Kommunen kan, även om det är mycket opraktiskt, i vissa situationer avstå från exploateringsavtal vid exploatering på privatägd mark. Detta är möjligt endera om utbyggnaden regleras genom byggnadsplan, i vilken markägaren är ansvarig för de största genomförandekostnaderna, eller om stadsplanefast ställelsen gjorts villkorlig av ett motsvarande förordnande enligt byggnadslagens § 70 och § 73.

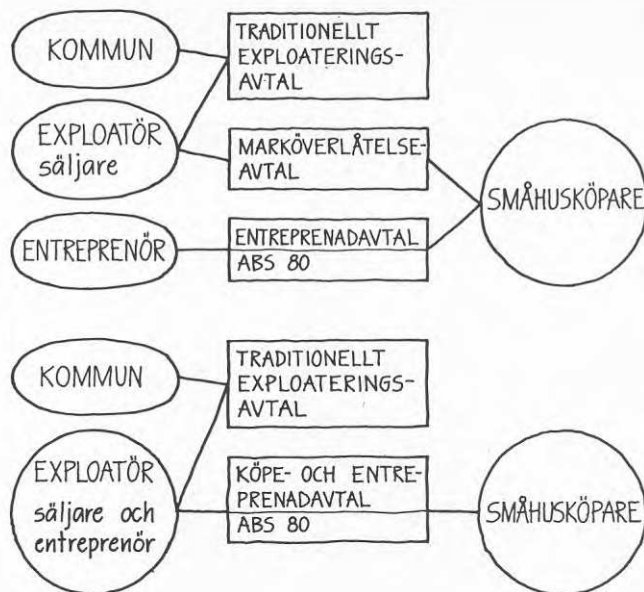
När grupphuset ska uppföras på kommunägd mark kan det hända att kommunen avstår från exploateringsavtal om genomförandeansvaret läggs på ett av kommunen kontrollerat bolag eller stiftelse. Detta oavsett om tomtmarken överläts direkt till husköparen eller ej. Detta avtalslösa förhållande är ej tillrådligt, då såväl kommun som producent och husköpare är betjänta av att kostnads- och ansvarsfrågor preciseras i ett tidigt skede.

Grupphusproduktionen på icke kommunägd mark har vanligen reglerats i traditionella exploateringsavtal enligt kommunförbundets normalförslag, senast reviderat år 1972. Avtalet är till sin konstruktion en civilrättslig överenskommelse mellan i princip två likvärdiga parter. Kommunerna har i regel som villkor för detaljplaneförslagets antagande i ett exploateringsavtal föreskrivit vissa villkor angående

- marköverlåtelse,
- fördelning av exploateringskostnader
- utförandestandard, särskilt anläggningar avsedda för kommunalt övertagande,
- kontroll och besiktning av anläggningsarbeten,
- garanti och säkerhet för kommunaltekniska anläggningar,
- fördelning statlig belåning respektive fri finansiering,
- turordningsregler vid försäljning av tomter eller hus
- påföljder vid bristande utförande
- utbyggnadstider.

I kraft av planmonopolet har vissa kommuner vid avtalsdiskussionerna genomdrivit avtalsvillkor för husköparnas räkning. Några djupgående förändringar har dock inte kunnat åstadkommas. Härtill saknas också stöd i författning. Genom föreskrift om statlig belåning har dock husen underkastats länsbostadsnämndens obligatoriska priskontroll. Endast i några uppmärksammade fall har entreprenören, trots att vitesklausul inskrivits, funnit det värt att nagga sitt goodwillvärde i kanten och sälja till marknadspriser.

Rättspraxis visar att det finns gränser även för kommunernas befogenheter i den civilrättsliga överenskommelsen (HJA I 1980, sid 1). Genom sådana rättsfall torde den lagreglering av själva exploateringsavtalet, som bl a diskuterats i BLU- och PBL-utredningarna, även på den grunden vara omotiverad.



Figur 7 De två alternativa avtalsrelationerna för kommun - exploatör/entreprenör - småhusköpare vid traditionell exploatering.

2.3.3 Exploateringstävling på kommunägd mark

Exploateringsavtalets allmänna användning som huvuddokument för att styra plangenomförandet har medfört att de i bebyggelseprocessen verksamma parterna - statliga och kommunala myndigheter, finansieringsinstitut, entreprenörer, konsulter o s v - utarbetat administrativa rutiner som baseras på denna givna rollfördelning. Det är därför naturligt att kommunerna även vid exploatering på egen mark i stor utsträckning funnit att exploateringsavtalet är ett lämpligt styrmedel för plangenomförandet.

När kommunen som markägare använder exploateringsavtalet vid uppförandet av nya bostadsområden, är påverkandemöjligheterna stora. Oftast sker detta genom totalupphandlingar i ett eller flera steg. Den entreprenör, som i upphandlingen kan uppvisa det i avseende på ekonomi och kvalitet förmånligaste anbudet, får genom exploateringsavtalet överta den kommunägda marken och i egen regi genomföra den föreslagna bebyggelsen. Kommunen förbehåller sig i avtalet normalt enbart styr- och kontrollfunktioner.

Bostadsupphandlingsavtalen, ibland benämnda "omvända exploateringsavtal", har varit grundade på Kommunförbundets normalförslag för traditionell exploatering. Behovet av ett till mark- och anbuds villkoren anpassat exploateringsavtal har vuxit sig allt starkare. Arbetet med i vart fall ett typavtal, avsett att täcka

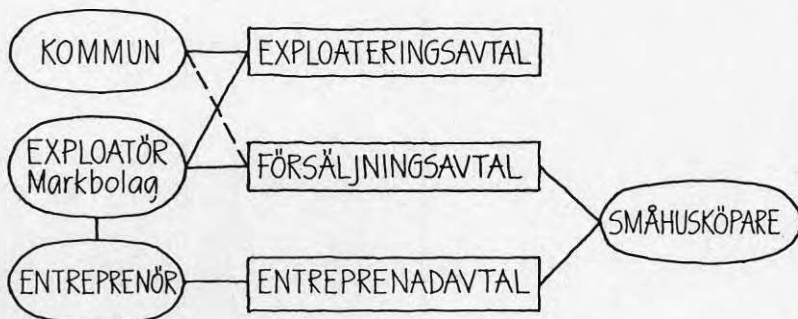
de mest vanliga situationerna, pågår med samma parter och referensgrupp som medverkade till ABS 80.

Typavtalets nödvändiga allmängiltighet, kombinerat med kommunernas varierande ambitionsnivå i fråga om med- och påverkan, leder till att behovet av en genomarbetad avtalsutförning är betydligt större än för det traditionella exploateringsavtalet. Typavtalet kommer att utgöra en integrerad del i ett exploateringsystem. I detta kommer förfrågnings underlaget att ha en central betydelse.



Figur 8 Vid bostadsupphandling bör exploateringsavtalet ges det för objektet lämpliga innehållet och bifogas förfrågningsunderlaget.

I figur 8 kan köpe- och entreprenadavtalet ersättas med två separata avtal, nämligen ett försäljningsavtal, som avser tomt, och ett entreprenadavtal, som reglerar husbyggandet. Försäljningsavtalet görs i så fall villkorligt av att entreprenadavtal tecknas. Avtalsrelationerna får då det utseende som framgår av figur 9.



Figur 9 Grupphusköparens förvärv kan ske genom två avtal. De båda motparterna är då i förbund med varandra.

Den streckade linjen anger den situation, där kommunen i exploateringsavtalet ej överlåter tomtmarken till exploatören/entreprenören utan säljer direkt till husköparen under förutsättning att denne samtidigt tecknar entreprenadkontraktet. Orsaken härtill kan vara en oftast överdriven fokusering på problemet med lagfartsavgifterna. En mellanform utgör upplåtelser genom tomträtt, då tomträttsavtalet vanligen transporteras via exploatören. Det föreligger också principiella olikheter mellan äganderättsöverlåtelser och tomträttsupplåtelser vad avser inskränkningar i nyttjande och därmed grund för framtida anspråk på viten eller andra errättningar (Kommunförbundet 257/81, nr 94013).

