

Domsnummer: 2006-32

Avgörandedatum: 2006-11-17

Rubrik: I ett standardavtal avseende småhusentreprenad har villkor om att besiktning skall ske mot av entreprenören uppsatta standardutförande och toleranser och om att besiktningsmannen skall vara anställd hos entreprenören ansetts oskäligen enligt avtalsvillkorslagen.

Lagrum: 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden

Rättsfall:

REFERAT

SÖKANDE

Egnahemsägarnas Riksförbund, Box 9050, 700 09 ÖREBRO

Ombud: jur. kand. C. L., C. L. Juridik AB, Lerbäcksgård 30,
124 66 BANDHAGEN

MOTPART

ÄHU AB, 942 81 ÄLVSBY

Ombud: S. J., samma adress

SAKEN

avtalsvillkor avseende småhusentreprenad

DOMSLUT

Marknadsdomstolen förbjuder ÄHU AB vid vite av femhundra tusen (500 000) kr att vid försäljning av småhus till konsumenter använda avtalsvillkoren "Besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser" och "Besiktningsmannen är anställd hos entreprenören", eller väsentligen samma villkor.

YRKANDEN M.M.

Egnahemsägarnas Riksförbund (Egnahemsägarna) har yrkat att Marknadsdomstolen skall förbjuda ÄHU AB (Älvsbyhus) vid vite inte understigande 400 000 kr att vid försäljning av småhus till konsument använda avtalsvillkoren "Besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser" och "Besiktningsmannen är anställd hos entreprenören" eller i väsentlig mening samma villkor, se domsbilaga.

Älvsbyhus har bestritt yrkandet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

Egnahemsägarna

Allmänt

I konsumenttjänstlagen (1985:716) regleras när en tjänst skall anses felaktig. Regleringen sker dels direkt i lagen, dels indirekt genom hänvisning till andra lagregler och myndighetskrav som utformats i syfte att säkerställa att

konsumenter får avtalsenligt och säkert utförda tjänster. Konsumenters rättigheter vid småhusentreprenader har reglerats särskilt eftersom sådana tjänster innebär stora privatekonomiska investeringar och konsumenter normalt har mycket liten kunskap om de förutsättningar som gäller.

Konsumentverket har i samarbete med branschorganisationen Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, nuvarande Svensk Trähusindustri, utarbetat standardavtal för köp av varor och tjänster i samband med byggande av småhus samt riktlinjer för marknadsföring och individuella kalkyler till förtydligande av konsumentlagstiftningen för att säkerställa att konsumenter får tillförlitlig och tillräcklig information inför husköp. Vidare har Boverket utarbetat byggregler för allt byggande och inom byggbranschen har också utvecklats skriftliga material- och arbetsbeskrivningar - AMA - som utgör standarder och toleranser som om de uppfylls innebär att en tjänst anses fackmässigt utförd. Byggkrav och byggregler ses kontinuerligt över för att säkerställa funktion och kravnivåer.

Avtalsvillkoret "Besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser"

Det aktuella villkoret är utformat så att balansen mellan konsumenten och näringsidkaren rubbas. Detta eftersom konsumenter vid avtalstillfället dels saknar kännedom om Älvsbyhus standardutförande och toleranser, dels saknar möjlighet att jämföra om nämnda standardutförande och toleranser är bättre eller sämre än gällande byggregler och AMA, dels förutsätts godta utförda tjänster som uppfyller Älvsbyhus krav även om dessa objektivt inte kan anses fackmässigt utförda. Avtalsvillkoret innebär att objektiva felregler saknar betydelse vid bedömningen av en tjänst utförd av Älvsbyhus.

Avtalsvillkoret "Besiktningsmannen är anställd hos entreprenören"

Bedömningen av om en tjänst är avtalsenligt och fackmässigt utförd görs av en besiktningsman. Dennes uppgift är enligt 56 § konsumenttjänstlagen att "undersöka om småhusentreprenaden är felaktig enligt 9 §" vilken i princip täcker hela felbegreppet. Enligt 55 § samma lag skall en besiktningsman "ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget" och han eller hon "skall utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet". I förarbetena till konsumenttjänstlagen anges att "Varken ABS 95 eller AB 92 anger uttryckligen att besiktningsmannen skall vara opartisk. Det ligger dock i besiktningsmannauppdragets natur att den anlitade besiktningsmannen måste stå obunden gentemot såväl byggherren som entreprenören.". Vidare anges att det lagstadgade kravet är att betrakta som en ordningsregel och att en besiktning gjord av en person i beroendeförhållande inte skall fränkännas sin rättsverkan, men att "det är givet att exempelvis ett konstaterat beroendeförhållande medför att besiktningen får avsevärt lägre bevisvärde i en senare rättegång.". Det anges också att "besiktningsmannen när han eller hon utför uppdraget skall ta hänsyn till samtliga omständigheter som är av betydelse för uppdraget men inte till några andra omständigheter samt stå så fri gentemot parterna att hans eller hennes handlingsutrymme är obeskuret. För att besiktningsmannen också skall uppfattas som opartisk bör han eller hon inte vara anställd av näringsidkaren, ha affärsmässiga relationer eller stå i ekonomiskt beroendeförhållande till denne" (se prop. 2003/04:45 s. 49 och 139).

