

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 19 mars 2015

Mål nr

T 916-13

KLAGANDE

1. C A
2. C X
3. L A
4. N B
5. C B
6. R B
7. J B
8. P B
9. A B
10. P C
11. K-E C
12. M C
13. B D
14. J D
15. J X
16. L D
17. C E
18. R E
19. L E
20. M E
21. D F
22. I F
23. T F

Dok.Id 103054

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post: hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

- 24. K G
- 25. M G
- 26. A H
- 27. L H
- 28. H I
- 29. J I
- 30. K J
- 31. P J
- 32. C K
- 33. K K
- 34. A L
- 35. M L
- 36. G L
- 37. M X
- 38. C L
- 39. M Z
- 40. H M
- 41. A M
- 42. J-E M
- 43. R-M M
- 44. T N
- 45. F N
- 46. J N
- 47. A O
- 48. P-E O
- 49. S O
- 50. A-M O
- 51. A X
- 52. E O

53. R O

54. T O

55. A R

56. E R

57. L R

58. A S R

59. M S

60. J S

61. J X

62. Q T

Ombud för 1–62:

1. Konsumentombudsmannen

Box 48

651 02 Karlstad

2. Advokaterna N P och A K

MOTPART

Myresjöhus AB, 556031-7702

574 85 Vetlanda

Ombud: Advokaterna P S och D K

SAKEN

Fordran m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts dom 2013-01-18 i mål T 99-12

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att fel föreligger i entreprenaden genom att Myresjöhus har använt sig av en konstruktion med putsad, enstegstätad fasad.

Med utgångspunkt i hovrättens bedömning beträffande förekomsten av fuktskador och högt fuktinnehåll meddelar Högsta domstolen prövnings-
tillstånd avseende dels frågan om Myresjöhus ansvar är begränsat i enlighet
med ABS 95 kap. 5 § 7, dels frågan om överlåtelseförbudet i entreprenad-
avtalen är bindande för andrahandsköparna.

Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt ska vara fortsatt vilande.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Klagandena (fastighetsägarna) har yrkat att Högsta domstolen ska bifalla deras
vid tingsrätten förda talan.

Fastighetsägarna har också yrkat att de ska befrias från skyldigheten att
ersätta Myresjöhus rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt att
Myresjöhus ska förpliktas att ersätta deras rättegångskostnader där.

Myresjöhus har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkt 6. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Fastighetsägarna äger enfamiljshus i området Erlandsdal i Svedala kommun. Husen uppfördes under åren 1999–2003 av Myresjöhus i enlighet med totalentreprenadavtal med var och en av de ursprungliga markägarna (förstahandsköparna), som i samband med markexploateringen hade förvärvat fastigheterna från Riksbyggen. För entreprenaderna gäller standardavtalet ABS 95, Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare. Den sista slutbesiktningen hölls i april 2003. Sedermera har vissa av fastigheterna överlåtits till nya ägare (andrahandsköparna).
2. Husen är försedda med en särskild typ av väggkonstruktion, s.k. enstegstätade fasader. Konstruktionen består av tunnputs på ett lager cellplast som är klistrad på en kartongklädd gipsskiva, en träregelstomme med mellanliggande isolering och träsyllar, en plastfolie och innerst en gipsskiva. Enstegstätningen innebär, till skillnad från tvåstegstätade fasader, att det inte finns någon luftspalt bakom det yttre skiktet.
3. Konstruktionen med enstegstätade fasader var vanligt förekommande vid nybyggnationer i Sverige under 1990-talet och fram till 2007. I januari 2007 publicerade experter från SP Sveriges Provnings- och forskningsanstalt (numera SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) en artikel i tidskriften

Bygg & Teknik, där det redovisades att problem med fuktinträngning hade uppkommit i många hus med denna typ av fasader. Enligt artikeln rörde det sig om en högriskkonstruktion som borde fasas ut. Artikeln blev inledningen till en omfattande diskussion om konstruktionen och fuktproblemen. I en slutrapport år 2011 uttalade SP att det under de senaste fem–sex åren hade upptäckts omfattande skador i byggnader med enstegstätade fasader. Även små otätheter kan ge förhållandevis stora inläckage av regnvatten. Detta kan förorsaka mögel, röta och dålig lukt. Slutsatsen i SP:s rapport var att man i första hand bör använda sig av tvåstegstätade system.

Parternas tvist

4. Fastighetsägarna har framställt yrkanden om att Myresjöhus ska förpliktas att antingen byta ut fasaderna på närmare angivna sätt eller betala ersättning för utbyte av dem. Fastighetsägarna har åberopat att det föreligger fel såväl i Myresjöhus val av konstruktion som i utförandet av entreprenadarbetena.

5. Tingsrätten biföll den talan som fördes av förstahandsköparna såvitt avsåg yrkandena om ersättning. Denna talan har ogillats av hovrätten. Andrahandsköparnas talan har ogillats av både tingsrätten och hovrätten med hänvisning till att det finns ett förbud mot partsbyte i entreprenadavtalen och att andrahandsköparna därför inte har kunnat överta några rättigheter mot Myresjöhus från de ursprungliga ägarna.