2.3.4 Kommentarer

Förekommande parter och avtalssystem vid upphandling av gruppbyggda småhus kan sammanställas enligt följande:

Avtalsparter: Kommun/kommunalt bolag, stiftelse
Entreprenör/exploator
Småhusköpare

Upplåtelseformer: Äganderätt
Bostadsrätt
Hyresrätt

Exploateringsavtalet är övergripande och reglerar byggande på

- privatägd mark (traditionellt avtal)
- kommunal mark (omvänt avtal)

Exploateringsavtal träffas mellan kommun och entreprenör/exploator (två-parts-) eventuellt med kommunalt bolag som markägare eller administratör (treparts-avtal).

Försäljningsavtalet kan avse

- obebyggd tomt, med koppling till att totalentreprenadkontrakt K:2, knutet till ABS 80, tecknas med annan part
- tomt med ej påbörjat, alternativt påbörjat, alternativt färdigställt hus, baserat på köpe- och entreprenadkontrakt K:1, knutet till ABS 80
- tomt med nyckelfärdig byggnad (försäljningsansvar enligt jordabalken)

Entreprenadavtal kan tecknas mellan

- kommun/kommunalt bolag och entreprenör(er) avseende småhus för endera bolagets räkning (hyres- eller bostadsrätt) eller för senare upplåtelse till små-

husköpare (äganderätt)
Avtal enligt AB 72

- småhusköpare och totalentreprenör
Avtal enligt ABS 80

3 FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

3.1 Allmänt

Upphandling och avtalstecknande mellan säljare och köpare föregås normalt vid byggnadsentreprenader av en skriftlig förfrågan. För att kunna göra en riktig förfrågan krävs som regel ett underlag, förfrågningsunderlaget.

Förfrågningsunderlaget har en mycket central roll i upphandlingen. Det är här beställaren genom upplysningar, önskemål och krav ska styra anbudsgivarna mot det efterfrågade resultatet. Det är i hög grad en fråga om anständighet gentemot anbudsgivarna att beställaren i förfrågningsunderlaget verkligen klargör på vilka grunder inlämnade förslag kommer att bedömas.

Förfrågningsunderlaget utgör, oavsett hur bra eller dåligt det än är utformat, tillsammans med det avgivna anbudet det underlag på vilket avtal ska skrivas och projektet genomföras. Ett bristfälligt förfrågningsunderlag och ett anbud, som ej klarlägger brister och tvetydigheter i förfrågningsunderlaget, är en dålig förutsättning för ett lyckat slutresultat.

Förfrågningsunderlagen är till innehåll och utformning mycket skiftande vid normala entreprenadupphandlingar. Underlagen innehåller dock normalt följande.

3.1.1 Generalentreprenader

Vid upphandling av generalentreprenader är som regel följande handlingar fogade till förfrågan:

- Administrativa föreskrifter, den s k AF-delen
- Ritningar och beskrivningar, Bygg
- Ritningar och beskrivningar, VVS
- Ritningar och beskrivningar, El
- Ritningar och beskrivningar, VA
- Markbeskrivning
- Anbudsformulär

3.1.2 Totalentreprenader

Vid totalentreprenader är omfattningen av ritningar och beskrivningar för olika fack betydligt mindre, ibland förekommer överhuvudtaget inga ritningar. Detta är särskilt fallet när beställaren överlåter åt entreprenören att själv utforma en byggnad, där beställaren enbart tillhandahållit en verbal beskrivning på vilka funktioner han vill att det blivande objektet skall ha. Denna frihet för entreprenören är inte så vanlig, utan beställaren brukar ofta genom översiktliga ritningar och enklare beskrivningar delvis låsa det slutliga utförandet.

För att entreprenören vid en totalentreprenadförfrågan skall erhålla tillräckligt underlag för sin egen projektering tillhandahålls ibland i förfrågningsunderlaget, utöver det verbala programmet samt enklare ritningar och beskrivningar, också följande handlingar:

- Förslag till eller fastställd detaljplan med tillhörande bestämmelser och beskrivning
- Nybyggnadskarta
- Geoteknisk undersökning
- Formulär till de avtal som skall tecknas mellan beställare och entreprenör

3.2 Styckebyggda småhus

Som framgår av föregående översiktliga redovisning av förfrågningsunderlaget är underlaget vid en "normal" upphandling av entreprenader omfattande.

Vid upphandling av styckehus är det dock ovanligt att underlaget har den omfattning som ovan beskrivits. Tvärtom är underlaget ofta så bristfälligt att de entreprenörer och husföretag som skall ge anbud i regel behöver åtskilliga kompletterande uppgifter under tiden för anbudsräkningen. Detta medför naturligtvis att anbudet kan innehålla åtskilliga reservationer. Än mera ödesdigert för köparen/ beställaren är att anbudet ibland kommer in nästan reservationslösa. Detta innebär ofta att den ovane beställaren tror att anbudet innehåller ett betydligt större åtagande från entreprenörens sida än som verkligen är fallet. Vilka konsekvenser detta medför skall närmare belysas i några autentiska exempel.

3.2.1 Exempel 1

Objekt: Specialritat styckehus

Entreprenadform: Generalentreprenad

Förfrågningsunderlag: Ritningar över planer och fasader i skala 1:100
Geoteknisk undersökning
Grundritning
Mycket kortfattad rumsbeskrivning

Med detta magra underlag gick beställaren ut till fyra olika företag, två entreprenörer och två trä husföretag. Samtliga tillfrågade inkom med anbud. Det högsta låg på cirka 1 miljon kronor, det lägsta på cirka 780 000 kronor. Det högsta anbudet hade inkluderat en hel del förutsättningar som inte fanns angivna i förfrågan, det lägsta innehöll flera reservationer, dock inte för allt som saknades i förfrågan.

Det skall i detta sammanhang noteras att trähus företagen delat upp sina anbud, dels på kostnader för eget åtagande, dels för entreprenaddelen inklusive komplettering av material som inte ingick i leveransen av husbyggsatsen.

Vid granskning av de olika anbuden visade det sig alldeles omöjligt att göra en relevant jämförelse utan att förhandla med tre av anbudsgivarna.

Den fjärde, som avgivit det högsta anbudet, bedömdes redan i inledningsskedet ligga för högt.

Vid förhandlingar med den anbudsgivare som låg lägst framkom att t ex följande delar inte medtagits i anbudet:

- Avvattningsledning från dränering runt huset
- Fristående garagebyggnad
- Anslutning av vatten och el (obs! inte anslutningsavgifter utan arbete). I anbudet ingick endast ledningsdragning till 1 meter utanför husgrund
- Utvändiga trappor
- Öppna spisar
- Väggbeklädnader, innertaksmålning, parkettgolv i vardagsrum och matrum
- Utvändig målning
- Vattenburen elvärme (räknat med direktverkande el)
- Sopskåp
- Installationsritning för el

Ovanstående, ej medtagna punkter, framgår endast delvis i förfrågningsunderlaget.

Även de andra två anbudsgivarna saknade i stort preciseringar av ovanstående delar i sina anbud, men hade i större omfattning schablonberäknat kostnader för det som saknades i förfrågningsunderlaget. Dessa schablonberäkningar täckte dock inte in allt beställaren önskade och som denne trodde ingick i underlaget till förfrågan.

Det företag, som slutligen fick arbetet, inkom ur sprungligen med ett anbud på 814 000 kronor. Efter förhandlingar avseende omfattning och utförande slutade kontraktssumman på 880 000 kronor. Denna summa inkluderade även en del extrabeställningar utöver vad beställaren förutsatt från början.

Grunden till de mycket besvärliga förhandlingar som föregick avtalstecknandet stod främst att finna i att

förfrågningsunderlaget var så ofullständigt. Man inser lätt vilka oerhörda problem såväl praktiska som ekonomiska som hade blivit följden, om inte beställaren anlitat sakkunnig hjälp åtminstone i upphandlings-skedet då sådana anbuden kommit in.

Även om ovanstående exempel kan synas relativt ovanligt, så är det ändå ganska belysande för hur viktigt det är att förfrågan får ett riktigt och komplett innehåll från början.