Det av Älvsbyhus tillämpade avtalsvillkoret strider direkt emot konsumenttjänstlagen och dess förarbeten. Kravet innebär i sin förlängning att det inte finns en rimlig möjlighet för konsumenten att begära ny prövning om konsumenten inte är nöjd med utfallet av besiktningen, dvs. all överprövning av besiktningsmans utlåtande är omöjlig eller i varje fall allvarligt försvårad. Villkoret framstår som särskilt oskäligt när det granskas tillsammans med det tidigare angivna villkoret om besiktningens utförande. Älvsbyhus kräver således såväl att besiktningsmannen skall vara anställd hos bolaget som att besiktningen skall ske mot av bolaget uppsatta standardutförande och toleranser. Förhållandet blir extra anmärkningsvärt vid garantibesiktning eftersom sådan besiktning skall betalas av konsumenten.

Älvsbyhus

Avtalsvillkoret "Besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser"

Älvsbyhus marknadsför ett konkurrenskraftigt prissatt småhus av hög kvalitet i ett antal standardutföranden som tillverkas i en rationell fabriksanläggning inomhus för att därefter levereras i sektioner till köparen. Parallellt med detta levererar Älvsbyhus normalt den grund på vilket huset uppförs. De hus som kan köpas av Älvsbyhus är med anledning av detta anpassade till vissa modellhus av standardutseende med utformning, ytskikt, val av material m.m. som kan sägas vara av standardkaraktär. Den enskilde kunden har emellertid möjlighet att vid förhandlingarna med Älvsbyhus beställa tillägg och uppgraderingar av ett stort antal detaljer i modellhuset. Allt kan således anpassas individuellt inom de ramar som kan tillhandahållas inom Älvsbyhus verksamhet. Genom ett starkt rationaliserat förfarande där uppgraderingar kan ske i vissa valda delar kan varje konsument få ett för sig anpassat hus som kan levereras till villkor som är mycket gynnsamma för kunden. Nyttan av den starkt rationaliserade verksamheten kommer således kunden till godo genom pris och övriga mycket konkurrenskraftiga villkor. Älvsbyhus sätt att bygga hus skiljer sig i många avseenden från "traditionellt" byggande ute på byggplatserna. Av denna anledning har Älvsbyhus egna standardutföranden som är anpassade till bolagets typ av tillverkning.

För entreprenadavtalet mellan konsument och Älvsbyhus gällde tidigare ABS 95. Efter förhandlingar mellan marknads parter har ABS 95 numera ersatts av ABS 05. Bestämmelserna har framtagits vid förhandlingar där Konsumentverket har medverkat. Till komplettering av de allmänna villkoren har också framtagits ett förslag till kontraktsformulär. Älvsbyhus har tillämpat ABS 95 och ett för bolagets husleveranser särskilt framtaget villkor benämnt "Allmänna Bestämmelser". För entreprenaden gäller också de standarder som tillämpas i varje enskild leverans för den standardhustyp som den enskilde kunden avtalat att köpa. Vad som omfattas av köpet framgår av avtalet och i övrigt av det underlag som förekommer mellan parterna. Vid ingående av entreprenadavtalet går kunden tillsammans med Älvsbyhus eller deras säljare igenom villkor, standardvillkor, vilken standardnivå som omfattas av husleveransen samt möjligheterna att köpa tillägg. Köparna har således full kännedom om vilken standard som avtalats. De toleranser som avtalas överensstämmer mycket väl med exempelvis AMA. Älvsbyhus har även satt toleranser på vissa saker som är unika för Älvsbyhus och som inte finns i andra standarder. Dessa toleranser är inte på något sätt sämre för köparen än andra i förhand accepterade toleranser. Det avtal som ingås blir individuellt utformat men hänvisar utöver de enskilda individuella bestämmelserna till dels de Allmänna villkoren, dels villkoren i ABS. Det finns enligt Älvsbyhus mening inte anledning anta att villkoret i något avseende är oskäligt. Någon anledning att förbjuda användningen av villkoret föreligger därför inte.