Frågan i Högsta domstolen

6. Med utgångspunkt i hovrättens bedömning beträffande förekomsten av fuktskador och högt fuktinnehåll har Högsta domstolen meddelat prövnings-tillstånd i frågan om fel ska anses föreligga i entreprenaden genom att entreprenören har använt sig av en konstruktion med putsad, enstegstätad fasad.

7. Om fel skulle anses föreligga, innebär utformningen av prövnings-tillståndet att det inte är aktuellt att nu pröva fastighetsägarnas rätt till byte av fasaderna eller ersättning. Den frågan får i så fall avgöras i ett senare skede.

Den rättsliga regleringen

8. Med fel i entreprenaden avses att denna avviker från vad beställaren kan fordra enligt tillämpliga rättsregler eller enligt parternas avtal.

9. Konsumenttjänstlagen (1985:716) omfattade ursprungligen inte arbete rörande nybyggnad för bostadsändamål. För småhusentreprenadernas del fanns då ABS 80, som var en föregångare till ABS 95. Båda standardavtalen är framförhandlade mellan Konsumentverket och företrädare för byggbranschen.

10. Genom en lagändring år 1991 i samband med tillkomsten av köplagen (1990:931) och konsumentköplagen (1990:932) blev konsumenttjänstlagen tillämplig även på småhusentreprenader. Entreprenader där konsumenten tillförsäkrades ett sådant skydd som ställdes som villkor för statlig bostadsfinansiering undantogs emellertid. Detta undantag innebar att det stora flertalet småhusentreprenader inte föll under lagen utan i stället reglerades genom ABS 80 eller – som i detta fall – ABS 95.

11. Parallellt med regleringen i konsumenttjänstlagen och ABS-avtalen fanns en försäkringslösning för att skydda konsumenten vid småhusentreprenader. Under 1980-talet skapades ett system med småhusgarantier, som var en förutsättning för olika slag av statligt stöd vid nybyggnad. Systemet byggdes senare ut genom lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring.

12. Undantaget i konsumenttjänstlagen för statligt finansierade småhusentreprenader togs bort år 2005. Lagen innehåller nu en särskild reglering om småhusentreprenader. Det finns också ett standardavtal, ABS 09, som bygger på konsumenttjänstlagens reglering.

Tillämpliga avtalsbestämmelser om fel

13. Konsumenttjänstlagen är alltså inte tillämplig på tvisten. I stället är frågan huruvida fel i entreprenaden föreligger att bedöma enligt entreprenadavtalen, innefattande ABS 95.

14. I ABS 95 kap. 2 § 1 anges att entreprenören ska utföra sitt åtagande fackmässigt samt med tillbörlig omsorg ta tillvara beställarens intressen och samråda med denne i den utsträckning som behövs och är möjlig. Enligt samma kapitel § 6 föreligger fel bl.a. om resultatet av entreprenörens arbete avviker från vad som har avtalats i fråga om konstruktion, utförande, mängd eller på annat sätt (punkten a) eller om resultatet av entreprenörens arbete inte motsvarar krav på fackmässighet enligt § 1 (punkten b). Bestämmelserna i § 6 svarar mot 4 och 9 §§ konsumenttjänstlagen. Fastän den lagen inte är tillämplig, så är det en naturlig utgångspunkt att bestämmelserna har samma innebörd som motsvarande lagregler.

15. I konsumenttjänstlagen tar begreppet fackmässighet sikte på den professionella kompetensen hos näringsidkaren och vilka krav som från en objektiv utgångspunkt kan ställas med hänsyn till bl.a. tjänstens karaktär och de normer och bestämmelser som finns i den aktuella branschen. Det till fackmässighet knutna resultatkravet uttrycker en miniminivå för näringsidkarens prestation. Konsumenten har också rätt till ett resultat av tjänsten som motsvarar vad som har avtalats i det enskilda fallet (9 § första stycket 3 konsumenttjänstlagen; se prop. 1984/85:110 s. 47 f. och 191). I det

hänseendet kan ledning hämtas från bl.a. konsumentköplagen. Där föreskrivs i 16 §, som är likalydande med 17 § köplagen, att varan ska överensstämma med vad som följer av avtalet. Bestämmelsen innehåller också en övergripande regel om att fel föreligger om varan avviker från vad köparen med fog har kunnat förutsätta (jfr även 4 kap. 19 § jordabalken). Detta har i förarbetena ansetts vara ett uttryck för att varan kan vara felaktig när dess egenskaper och användbarhet på ett påtagligt sätt avviker från vad konsumenten har skäl att räkna med på grund av de förutsättningar som han vid köpet har haft för sin bedömning (se prop. 1989/90:89 s. 100).

16. I ljuset av vad som i det föregående har sagts om motsvarande regel i konsumenttjänstlagen bör bestämmelsen i ABS 95 kap. 2 § 6 a) förstås på det sättet, att det ligger i avtalet att beställaren har rätt till den standard (det resultat) som denne har haft fog att förutsätta. Bestämmelsen i b) innebär att den standard (det resultat) som ska följa av en fackmässig prestation är att se som grundläggande. Entreprenaden ska alltid ha denna standard oavsett vad beställaren räknade med.