3.2.2 Exempel 2

Objekt:	Leverans av monteringsfärdigt styckehus i standardutförande
Entreprenadform:	Generalentreprenad. Montering av husbyggsats och samtliga komponenter utförs av entreprenör
Förfrågningsunderlag:	Administrativa föreskrifter Byggnadsbeskrivning med ritningar, monteringsanvisningar Rums- och målningsbeskrivning Beskrivning värme och sanitet med ritningar Beskrivning kraft, belysning, el värme med ritningar Leveransdeklaration (Leverans omfattning från husföretaget) Entreprenadkontrakt

Ovanstående förfrågningsunderlag är tämligen komplett. Det bör dock framhållas att beskrivningar och ritningar är generella och att köparens individuella önskemål måste framgå av särskilt tillägg till förfrågningshandlingarna. I aktuellt exempel fanns alla individuella önskemål angivna och vidare fanns en enkel markundersökning med. Samtliga handlingar togs fram av husleverantören i samarbete med köparen/beställaren. Merparten av underlaget fanns dock färdigt i form av generella handlingar. Vid efterföljande anbudsgivning inkom svar från tre entreprenörer. I förhållande till exempel 1 var utvärderingen enkel eftersom förfrågningsunderlaget var relativt komplett. Beställaren var dock intresserad av ett nyckelfärdigt hus och hade därvid förutsatt att även vissa markarbeten skulle ingå i entreprenaden. Denna förutsättning framlades dock inte för husföretaget i samband med utarbetandet av förfrågningsunderlaget.

De angivna anbuden innefattade således inte något om planering av tomtmark, infartsväg, uppställningsplats för bilar etc. Även anslutning av el och vatten till det kommunala näten var utelämnad från anbuden. Det skall noteras att de delar som inte var med i anbuden inte heller angivits som reservationer. Den enda reservation, som två av anbudsgivarna gjorde, gällde

markförhållanden och grundarbeten. Detta trots att en markundersökning fanns med.

Efter de förhandlingar, som upptogs med en av anbudsgivarna, kunde man lösa problemen med tillkommande arbeten innan kontrakt tecknades. Genom anlitande av sakkunnig uppmärksammades beställaren på att vissa delar i anbudet fattades som beställaren dock ville skulle ingå i entreprenörens åtagande. Överraskande kostnadsökningar till följd av oförutsedda arbeten kunde därmed undvikas.

Denna upphandling fungerade sålunda relativt väl eftersom förfrågningsunderlaget var så pass komplett, och att förhandlingarna med anbudsgivaren därför kunde genomföras utan större svårigheter.

Det skall dock betonas att förfrågningsunderlaget som husföretaget tillhandahåller inte är tillgängligt för beställaren förrän denne tecknat avtal med husföretaget om husleverans. Detta kan synas vara en egendomlig ordning. I vanliga entreprenader utarbetas förfrågningsunderlaget och infordras anbudsbinnan beställaren binder sig för materialleveranser. När man köper ett styckehus av ett trähusföretag har således beställaren bundit upp sig för en materialleverans och kostnaderna för den färdiga entreprenaden är i det läget inte sällan oklara för beställaren. Mot detta förfaringssätt kan riktas kritik. Man bör dock ha klart för sig att företagen knappast kan vara intresserade av att lämna ut ett mer eller komplett förfrågningsunderlag utan att samtidigt få sälja en husleverans. För att i viss mån reducera beställarens olägenhet med att endast mycket ungefärligt känna till den slutliga totalkostnaden, skall bl a de företag som säljer husleveranser normalt upprätta produktionskostnadskalkyler i enlighet med konsumentverkets "Riktlinjer för marknadsföring av material för småhus. Individuell information om kostnader och finansiering" (KOVFS 1978:4). Upprättas kalkylerna efter dessa riktlinjer, kommer kalkylerna under normala förhållanden som regel att ligga relativt nära verkliga förhållanden, varför beställaren/köparen inte skall behöva drabbas av alltför stora ekonomiska överraskningar då t ex infordrade anbud inkommit. Självklart kvarstår dock en viss osäkerhet om slutlig kostnad, så länge som den slutliga kalkylen inte grundar sig på inkomna anbud.

3.2.3 Exempel 3

Objekt: "Nyckelfärdig" småhusleverans inklusive samtliga kompletterande byggnadsarbeten t ex grund, men exklusive markarbeten.

Entreprenadform: Totalentreprenad

Förfrågnings- Särskilda mindre individuella
underlag: Önskemål som ryms inom den begrän-
sade "ändringsram" som leverans-
systemet medger. Köparen/beställa-
rens Önskemål finns noterade i an-
budsförfrågan och beställnings-
skrivelsen.

I detta fall är det knappast relevant att tala om förfrågningsunderlag. Med förfrågningsunderlag vid totalentreprenader avses vad som framgår på sid 34. När det gäller nyckelfärdiga småhus, av det slag det här är fråga om, har beställaren/köparen mycket begränsade möjligheter att påverka plan lösningar och tekniska utföranden.

I detta exempel på upphandling av småhus hade be stäl- laren som huvudkrav dels att snabbt få upp en färdig byggnad, dels begränsa beställarens admini strativa problem som ofta är stora vid andra entre prena- former. Med hänsyn till att byggnaden var mycket väl beskriven i det underlag som köparen/beställaren i inledningsskedet tog del av, samt att de individuella önskemålen var begränsade, förlöpte entreprenaden med mycket små problem. Vidare kunde husföretaget redan vid anbudsgivningen presentera en kalkyl som, även inklusive vissa individuella önskemål, var riktig.

Den process som föregick upphandlingen var också mycket enkel. Mot bakgrund av de två huvudkrav som ställts, d v s snabb produktion och begränsad admini- stration, var endast ett fåtal företag som åtar sig ett totalansvar, aktuella. Köparen/beställaren inför- skaffade företagens huskataloger, inklusive tekniska beskrivningar, och gjorde på grundval av dessa hand- lingar, samt vissa förfrågningar hos företagen sitt val. I huvudsak avgjorde storleken av avgivna anbud vilket företag som fick beställningen.

Även om det finns uppenbara fördelar med ovanstående upphandling får man inte bortse från de nackdelar som finns. Begränsning av individuell utformning har be- tonats i det ovanstående. Möjligen kan kostnaden för en "nyckelfärdig" entreprenad också bli högre om man jämför med en väl styrd och genomförd generalentreprenad, som ger möjlighet till en större insats "eget arbete", vilket för vissa kategorier beställare kan ge avsevärda kostnadsbesparingar.

3.2.4 Kommentarer

I ovanstående exempel har vi kortfattat försökt belysa förfrågningsunderlagets roll vid några olika typer av styckehusupphandling.

Uppenbart är att förfrågningsunderlagets roll är störst i de fall då ett styckehus skall uppföras som s k lösvirkeshus eller som individuellt anpassat mon- teringsfärdigt trähus (exempel 1 och 2).

Betydelsen av att förfrågningsunderlaget är korrekt belyses av att husköparna många gånger gör en **beställning** med hänvisning till förfrågningsunderlag och anbud. I och med **beställningsskrivelse** kommer bindande avtal till stånd. Har man skrivit en beställning är det alltså inte nödvändigt med kontrakt eftersom förfrågningsunderlaget angivit vilka bestämmelser som skall gälla för entreprenaden. I bilaga 1 ges ett exempel på vilka handlingar som bör ingå i ett förfrågningsunderlag vid upphandling av styckehus på general- eller delad entreprenad.

3.3 Gruppbyggda småhus

3.3.1 Allmänt

För de markägande byggföretagens egenregiproducerade grupphus har bedömningar om produktionskostnad contra högt pantvärde uppenbarligen inverkat vid utformning och utrustning, när det gällt hus för statlig belåning. Vid annan finansiering har marknadssynpunkter, dvs de presumtiva köparnas önskemål, varit mera styrande.

Grupphusköparna har hittills endast undantagsvis erbjudits möjligheter att direkt påverka förfrågningsunderlagets utformning. Köparnas preferenser har istället normalt fått komma till uttryck genom de önskemål, som bl a registrerats i den kommunala tomt- och småhuskönen, en registrering som inte alltid återspeglar den aktuella marknadssituationen.

En kombination av grupphus- och styckehusproduktion utgör den sedan länge bedrivna självbyggeriverksamheten inom Stockholms kommuns fastighetskontors småhusavdelning (SMÅA). SMÅA projekterar och upp handlar byggmaterialsats, mark- och installations arbeten samt tillhandahåller instruktör för den en skilde köparens eget arbete. Upplands Bro kommun och Eksjö kommun har prövat andra mellanformer mellan grupphus och styckehus.

Eksjö-objektet innefattade ej något självbyggeri för enskilda annat än iordningställande av tomt. Med denna uppläggning förenades grupphusproduktionens fördelar, genom samordning av administration och byggande, med styckehusproduktionens valfrihet. Inom ramen för totalentreprenaden kunde också de presumtiva byggherrarna påverka produkten genom dels programarbetet, dels utvärderingen av de inkomna anbuden.