Avtalsvillkoret "Besiktningsmannen är anställd hos entreprenören"

Reglerna om besiktning återfinns i 7 kap. ABS 95. Där förekommer regler om förbesiktning, slutbesiktning, garantibesiktning, särskild besiktning, efterbesiktning och överbesiktning. Som framgår av 7 kap. 7 § utses besiktningsmannen av beställaren eller av parterna gemensamt. Dessutom skall besiktningsmannen vara godkänd av den som utfärdat produktions-garanti och ansvarsutfästelse. Ersättningen till besiktningsmannen regleras i 7 kap. 15 § där det anges att beställaren ska bekosta slutbesiktning, komplettering av slutbesiktning, förbesiktning, garantibesiktning samt i förekommande fall också efterbesiktning och särskild besiktning. Entreprenören ansvarar för fortsatt slutbesiktning samt för efterbesiktning och särskild besiktning m.m. i vissa särskilda fall.

Älvsbyhus Allmänna bestämmelser har ändrats och i det aktuella villkoret anges numera att "Parterna har gemensamt till besiktningsman för slutbesiktning utsett eller den han sätter i sitt ställe". Villkoret har sin grund i att kostnaderna för anlåtande av en besiktningsman är betydande. Älvsbyhus har för att uppnå ett rationellt förfarande som också kommer den enskilde konsumenten till del beslutat sig för att föreslå köparen att de gemensamt överenskommer om en besiktningsman som därvid kan bekostas av Älvsbyhus. Således har Älvsbyhus påtagit sig kostnadsansvaret för besiktningsmannen. Eljest skulle denna kostnad ha belastat köparen. För att också köparen ska vara medveten om att besiktningsmannen kan vara en anställd vid Älvsbyhus har detta angetts i de Allmänna Bestämmelserna. Förhållandet har således varit väl känt för köparen. Det måste dock konstateras att det ingalunda betyder att besiktningsmannen alltid är anställd av Älvsbyhus. Den utsedde besiktningsmannen kan genom

detta förfarande vid behov på ett rationellt sätt utse en annan besiktningsman som utför besiktningen. Genom det gemensamma valet av besiktningsman uppnås även fördelen att den anlitade besiktningsmannen oftast kan åtgärda eventuella mindre fel eller brister i direkt anslutning till besiktningstillfället. Det är Älvsbyhus bestämda uppfattning att besiktningsmannen har en skyldighet att som syssloman iakttä den omsorg som följer av uppdraget. Besiktningsmannen har således ansvaret att också tillvarata köparnas intresse. Eftersom samma besiktningsmän används regelbundet har de mycket god kännedom om hur ett hus från Älvsbyhus är uppbyggt och kan med den erfarenhet som de har skaffat sig utföra bra och korrekta besiktningar. Det har såvitt känt inte i något fall gentemot Älvsbyhus gjorts gällande att en utsedd besiktningsman, eller en av denne utsedd ersättare, förfarit oaktsamt i något avseende eller att en enskild köpare eller konsument skulle ha åsamkats rättsförluster med anledning av förfarandet. Således har förfarandet till synes enbart medfört fördelar för konsumenten. Om konsumenten är missnöjd med utförd besiktning äger han rätt att påkalla överbesiktning samt också rätt att skriftligen anmäla ytterligare fel eller brister i husentreprenaden. Det framgår av ABS 95 och de Allmänna bestämmelserna. Köparen har således alla möjligheter att tillvarata sina intressen. Köparen kan också vidta rättsliga åtgärder.

Sammantaget är villkoret om utseende av besiktningsman ändamålsenligt utformat för en entreprenad av aktuellt slag och förfarandet har inte visats medföra några negativa verkningar. Tvärtom har förfarandet medfört positiva effekter genom att kostnaderna för besiktningar regelmässigt annars skulle drabba konsumenten. Dessutom blir förfarandet rationellt hanterat. Om användningen av villkoret förbjuds nödgas Älvsbyhus förändra avtalet samt påföra konsumenten de ökade kostnaderna bl.a. för besiktningsmannen. Det kan inte uteslutas att det rationella förfarandets förändring till annat förfarande också kommer att medföra andra kostnadsökningar till nackdel för enskild konsument utan att konsumenten med anledning av det uppnår några fördelar.