17. Vad en beställare har fog att förutsätta beror på omständigheterna. Här kan kontraktsregleringen ha betydelse. När det gäller ABS 95 märks bestämmelsen i kap. 1 § 2. Det föreskrivs där att den part som har tillhandahållit handlingar jämte däri angivna konstruktioner svarar för riktigheten av dem. Med detta avses att en angiven konstruktion ska vara lämplig för sitt avsedda ändamål (jfr NJA 2009 s. 388 om motsvarande bestämmelse i AB 72 kap. 1 § 9). När det som här rör sig om en totalentreprenad och alltså entreprenören svarar för projekteringen har entreprenören ett sådant funktionsansvar. Det svarar mot hur bestämmelsen i ABS 95 kap. 2 § 6 a) är att förstå.

18. Av det föregående följer att regleringen i ABS 95 innebär att en entreprenör kan komma att ha ett felansvar, trots att han har utfört arbetet

fackmässigt. Det rör sig här om en riskfördelning som följer av vad parterna avtalat och övriga omständigheter, en riskfördelning som är särskilt motiverad på konsumentområdet.

19. Fastighetsägarna har hänfört sig till dels vad som är att anse som fackmässigt, dels vad som är avtalat mellan parterna. Högsta domstolen väljer att först pröva frågan om vad som har avtalats. Med anledning av parternas argumentering i anslutning till vissa uttalanden om s.k. utvecklingsfel i samband med 2005 års ändringar i konsumenttjänstlagen (se prop. 2003/04:45 s. 64 ff.) finns det anledning att framhålla, att dessa uttalanden saknar betydelse för den bedömning som Högsta domstolen har att göra i fråga om vad som har avtalats (jfr a. prop. s. 41 f.).

Bedömningen av vad som har avtalats om väggkonstruktionen

20. Parterna har ingått avtal på det kontraktsformulär som är upprättat i anslutning till ABS 95. I formuläret anges att det är fråga om en totalentreprenad av ett inflyttningsklart småhus. I entreprenadhandlingarna sägs det inte något om funktionskrav avseende väggarna. Då ska väggkonstruktionen vara lämplig för sitt ändamål (jfr NJA 1997 s. 290 beträffande motsvarande bedömning enligt 4 kap. 19 § jordabalken vid överlåtelse av fastighet med nybyggt småhus från byggföretag till konsument). Om så inte är fallet svarar resultatet av entreprenörens arbete inte mot beställarens befogade förväntningar.

21. Vad hovrätten har funnit om förekomsten av fuktskador och högt fuktinnehåll leder till slutsatsen att konstruktionen med enstegstätade fasader medför betydande risker för problem med mögel, röta och dålig lukt. Att sådana problem förutsätter att vatten kan tränga in av skäl som inte har något med konstruktionen i sig att göra är inte av avgörande betydelse för frågan om

konstruktionen är lämplig för sitt avsedda ändamål; konstruktionen ska klara mindre utförandebrister och yttre påverkan av sedvanligt slag. Av utredningen framgår också att konstruktionen inte längre används vid projektering av nya hus i Sverige och att den anses olämplig av Boverket och berörda försäkringsbolag.

22. Den angivna risken för problem med mögel, röta och dålig lukt innebär att konstruktionen med enstegstätad fasad inte är lämplig för sitt avsedda ändamål. Resultatet av entreprenörens arbete svarar därför inte mot vad beställaren med fog har kunnat förutsätta med hänsyn till omständigheterna. Därmed föreligger det ett fel i entreprenaden enligt bestämmelsen i ABS 95 kap. 2 § 6 a). Det saknas då anledning att inom ramen för det beviljade prövningstillståndet ta ställning till om resultatet motsvarar kravet på fackmässighet och om fel därför föreligger också enligt punkten b) i samma paragraf.

23. Den dispenserade frågan ska besvaras i enlighet med det anförda.

Målets fortsatta handläggning

24. Entreprenörens ansvar för fel begränsas i ABS 95 av bestämmelsen i kap. 5 § 7, enligt vilken entreprenören efter garantitidens utgång ansvarar endast för väsentligt fel som har sin grund i hans vårdslöshet. Vad som i det aktuella fallet gäller i det hänseendet återstår att pröva.

25. Som har framgått av det föregående (se p. 5) har andrahandsköparnas talan ogillats av hovrätten med hänvisning till att det finns ett förbud mot partsbyte i entreprenadavtalen. Även den frågan återstår att pröva.

26. Mot denna bakgrund bör prövningstillståndet vidgas till att omfatta dels frågan om Myresjöhus ansvar är begränsat i enlighet med ABS 95 kap. 5 § 7, dels frågan om överlåtelseförbudet i entreprenadavtalen är bindande för andrahandsköparna. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt bör vara fortsatt vilande.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ella Nyström,
Lena Moore, Dag Mattsson och Lars Edlund (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Jenny Hjukström