I Upplands Bro gavs något större utrymme för egen arbetsinsats. Projektet innebar dock en tung administrativ insats från kommunens sida. För medverkande småhusköpare var erfarenheterna säkert positiva.

Nämnas kan också att Bostadsstyrelsen har i ett brev 1979-11-22 till Täby kommun yttrat sig över ett av länsbostadsnämnden avgivet förhandsbesked angående sam-

ordnad styckehusupphandling. I yttrandet konstateras bl a att den praxis som utbildats, innebärande att högre överkostnader tolererats för styckehus, vare sig upphandlingen samordnats eller ej, ska stävjas. Yttrandet har tillsänts samtliga länsbostadsnämnder för kännedom. Många kommuner har också funnit det betungande att ta på sig en samordnanderoll. Även om de regionala organen i och för sig skulle kunna agera i dessa ärenden måste konstateras att jordmånen för närvarande inte är den bästa vad avser samordnade styckehusupphandlingar.

Av ovanstående redogörelse framgår således att grupp-husköparna normalt ej deltagit vid utformning av förfrågningsunderlagen. I den mån sådan påverkan förekommer måste den samordnas. Idén med grupphus är ju den serieeffekt som nås, både i administration och byggande, med en standardiserad vara. Endast producenten, vare sig denne bygger i egen regi eller efter upphandling, är part när preliminärt lånebeslut fattas.

Upphandlingarna av grupphus kan självfallet utföras med större omsorg än för styckehus. Detta är delvis följden av att kostnaderna för en grupphusupphandling kan fördelas på många hus. Grupphusupphandlaren har därigenom ekonomiskt utrymme att anlita sakkunnig hjälp.

3.3.2 Förfrågningsunderlaget vid totalentreprenad

Vid kommunala upphandlingar av gruppbbyggda småhus bedömes de flesta ha skett genom totalentreprenad. Det föreligger dock stora lokala variationer, där t ex i Skåne generalentreprenaderna synes dominera. Förfrågningsunderlagets uppbyggnad är i huvudsak densamma som för styckehusen. Grupphusentreprenaden har i allmänhet dock betydligt större omfattning, även bortsett från antalet husenheter.

I förhållande till styckehusupphandlingar förekommer huvudsakligen följande skillnader:

- a) Administration. Oftast får entreprenören ikläda sig rollen som producent och därmed svara för erforderlig administration såsom ansökan om byggnadslov, preliminärt lånebeslut, byggnads kreditiv, fastighetsbildning, m m.
- b) Projektering och anläggningsarbeten. Entreprenaden omfattar ofta inte enbart färdigställande av hus och enskilda tomter, utan även gemensamma tekniska försörjningssystem både inom och utanför kvartersmark. Om anbudstävlingen avser icke planlagd mark ska entreprenören som regel framställa underlaget till den formella detalj planen, grundad på den illustrationsplan som presenteras i anbudet.

- c) Försäljningsansvar. Anbudsgivarna tävlar också med sina försäljningsorganisationer inklusive bankförbindelser. Vid svag efterfrågan får detta ökad betydelse. I SBEF:s cirkulär 1980:43 (december 1980) rekommenderas dock medlemsföre tagen att avge reservation om åtagandet avses innefatta försäljningsansvar. Kommunförbundet har i sitt cirkulär 81:18 kommenterat SBEF:s rekommendation.
- d) Gemensamhetsanläggning. Grupphusbebyggelsen förläggs ofta i storkvarter. Förutom bildandet av samfällighetsförening åläggs entreprenören att svara för drift och underhåll av anläggningarna intill dess köparna tillträder respektive fastigheter.
- e) Anbudsvärdering. I och med att anbudet oftast omfattar bostäder av olika slag och inte sällan även är en tävlan om stadsplanens utformning ökar behovet av systematiska utvärderingsmetoder.

3.3.3 Förfrågningsunderlaget vid generalentreprenad

Vid grupphusupphandlingar ersätts totalentreprenaden ofta av en mer eller mindre långt driven generalentreprenad. Beställaren har därvid ofta genom skaffat sig en klar bild av hur den efterfrågade produkten ska se ut. Denna entreprenadform tillgodoser också den krets av anbudsgivare, som endast med svårighet kan organisera ett totalprojekteringsteam vid anbuds-tävlingar.

Generalentreprenaden ger också bättre möjligheter till en tävling i två steg, där första steget omfattar plan- och husutformning. Sedan vinnande förslag bearbetats i avseende på teknik och ekonomi, genomförs en tävling om slutlig detaljutformning och med anbud på produktionskostnaderna.

Oavsett om tävlingen genomförs i ett eller flera steg, innebär generalentreprenaden att de totala projekteringsinsatserna blir lägre än vid en total entreprenadtävling. Beställaren kan i sitt förfrågningsunderlag bättre precisera sina önskemål om slutprodukten. Avtalstekniskt kompliceras situationen, då det uppstår ett delat projekteringsansvar. Detta bör helst elimineras genom att anbudsgivarna i steg två ålägges ett samlat funktionsansvar för hela produkten. Detta ansvar ska ej behöva utsträckas till förhållanden, som endast kan kontrolleras i fält, såvida det inte avser nödvändig komplettering av geoteknisk undersökning.

Vid den renodlade generalentreprenaden kvarstår projekteringsansvaret hos beställaren. Vid försäljning av småhusen måste därför priset inrymma den kalkylerade risken för de ekonomiska anspråk hus köparen kan ställa på säljaren även vad som avser marken.

3.3.4 Kommentarer

Förfrågningsunderlagen vid grupphusupphandlingar är ej standardiserade. De inom detta fält verksamma konsultföretagen har var och en utarbetat egna system. Stommen utgörs av Afdelen i AMA 72. Större kommuner med ständigt återkommande upphandlingar har utarbetat egna program och rutiner.

Även kommuner med otillräckliga resurser i detta avseende har ej avstått från att i ett första försök till bostadsupphandling genom totalentreprenad lämna ut förfrågningsunderlag. I ett fall omfattade detta, förutom aktuellt byggnadsplaneförslag, två A4-sidor innehållande osorterade krav, önskemål och upplysningar. Trots att anbudsgivarna under anbuds tiden ställt många telefonförfrågningar till kommunen, baserades anbuden på helt skilda premisser. Utvärderingen blev mycket komplicerad.

Trots att flertalet upphandlare under hand skaffat sig systematiserade handlingar och inarbetade rutiner föreligger ofta väsentliga brister i förfrågningsunderlagen. De brister vi främst vill peka på är

- a) ofullständigt projekteringsunderlag, i första hand geoteknisk undersökning,
- b) ofullständigt redovisade utvärderingsmetoder vilket, när preciseringen av vad som är krav respektive önskemål är dålig, kan ge felinriktade anbud,
- c) svårkalkylerade uppgifter om vilka administrativa avgifter som ska belasta projektet,
- d) formulären för kommande avtal saknas även i de fall standardkontrakt ej ska användas. En onödig förhandlingsomgång uppkommer i samband med kontraktsteckningen,

I bilaga 2 exemplifieras innehållet i ett förfrågningsunderlag i en upphandling på kommunägd mark av gruppbyggda småhus avsedda för försäljning.

4 ANSVARSFRÅGOR

4.1 Allmänt

I och med att KO i början av år 1977 och i början av år 1978 stämt Skånska Cementgjuteriet (SCG) till marknadsdomstolen skapades möjligheter till en mer allsidig prövning av konsumentskyddets utformning i entreprenadsammanhang.

Grunden för KO:s stämning var dels 1971 års avtalsvillkorlag, dels 1975 års marknadsföringslag. SCG instämde mer som representant för byggnadsentreprenörerna än som ett bolag som speciellt skulle ha utmärkt sig för mindre konsumentvänliga avtal.

Det antogs på goda grunder att marknadsdomstolens dom, som ju formellt endast kan avse just SCG, skulle få inverkan på framtida avtalstolkning i uppgörelser mellan enskild konsument och övriga entreprenadföretag.

Domstolens beslut vad avser nu aktuella ansvarsfrågor kommenteras i korthet i det följande (jfr L-O Liman 800811, bilaga 3).