Egnahemsägarna har genmält

Älvsbyhus tillverkningssätt är inte unikt på den svenska marknaden. Flertalet av de småhus som byggs är sammanfogade av prefabricerade delar i olika färdigställandegrad alltifrån storblock som fogas samman på byggplatsen till hela huskroppar alternativt delar av hela huskroppar. Det vitsordas att Älvsbyhus har en mycket hög färdigställandegrad och ett byggsätt som endast delas av ett fåtal andra tillverkare. Älvsbyhus är det i särklass största företaget med detta byggsätt, men definitivt inte det enda, och Älvsbyhus är också oavsett färdigställandegrad det största företaget på den svenska marknaden.

Samtliga prefabtillverkande företag har standardutföranden som är anpassade till företagets typ av tillverkning. Företagen har olika pris liksom olika kvalitet på sina produkter och av detta följer att företagen har olika konstruktionslösningar i de ingående delarna. Det vidhålls att konsumenterna inte har tillräcklig kunskap om Älvsbyhus standardutförande och toleranser, som alltså kan understiga de allmänna byggkraven. Husets uppbyggnad skall framgå av ritningar som skall kunna läsas av en byggsakkunnig. Det är inte möjligt för annan än en byggsakkunnig person att ha den kompetensen. Det betvivlas inte att Älvsbyhus följer svenska byggregler. Ett avtalsvillkor med innebörden att besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser innebär dock i sig ett uteslutande av jämförelse med övriga krav som finns eller kan finnas. Det har i detta sammanhang inte någon betydelse om Älvsbyhus faktiskt följer t.ex. AMA. Om det är Älvsbyhus uppfattning att företaget följer gällande normer och toleranser, finns ingen som helst anledning att ha avtalsvillkor som medger en inskränkning. Avtalsvillkoret i sig utesluter både uttryckligen och till sin innebörd andra normer och toleranser, vilket medför att det är oskäligt och skall förbjudas.

När det gäller valet av besiktningsman förändrar det faktum att villkoret numera har en annan lydelse inte bedömningen att villkoret är oskäligt. Oavsett om det uttryckligen anges att den namngivna personen är anställd av Älvsbyhus eller ej, är det nämligen i realiteten en person som är anställd av eller på annat sätt knuten till Älvsbyhus som antingen själv utför besiktningen eller bestämmer vem som skall utföra besiktningen utan att konsumenten har någon möjlighet att påverka detta varken vid avtalets ingående eller senare. Egnahemsägarna anser att villkoret i den form det nu har, färdigtryckt i de Allmänna bestämmelserna, t.o.m. är mer oskäligt än vad som tidigare var

fallet.

BEVISNING

Egnahemsägarna har åberopat viss skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) kan Marknadsdomstolen pröva om ett avtalsvillkor, som en näringsidkare använder när han erbjuder varor, tjänster eller andra nyttigheter till konsumenter, med hänsyn till pris och övriga omständigheter är oskäligt mot konsumenten. Om så är fallet, får Marknadsdomstolen förbjuda näringsidkaren att i framtiden i liknande fall använda samma eller väsentligen samma villkor, om förbudet är påkallat från allmän synpunkt eller annars ligger i konsumenternas eller konkurrenternas intresse.

Den marknadsrättsliga bedömningen enligt AVLK skall inriktas på om ett villkor typiskt sett är oskäligt mot konsumenten. Detta anses vara fallet bl.a. om villkoret, med avvikelse från gällande dispositiva rättsregler, ger näringsidkaren en förmån eller berövar konsumenten en rättighet och därigenom åstadkommer en sådan snedbelastning i fråga om parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet, att en genomsnittligt sett rimlig balans mellan parterna inte längre föreligger. Frågan om ett avtalsvillkor är att anse som oskäligt skall avgöras på grundval av en samlad bedömning av parternas rättigheter och skyldigheter. Vid skälighetsbedömningen spelar också villkorens förhållande till tvingande lagstiftning stor roll. Ett avtalsvillkor som strider mot tvingande lag är regelmässigt att anse som oskäligt. Avtalsvillkor som strider mot tvingande allmänna rättsprinciper, utan att dessa framgår av lag, kan också förbjudas. Även sådana villkor som presenterats eller utformats på ett vilseledande eller oklart sätt, så att konsumenten inte kan förutse vilka konsekvenser villkoret får för honom, är normalt att anse som oskäliga enligt AVLK (prop. 1994/95:17 s. 64 f.).