4.2 Behandling av frågor om brist och fel

I försäljnings- och entreprenadavtal avseende bostadshus regleras vilket ansvar säljare eller entreprenör har i olika avseenden. Ansvar för färdigställandetider, hinder, brister och fel är exempel på vad som regleras i avtalen.

Ansvar för brister och fel är ofta av särskilt intresse och det finns därför skäl att något belysa hur detta ansvar regleras i de vanligaste avtalstyperna mellan beställare/köpare och entreprenör/säljare.

De avtal som därvid närmast kommer ifråga är:

- Avtal om köp av fast egendom i enlighet med Jordabalkens bestämmelser (4.2.1)
- Entreprenadavtal i enlighet med AB 72 och ABT 74 (4.2.2)
- Entreprenadavtal eller köpe- och entreprenadavtal enligt ABS 80 (4.2.3)
- Entreprenadavtal enligt Småhus 76 och Småhus 80 (4.2.4)
- Entreprenadavtal typ Småhus 76 tillämpat inom bostadskooperationen (HSB/Riksbyggen) (4.2.5)

Här avses bl a att kortfattat redovisa parternas ansvar för brist och fel

dels under tiden från avlämnandet, d v s vid godkänd slutbesiktning, till och med garantitidens utgång,

dels efter tiden från garantitidens utgång.

4.2.1 Avtal om köp av fast egendom i enlighet med jordabalkens bestämmelser

Ansvar för fel och brister vid förvärv av fast egendom regleras i kapitel 4 § 19 i Jordabalken. Säljaren är i princip ansvarig för fel och brister i den fasta egendomen under tio år. Ansvar är dock i hög grad begränsat och är i huvudsak beroende av följande:

För det första avser ansvaret endast s k dolda fel, såvida inte säljaren gjort klara utfästelser om att t ex en byggnad i vissa avseenden inte är behäftad med fel.

Vidare krävs att köparen före köp gör en mycket noggrann undersökning av fastigheten. Fel och brister som därvid upptäcks, eller borde ha upptäckts, kan köparen i efterhand inte göra säljaren ansvarig för.

Säljaren å sin sida har visserligen skyldighet att upplysa köparen om de allvarliga fel i fastigheten som han känner till. Rättspraxis har dock visat att största vikten läggs vid köparens undersökningsplikt.

Även om en byggnad är behäftad med dolt fel är det inte alls säkert att säljaren kan göras ansvarig, eftersom felet bedöms med hänsyn till vissa omständigheter t ex husets ålder, allmänna skick och köpeskillningens storlek. Mindre rötangrepp i ett gammalt hus kan t ex bedömas vara normalt med hänsyn till byggnadens ålder och det är därvid mycket tveksamt om en säljare kan göras ansvarig för ett sådant fel.

Slutligen bör framhållas att säljaren om denne är privatperson kan friskriva sig från ansvar för fel i fastigheten genom att i köpeavtalet ta in en så kallad friskrivningsklausul.

Ovan redovisade begränsningar av säljaransvaret reduceras i mycket hög grad om köparen kan visa att säljaren förfarit svikligt, d v s om säljaren avsiktligt dolt eller förtigit visst väsentligt förhållande som avser fastigheten och som säljaren känt till. Köparens bevissvårigheter är dock mycket stora i sådana fall.

4.2.2 Entreprenadavtal i enlighet med AB 72 och ABT 74

Vid entreprenader regleras normalt ansvaret för fel och brist i entreprenadkontrakt enligt AB 72, ABT 74.

Entreprenören/säljaren ansvarar dels för fel som konstateras vid slutbesiktningen, dels sådana fel som framträder under den i kontraktet föreskrivna garantitiden (AB 72, kap 5, § 7 samt 7 §§ 13, 16, 17).

För fel som framträder efter garantitidens utgång ansvarar entreprenören endast i den mån felet eller bristen visas ha sin grund i grov vårdslöshet av entreprenören (AB 72 kap 5 § 8). För nu angivna ansvar gäller i lag föreskriven allmän preskriptionstid.

I detta sammanhang finns det särskilt skäl att peka på den rättsverkan som slutbesiktningen har enligt AB 72, kap 7 § 20. I korthet innebär regeln i AB att beställaren inte får föra talan angående sådant som besiktningensförrättaren inte märker eller bör märka vid en besiktning. Därigenom ställs ett ytterst stort krav på noggrannhet vid besiktningens genomförande, ett krav som enligt många bedömare anses orealistiskt.

Enligt reglerna i AB 72 begränsas entreprenörens ansvar sålunda i hög grad dels i och med garantitidens utgång, dels om besiktningarna inte genomförs mycket noggrant.

Vid totalentreprenader tillämpas utöver reglerna i AB 72 även ABT 74. I ABT har vissa ändringar i förhållande till AB införts. När det gäller ansvar för brist och fel är ABT kap 5, § 7, kap 7, § 13 och § 20 av intresse. Av nämnda paragrafer framgår att ansvaret är utökat i förhållande till AB:s regler såtillvida att för fel och brist, som under garantitiden endast kan konstateras genom mätning, provning eller nyttjande, är entreprenören ansvarig. Det innebär t ex att mätningar och provningar inte behöver utföras vid slutbesiktningen för att konstatera visst förhållande. Detta gäller inte minst funktionsprovning av installationer.

Det utökade ansvaret för entreprenören följer av att denne själv eller genom anlitate konsulter svarar för projektering och därigenom ikläder sig ansvaret för att avtalad funktion åstadkommes.

4.2.3 Entreprenadavtal eller köpe- och entreprenadavtal enligt ABS 80

I och med tillkomsten av ABS 80 har entreprenörens/säljarens ansvar för brister och fel i viss mån ändrats i förhållande till ansvaret enligt AB 72 och ABT 74.

Enligt ABS 80 kap 3, § 3 är säljarens ansvar för fel och brister, som framträder efter garantitidens utgång, begränsat på samma sätt som i AB 72, kap 5, § 8, dvs att för fel som framträder efter garantitidens utgång ansvarar säljaren endast i den mån felet eller bristen visas ha sin grund i grov vårdslöshet.

Beställarens/köparens svårigheter att få rättelse efter garantitidens utgång kvarstår sålunda.

Den begränsning av ansvaret, som följer av besiktningens rättsverkan enligt AB 72, 7 § 20 har dock minskat i och med tillkomsten av de speciella besiktningensreglerna i ABS 80, kap 4 § 5-9.

Enligt ABS har t ex köparen möjlighet att påtala brist eller fel hos säljaren inom två månader från det att köparen erhållit besiktningensutlåtandet. Dessa möjligheter har köparen även om besiktningensförrättaren borde ha märkt ett fel vid besiktningen men på grund av förbiseende inte gjort det.

Två månadersfristen skall förlängas med skälig tid i det fall köparen på grund av plötslig och allvarlig sjukdom eller liknande omständighet inte haft möjlighet att påtala brist eller fel inom fristen (ABS 80, kapitel 4 § 9), det s k comafallet.

4.2.4 Entreprenadavtal med konsumentskydd enligt småhus 76 och småhus 80

Entreprenörens/säljarens ansvar för fel och brister är enligt AB 72, ABT 74 och ABS 80 i vissa avseenden begränsat. Särskilt begränsningen av ansvaret för fel och brister som inträffar efter garantitidens utgång (AB 72, 5 § 8, ABS 80, 3 § 3) medför inte sällan bekymmer för beställaren/köparen särskilt om köparen är enskild konsument.

Den överenskommelse som år 1976 träffades mellan SBEF och Sveriges Villaägareförbund och försäkringsbolagen Skandia/Trygg Hansa om ett förbättrat konsumentskydd, resulterande i paketylösningen "Småhus 76". Inom ramen för Småhus 76 erhåller husköparna en försäkring som skydd mot väsentliga fel, som framkommer efter garantitidens utgång.

Skyddet skall närmast betraktas som ett "katastrofskydd" eftersom fel och brister av mindre omfattning inte ersätts. För att ersättning skall utgå krävs att kostnaden för avhjälpande av fel eller brist uppgår till minst ett halvt basbelopp, d v s för närvarande cirka 8 700 kronor (juni 1981). En annan begränsning är att flera skilda fel som inte har sin orsak i samma förhållande inte ersätts om respektive fel kostar mindre än 8 700 kronor att åtgärda. Tre olika fel, som vart och ett värderas till t ex 8 000 kronor ersätts sålunda inte. I sådant fall får husköparen själv betala 24 000 kronor. Om däremot flera fel har sin grund i samma förhållande ersätts felen i sin helhet under förutsättning att kostnaderna för åtgärder tillsammans uppgår till minst halva basbeloppet.

I småhus 76 ingår, förutom det utökade skyddet för fel och brister, en produktionsgaranti, som säkerställer att byggnaden blir uppförd även om entreprenören av

någon anledning inte kan fullfölja entreprenaden, t ex vid konkurs. Denna garanti ersätter således den sedvanliga bankgarantin.

Småhus 76 består av följande:

1. Entreprenadkontrakt (I huvudsak enligt AB 72)
2. Byggnadskontroll genom villaägareförbundet. Kontrollen utförs efter särskilt kontrollprogram.
3. Slut- och garantibesiktning genom villaägareförbundet
4. Produktionsgaranti- försäkring
5. Ansvarsutfästelse- försäkring

Småhus 76 utgör en enhet då moment 1-5 enligt ovan ingår i ett odelbart paket.

Tillkomsten av ABS 80 innebar att Småhus 76 måste omarbetas. Det nya systemet benämns Småhus 80 så länge det tillämpas odelat. Kontraktet har således anpassats till ABS 80. Systemet medger att kontroll och besiktningar samt produktionsgarantin kan erhållas separat men beteckningen Småhus 80 får då inte användas.

4.2.5 Entreprenadavtal med konsumentskydd tilllämpat inom bostadskooperationen

Av konkurrensskäl har bostadskooperationen (HSB/Riksbyggen) sett sig föranlåtna att kunna erbjuda sina husköpare ett system med konsumentskydd. I huvudsak torde Kooperationens lösning komma att överensstämma med Småhus 80. Något färdigt förslag till system föreligger dock för närvarande inte från Kooperationens sida.

4.2.6 Förslag om inrättande av garantifond (STR)

Den speciella situation som gäller för styckebyggda småhus har föranlett huvudmannen för trähusfabrikerna, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund (STR) att ta ett särskilt initiativ vad gäller konsumentskyddet för nyproducerade småhus.

För att kunna erbjuda en garanti till en så låg extra kostnad som möjligt och samtidigt indirekt förebygga att fel och brister uppkommer vill STR förorda, att bostadsdepartementet tar initiativ till att en garantifond bildas för nyproducerade småhus. De närmare reglerna för fonden kan utarbetas gemensamt av representanter för berörda myndigheter och organisationer.

Innebörden av det framlagda förslaget torde vara att man skulle kunna erhålla ett regelsystem som vore användbart vid samtliga förekommande småhusentreprenader. Som framgår nedan (proposition 1980/81:100 bilaga 16 sid 43) synes kostnaderna för ett sådant system avsevärt understiga det som gällde för exempelvis Småhus 76 och vad som (troligen) gäller för Småhus 80.

Det kan här också nämnas att vissa kommunägda bostadsföretag bygger upp motsvarande lokala fonder för att täcka in ansvarsutfästelser och produktionsgaranti. Problemet är "bara" den normalt låga volymen och därmed förutsättningarna att erbjuda en reell säkerhet som en lokal fondbildning innebär.

4.2.7 Bostadsdepartementet och konsumentskyddet

Frågan om förstärkt konsumentskydd för småhusköpare behandlas utförligt i budgetpropositionen 1980/81:100 bilaga 16.

Inledningsvis konstateras att utrymme beretts i den statliga lånegivningen att täcka in kostnader för särskild kontroll och besiktning utöver den som åvilar byggnadsinspektion och förmedlingsorgan, för närvarande högst 4 200 kronor (juni 1981).

Efter en tillbakablick på konsumentskyddets ställning i Småhus 76 redovisar propositionen vissa särdrag i ABS 80, t ex garantitidens längd som ju ej fixerats utan lämnats öppen för avtalsparternas egna överenskommelser.

Konsumentinflytandet vad gäller besiktningens behandling i ABS 80 diskuteras också liksom övriga regler av konsumentintresse t ex hävning.

I propositionen förebådas också den konsumenttjänstlag som torde träda i kraft under loppet av år 1982. Den avses primärt icke kunna göras tilllämplig vid avtal om uppförande av byggnader för bostadsändamål. Däremot kan den komma att gälla vid separata överenskommelser med olika hantverkare och entreprenörer t ex för VVS-installationer. Den torde därmed kunna täcka in flertalet delentreprenader som en styckebyggare/byggherre anlitar, jämför fallet på sid 12, figur 4.

Bostadsdepartementet konstaterar, beträffande STR:s förslag om garantifond att det troligen förutsätter ett ökat kommunalt ansvarstagande och sannolikt även ökad kommunal besiktningsverksamhet.

Ett omedelbart ställningstagande till STR-förslaget skulle, enligt departementet, föregripa småhusköpkommitténs arbete liksom konsumenttjänstutredningens ovan relaterade förslag och bör därför avvakta de ytterligare utredningar som sedermera kan föreligga. Departementschefen konstaterar emellertid att det är

synnerligen angeläget att ett effektivt och heltäckande konsumentskydd för småhusägare snarast kommer till stånd.

I propositionen pekar man även på ett par andra synnerligen väsentliga faktorer, detta vad beträffar regler för garanti och försäkring som villkor för statliga lån, nämligen

- frånvaron av en enhetlig entreprenör eller leverantör vid styckehusproduktion (i allmänhet)
- konsekvensen av att göra ett frivilligt avtal mellan två enskilda parter till ett generellt villkor för erhållande av statliga lån

Med anledning härav anser departementet det ej vare sig lämpligt eller möjligt införa krav på garanti- och försäkringsskydd som villkor för statliga bostadslån. Inte heller kan departementet biträda bostadsstyrelsens förslag att föreskriva utnyttjandet av ABS 80 som villkor för lån. Däremot anses de regler som ingår i ABS 80, kompletterad med krav på en minsta garantitid om två år kunna innebära att kraven på statliga lån ska anses uppfyllda vad avser konsumentskydd. Reglerna föreslås gälla låneärenden i vilka preliminära beslut meddelas från och med andra halvåret 1981.

Slutligen konstaterar bostadsdepartementet, med samma motivering som ovan beträffande STR:s garantifond, att frågan om kontroll under byggnadstiden och besiktning som villkor för lån bör avvakta småhusköpskommitténs arbete liksom konsumenttjänstutredningens förslag. (Som tidigare framhållits i denna rapport är dock småhusköpskommittén nedlagd varför något förslag däri- från givetvis inte kan påräknas i denna fråga.)

4.3 Kommentarer

Som framgått av det föregående är ansvarsfrågorna för närvarande föremål för en stark utveckling. I marknaden förekommer ett antal mer eller mindre väl fungerande system.

Någon enhetlig och fullt täckande lösning av försäljnings- och entreprenadansvar har ännu inte kommit i dagen. För närvarande kan man endast instämma i bostadsdepartementets uttalande om att det är synnerligen angeläget att ett effektivt och heltäckande konsumentskydd för småhusköpare snarast kommer till stånd. Förutsättningen för att nå detta mål är sannolikt att några ekonomiska bindningar till särskilda intresseorganisationer ej får föreligga. Ett särskilt ansvar föreligger uppenbarligen för statsmakterna att åstadkomma ett sådant skydd. Engagemanget bör givetvis omfatta alla led, alltifrån ökade förutsättningar att undvika brister och fel till erforderliga möjligheter för konsument att erhålla rättelse.

BILAGA 1

Exempel på innehåll i ett förfrågningsunderlag för upphandling av styckehus, på general- eller delad entreprenad.

1. Administrativa föreskrifter
 - 1:1 Upphandlingsföreskrifter som bl a bör innehålla uppgifter om följande:
 - Entreprenadform
 - Avtalstyp (kontrakt)
 - Ersättningsform (fast pris, löpande räkning)
 - Förteckning över förfrågningsunderlag
 - Anbuds form och innehåll
 - Anbuds giltighetstid
 - 1:2 Entreprenadföreskrifter som bl a bör innehålla uppgifter om följande:
 - Omfattning av entreprenad
 - Beställarens ombud
 - Ansvarig arbetsledare
 - Kontroll
 - Igångsättningstider och färdigställandetider
 - Garantitider
 - Viten
 - Försäkringar
 - Ersättning för tillägsarbeten
 - Reglering av rese- och traktamentskostnader
 - Indexreglering
 - Betalningsplan
 - Säkerheter

- 1:3 Föreskrifter om allmänna hjälpmedel och allmänna arbeten som bör innehålla uppgifter om att entreprenör inom ramen för entreprenaden bl a svarar för bodar, skyddsanordningar, ställningar, transporter, skyddsåtgärder etc.
2. Ritningar och beskrivningar, Bygg
3. Ritningar och beskrivningar, VVS
4. Ritningar och beskrivningar, El
5. Ritningar och beskrivningar, VA
6. Mark- och tomtbeskrivningar eventuellt med geoteknisk undersökning
7. Anbudsformulär

BILAGA 2

Exempel på innehåll i ett förfrågningsunderlag vid upphandling på kommunägd mark av gruppbyggda småhus, äganderätt

- 1 ADMINISTRATIVA FÖRUTSÄTTNINGAR
- 1.1 Uppdragsgivare

Här anges kommunens roll som tävlingsarrangör, skild från den traditionella beställarrollen vid upphandling baserad på AB 72 och ABT 74.
- 1.2 Exploatör

Beskriver anbudsgivares roll som exploatör i egen regi.
- 1.3 Exploateringsområde

Synonymt med tävlingsområde. Preciserar i förslaget till exploateringsavtal.
- 1.4 Tävlingens omfattning

Anger översiktligt exploatörens totala åtagande.
- 1.5 Planförhållanden

Här anges planläget samt i förekommande fall exploatörens ansvar beträffande erforderlig planläggning.
- 1.6 Markförhållanden

Hänvisning görs till bifogat geo-utlåtande. Förfarandet för eventuella kompletterande markundersökningar under anbudstiden redovisas.
- 1.7 Projektering, produktion och förvaltning

Här anges det funktions- och kostnadsansvar liksom den förvaltarroll som följer av exploatörens egenregi-åtagande.
- 1.8 Upplåtelse

Avser i första hand villkoren för exploatörens försäljning av småhusen. Servituts- och förrättningsfrågor framgår direkt av exploateringsavtalet.
- 1.9 Organisation

Här anges tävlingsarrangörens kontaktpersoner under anbudstiden. Kraven på samordning och kontroll under byggtiden anges.

- 1.10 MBL-förhandling
- Här anges att förhandlingar enligt MBL §§ 11 och 38 slutförts och att vederbörande arbetstagarorganisationer godkänt den planering och det byggande som förutsätts i förfrågningsunderlaget.
- 1.11 Tidplan
- Här anges, förutom tiderna för den egentliga tävlingen, även tidpunkter för byggstart, färdigställande och husförsäljning.
- 1.12 Anbudsredovisning
- Här anges formen för anbudets avgivande samt erforderlig dokumentation i form av ritningar, beskrivningar, försäljningspriser och eventuellt andra ersättningar.
- 1.13 Anbudsbedömning
- Här anges utvärderingsmetod, bedömningsgruppens sammansättning, former för eventuellt erforderliga underhandlingar före anbudets antagande samt eventuell dokumentation av utvärderingsarbetet.
- 2 EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR
- 2.1 Lånebelopp
- Här anges tomt- och grundberedningsbelopp, eventuella lägestilllägg och övriga preciseringar av lånebelopp.
- 2.2 Tomtpris
- Här anges tomtpris alternativt tomträttsavgäld samt de eventuella exploateringsavgifter som följer med genomförandet.
- 2.3 Anläggningsavgifter
- Villkoren för anslutning av vatten och avlopp, el, fjärrvärme m m anges.
- 2.4 Kontroll- och besiktningsskostnader
- Här anges kostnaden för kommunens kontroll och besiktning.
- 2.5 Övriga kommunala avgifter
- Här anges kostnader för byggnadslov, nybyggnadskarta, utsättning, lägeskontroll m m.

2.6 Äganderätt och upphovsrätt

Här anges parternas rätt till matjord, skog, byggnader och annat befintligt material inom exploateringsområdet, liksom ägande- och upphovsrätt till handlingar som avlämnas vid anbudets avgivande.

3 TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Exploateringsområdets skick

Här redovisas befintlig vegetation, förekommande anläggningar ovan och under mark, immissioner samt grundförhållanden.

3.2 Tipp, upplagsplats

Här anges förutsättningar för kvittblivning av överskottsmassor.

3.3 Tekniska försörjningssystem

Här anges, förutom permanenta förhållanden, även provisorisk VA- och el-anslutning liksom transportvägar m m under byggtiden.

4 BILAGOR

4.1 Tekniska program för mark, bygg, el och VVS

4.2 Skyddsrumsbesked

4.3 Översiktskarta

4.4 Primärkarta

4.5 Detaljplan med beskrivning och bestämmelser

4.6 Geoteknisk undersökning

4.7 Nybyggnadskarta

4.8 Förslag till exploateringsavtal

4.9 ABS 80 samt förslag till K1, alternativt K2

4.10 Formulär till årskostnadsberäkningar

4.11 Anbudsformulär

BILAGA 3

AB ENTREPRENADJURIDIK Lars-Otto Liman

Kort sammanfattning av marknadsdomstolens beslut 1979:17, KO ./.. SCG

Berört avtalsvillkor	KO:s yrkande	SCG:s inställning	MD:s beslut
Ia) Rätt till tidsförlängning enligt AB 72 4:3 punkterna 3-6 (= brist på hjälpmedel, material eller vara; krig m m; ogynnsamt väder; annat av entreprenören icke vållat förhållande ...	s 12: Villkoret är oskäligt, eftersom konsumenten ej får häva eller göra gällande annan påföljd.	s 48: Villkoret fräntar inte konsumenten någon rätt som han skulle ha haft enligt dispositiv entreprenadrätt	s 114: Rättsläget oklart. Villkoret avviker dock från köplagens hävningsregler, modifierade med hänsyn till entreprenadverksamhetens speciella karaktär. <u>Villkoret oskäligt utom såvitt av punkt 5</u> (osedvanligt väderleks- eller vattenståndförhållande). OBS MD torde också ha avsett att göra undantag för 4:e punkten (= krig, försvarsberedskap, farsot...) vilket framgår av domskälen men inte återkommer i domslutet.
Ib) Entreprenörens bristande ansvar för skada genom krig, uppror, upplopp, mordbrand, sabotage, allmänfarlig ödeläggelse, naturkatastrof eller därmed jämförlig omständighet enligt AB 72 5:5.	s 14: Jämför med 17 § köplagen och 4:11 jordabalken, enligt vilka säljaren svarar till avlämnandet respektive tillträdet.	s 52: Äganderätten övergår successivt till konsumenten. Villkoret överensstämmer med dispositiv entreprenadrätt. Entreprenören kan ej skydda sig mot dessa skador.	s 122: Entreprenörens besittning (ett juridiskt begrepp som ungefär betyder "faktiskt innehav") bör vara avgörande. Att anknyta till äganderätten är föråldrat. <u>Villkoret oskäligt</u>

Berört avtalsvillkor	KO:s yrkande	SCG:s inställning	MD:s beslut
Ic) Parts skadeståndsskyldighet i vissa fall begränsad till 15 % av kontraktssumman enligt 5:13 i AB 72.	s 15: Villkoret kan ej åberopas vid uppsåt eller grov vårdslöshet. Konsumenten kan vilseledas om sin rättsliga ställning. Skadeståndsbegränsning innebär snedbelastning. Jfr MD:s tidigare praxis.	s 53: Enligt förarbetena till konsumentköplagen inget påtagligt behov av att klargöra rättslig ställning. Villkoret medför visst strikt ansvar, vilket är en fördel för konsumenten, jämfört med dispositiv rätt.	s 124: Villkoret vilseleder konsumenten om hans rättsliga ställning, eftersom villkoret inte gör undantag för skada genom uppsåt eller grov vårdslöshet. Härigenom är villkoret <u>oskäligt</u> . I övrigt är villkoret både till nackdel och till fördel för konsumenten. Vid enkel vårdslöshet visserligen begränsat till 15 % av kontraktssumman men i gengäld upp till 15 % utan någon som helst vårdslöshet. I denna del är <u>villkoret inte oskäligt</u> .
Id) Besiktningens "avklippande" verkan enligt AB 72, 7:20.	s 17: Konsumentens rätt helt beroende av besiktningsmannens kompetens. Denne utses ej av konsumenten. Byggnadsnämndens kontroll otillräcklig. Köplagen och jordabalken inte lika hårda.	s 55: Vitsordas att inkompetenta besiktningar har förekommit. Om besiktning förlorar sin avklippande verkan, tappar entreprenörerna lusten att omedelbart avhjälpa brister och fel. Avklippande verkan också i köplagen och jordabalken.	s 128: Köprätten mer nyanserad. Viss förändring skulle inte medföra att besiktning förlorar nämnvärt i betydelse. <u>Villkoret oskäligt</u> . (Förstående skrivning)

Berört avtalsvillkor	KO:s yrkande	SCG:s inställning	MD:s beslut
Ie) <u>Ett års garantitid.</u>	s 19: Alltför kort. Alla årstidsväxlingar bör inrymmas med god marginal. Minst två år är befogat. Nyckelhus AB har gått med på fem år! Två år inte ovanligt inom branschen.	s 57: Villkoret är en förmån utöver dispositiv rätt. Vitesförbud från MD kan inte förbättra konsumentens ställning.	s 134: Två års garantitid är önskvärd. <u>Villkoret är dock inte oskäligt.</u>
If) Det tioåriga ansvaret för dolda brister och fel p g a grov vårdslöshet enligt AB 72 5:8.	s 21: Orimliga bevissvårigheter. Avviker från JB 4:19 och från allmänna regler om fordringspreskription. Köplagutredningen har föreslagit förlängda preskriptionsfrister.	s 57: Garantitid och preskriptionsfrist bör sammanfalla. Enligt dispositiv rätt torde beställaren vara skyldig att reklamera utan oskäligt uppehåll.	s 135: Direkt parallell till Id). Inte heller i detta fall godtagbart att slarvig besiktning medför rättsförlust för konsumenten. Villkoret alltså <u>oskäligt</u> i vad det begränsar entreprenörens ansvar till dolda brister och fel. Begränsningen till <u>grov vårdslöshet däremot ej oskälig.</u>
Ig) Krav på vite skriftligt inom en månad - annars för sent - AB 72 5:19	s 22: Tidsfristen alltför kort. Kravet på skriftlig form avviker från dispositiv rätt. Strider också mot förarbetena till konsumentköplagen och mot tidigare beslut i MD.	s 58: Fristen en månad är inte snävare än vad som följer av dispositiv rätt. SCG <u>medger</u> att kravet på skriftlig form strider mot avtalsvillkorslagen.	s 140: Vid försening har konsumenten ofta många praktiska arbetsuppgifter. Tidsfristen därför alltför kort (men i och för sig en fördel att den är preciserad). Enligt förarbetena till konsumentköplagen är skriftlighetskravet oskäligt. <u>Villkoret oskäligt i båda avseendena, tidslängd och skriftlighet.</u>

- | Berört avtalsvillkor | KO:s yrkande | SCG:s inställning | MD:s beslut |
|---|---|--|--|
| Ih) Konsumenten får nycklar först sedan alla inbetalningar fullgjorts. | s 23: Strider mot allmänna köprättsliga regler, mot konsumentköplagen och mot tidigare beslut i MD. | s 59: Medges att klausulen strider mot avtalsvillkorslagen (när E ej ställer säkerhet). | s 142: Villkoret strider mot AB 72, mot allmän köprätt oc mot konsumentköprätten. MD har tidigare funnit liknande klausuler oskäligen. <u>Villkoret oskäligt.</u> |
| Ii) Skiljedoms klausulen i AB 72, 9:1. | s 24: Skiljedom dyrt. Svårt för konsument finna bra skiljeman. Risk att han utser skiljeman med bindning till E. Strider mot den tvingande regeln i skiljemannalagen, som innebär att små konsumentmål alltid kan dras inför domstol. Strider mot förarbetena till den nya generalklausulen i 36 § avtalslagen. | s 59: Medges att villkoret i aktuell utformning strider mot avtalsvillkorslagen i vad det inte gör undantag för småmål. - I större tvister är skiljedom bra och fördöms inte heller generellt i förarbetena till 36 § avtalslagen. | s 142: Villkoret ger en oriktig bild av rättsläget. Vissa skäl finns onekligen för skiljedom om entreprenader. Småhustvisiter är dock ofta enkla. Domstolarna kan lära sig. Generalklausulutredningen har uttalat betänkligheter. MD har tidigare ansett skiljeklausuler oskäligen. <u>Villkoret oskäligt.</u> |
| Ij) Lägsta - kostnadsprincipen till förmån för E vid motstridighet i samma handling eller grupp av handlingar (AB 72, 1:5). | s 25: E kan t o m få fördel av att göra handlingarna otydliga. Strider också mot den tolkningsprincip som brukar kallas oklarhetsregeln | s 60: Småhus i grupp upphandlas vanligen på totalentreprenad, där villkoret ej gäller. Villkoret bör därför utgå ur entreprenadavtal avseende småhus. | s 147: Villkoret möjligen OK vid stora entreprenader. Avviker från eljest gällande principer - rubbar balansen mellan parterna. <u>Villkoret oskäligt.</u> |

Berört avtalsvillkor	KO:s yrkande	SCG:s inställning	MD:s beslut
I1) Dröjsmålsvite 200 kronor i veckan.	s 26: För lågt belopp för att kompensera en familj som flyttat och för lågt för att utgöra påtryckning på SCG. - Köplagen ger fullt skadestånd . ½ % av kontraktssumman är vanligt och rimligt (= 1 000-2 000 kr per vecka).	s 61: Vitesklausulen ger konsumenten större rätt än vad som följer av dispositiv rätt. Därför bättre påtryckningsmedel. KO har ej ens försökt visa, att 1 000-2 000 kr är vad det faktiskt brukar kosta konsumenten. Ofta har konsumenten inga kostnader alls. KO:s talan är ett försök att förbättra konsumentens ställning jämfört med dispositiv rätt; för sådana ändamål för avtalsvillkorslagen ej användas.	s 147: Visserligen får konsumenten vite utan att behöva visa att förseningen beror på vårdslöshet men E har ju omfattande rätt till tidsförångning (jfr ovan under Ia)! Inte säkert att dispositiv entreprenadrätt förutsätter vårdslöshet för att skadestånd skall utgå vid försening. Därför knappast en förmån som går utöver dispositiv rätt. På förhand normerat skadestånd bra i och för sig. Dock knappast rimlig ersättning och åtminstone vid enstaka hus, allt för dålig påtryckningseffekt. Villkoret avviker från allmänna kontrakts- och köprättsliga principer. <u>Villkoret oskäligt.</u>
			(Tre ledamöter i MD reserverade sig)

LITTERATURFÖRTECKNING

Forskningsuppdraget har i stor utsträckning baserats på arbetsgruppens och referensgruppens egna erfarenheter. Med anledning härav redovisas endast dokumentation som har direkt anknytning till ämnet.

1. Lagar och författningar

- Avtalslagen
- Avtalsvillkorslagen
- Jordabalken
- BOFS (Bostadsstyrelsens författningssamling)
- KOVS 1978:4 (Riktlinjer för marknadsföring av småhus)

2. Branschöverenskommelser

- AL 74 (Allmänna leveransbestämmelser)
- AB 72 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader)
- ABT 74 (Dito, totalentreprenader)
- ABS 80 (Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare)
- Småhus 76, Småhus 80 (Sveriges Villaägareförbund)
- ES 81 (Exploateringsavtal, småhus) Typavtal, under upprättande. (Kommunförbundet)

3. Övrigt (rapporter, rättsfall, cirkulär m m)

- Anderberg. Avtal vid försäljning av gruppbyggda småhus (konsumentverket 1977)
- Konsumentverket 1977:2-02 Småhus - brister och tvister
- Proposition 1980/81:100, bilaga 16
- SCB:s årliga bostadsstatistik
- NJA I 1975 s 280. Om överenskommelse av pris
- MD 1979:4. Om oskäligen friskrivning
- MD 1979:17 och 18. Om oskäligen avtalsvillkor respektive oskäligen marknadsföring.
- SBEF 1980:43. Försäljningsansvar för småhus
- Kommunförbundet 1981:18 Kommentar till dito.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
800062-5 från Statens råd för byggnadsforskning till
K-konsult, Stockholm.**

R54:1982

ISBN 91-540-3697-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700554

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

BYGGDOK

Institutet för byggdokumentation

Hälsingegatan 49

113 31 Stockholm SWEDEN

Tel. 08-34 01 70 Telex 12563