Egnahemsägarna har i målet påtalat vissa avtalsvillkor som använts vid småhusentreprenader och bl.a. gjort gällande att villkoren strider mot konsumenttjänstlagens (1985:716) bestämmelser. Marknadsdomstolen noterar att den reglering som Egnahemsägarna har hänvisat till i denna del har trätt i kraft den 1 januari 2005 och enligt gällande övergångsbestämmelser inte tillämpas på avtal som ingåtts dessförinnan. Som framgår nedan får detta viss betydelse för domstolens prövning. Med hänsyn till att de påtalade villkoren ingår i ett standardavtal avsett att användas gentemot ett flertal konsumenter anser Marknadsdomstolen dock att det är påkallat från allmän synpunkt att pröva villkoren. Den omständigheten att Älvsbyhus numera tillämpar ett annat avtal med delvis andra villkor än de som har ifrågasatts utgör inte hinder för prövning.

Marknadsdomstolen gör följande bedömning beträffande de aktuella villkorens skälighet.

Avtalsvillkoret "Besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser"

Enligt 4 § konsumenttjänstlagen skall näringsidkaren utföra tjänsten fackmässigt. Härav följer i förevarande fall bl.a. att entreprenören skall utföra arbetet enligt gällande byggnorm. Ett avtalsvillkor som innebär att besiktning skall ske mot av entreprenören fastställda standardutförande och toleranser medger i sig att en avvikelse kan ske från byggnormen. En sådan avvikelse kan som Älvsbyhus påtalat vara till fördel för konsumenten om de krav entreprenören uppställt är högre än vad som följer av normen. Avvikelsen kan dock även vara till konsumentens nackdel om entreprenörens krav på standardutförande eller toleranser är lägre än de krav som uppställs i normen. Med den utformning det aktuella villkoret har kan konsumenten inte avgöra om villkoret är till fördel för honom eller henne i nämnda avseende. Marknadsdomstolen finner visserligen inte skäl att ifrågasätta att Älvsbyhus följer gällande byggregler. En användning av det aktuella villkoret skulle emellertid kunna leda till avsevärda nackdelar för konsumenten om reglerna i något fall inte efterlevs. Villkoret måste av denna anledning anses oskäligt mot konsumenten. Egnahemsägarnas yrkande i denna del skall därför bifallas.

Avtalsvillkoret "Besiktningsmannen är anställd hos entreprenören"

Enligt 55 § konsumenttjänstlagen skall en besiktningsman utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet. Av motiven till stadgandet framgår bl.a. att för att besiktningsmannen skall anses som opartisk bör han eller hon inte vara anställd av näringsidkaren (prop. 2003/04:45 s. 139). Älvsbyhus har gjort gällande att bolaget inte har använt det påtalade villkoret efter den 1 januari 2005 då nämnda stadgande infördes. Marknadsdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta denna uppgift. Därmed kan stadgandet inte direkt tillämpas i förhållande till nämnda villkor. Av motiven till bestämmelsen framgår emellertid också att det ligger i besiktningsmannaupdragets natur att den anlitade besiktningsmannen måste stå obunden gentemot såväl byggherren som entreprenören och att bestämmelsen endast införts av pedagogiska skäl (prop. 2003/04:45 s. 49). Även före den 1 januari 2005 har det således förelegat ett krav på att besiktningsmannen skall vara opartisk, dock att detta krav inte uttryckligen har framgått av då gällande regler. Enligt Marknadsdomstolens mening framstår det som naturligt med en sådan ordning. Visserligen kan det som Älvsbyhus anfört finnas vissa fördelar med att en besiktningsman är anställd hos entreprenören. Dessa fördelar kan dock inte anses överväga de nackdelar det medför för konsumenten att besiktningsmannen inte står obunden gentemot entreprenören. Det påtalade villkoret ger enligt Marknadsdomstolens mening upphov till en betydande obalans mellan parterna till konsumentens nackdel. Villkoret strider såväl mot tidigare gällande allmänna rättsprinciper som mot nu gällande tvingande regler. Med hänsyn härtill är villkoret att betrakta som oskäligt. Egnahemsägarnas yrkande skall bifallas även i denna del.

I enlighet med det anförda skall Egnahemsägarnas talan bifallas i dess helhet. Det saknas skäl att inte förena förbudet med vite.

På Marknadsdomstolens vägnar

C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Jörgen Holgersson, Ingrid Larén
Marklund, Maria Bengtsson och Jonas Häckner. Enhälligt

Sekreterare: Mathias Wastesson

Sökord: Oskäliga avtalsvillkor i konsumentförhållanden; Besiktningsman;
Byggnadsentreprenad; Entreprenadavtal; Småhusentreprenad;
Standardavtal; Standardutförande

Litteratur:
