



Renoveringsrapport

2023–2025

Twister i svenska renoveringsprojekt

Analys av offentliga
tvister och
renoveringsprojekt

Innehåll

INTRODUKTION	3
METOD	4
VANLIGASTE ORSAKER TILL KONFLIKT	5
KONFLIKTER BÖRJAR OFTA REDAN I OFFERTEN	6
OFFERTER SOM BESLUTSUNDERLAG	7
RISK PER RENOVERINGSTYP	8
KOSTNADSAVVIKELSER I RENOVERINGSTVISTER	9
SLUTSATS	10

Introduktion

Renoveringar är en av de största privata investeringarna svenska hushåll gör.

Enligt statistik från Skatteverket genomförs varje år över en miljon ROT-projekt i Sverige, med ROT-utbetalningar på över 10 miljarder kronor per år. När både arbete och material räknas in uppskattas den totala volymen av renoveringsprojekt i svenska bostäder till omkring 90–100 miljarder kronor årligen.

Samtidigt uppstår ett stort antal konflikter mellan beställare och entreprenörer i samband med renoveringsprojekt.

Tvister handlar ofta om kostnader, tidsplaner, ändringsarbeten och kvalitet på utförande.

Metod

Denna rapport bygger på en analys av 5 040 ärenden från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) inom bygg- och renoveringstvister 2023–2025.

Analysen visar återkommande mönster inom:

- Orsaker till konflikt
- Projekttyper
- Kostnadsavvikelser
- Brister i offertstadiet

Syftet med analysen är att tydliggöra vilka faktorer som oftast ligger bakom tvister mellan beställare och entreprenörer i renoveringsprojekt.

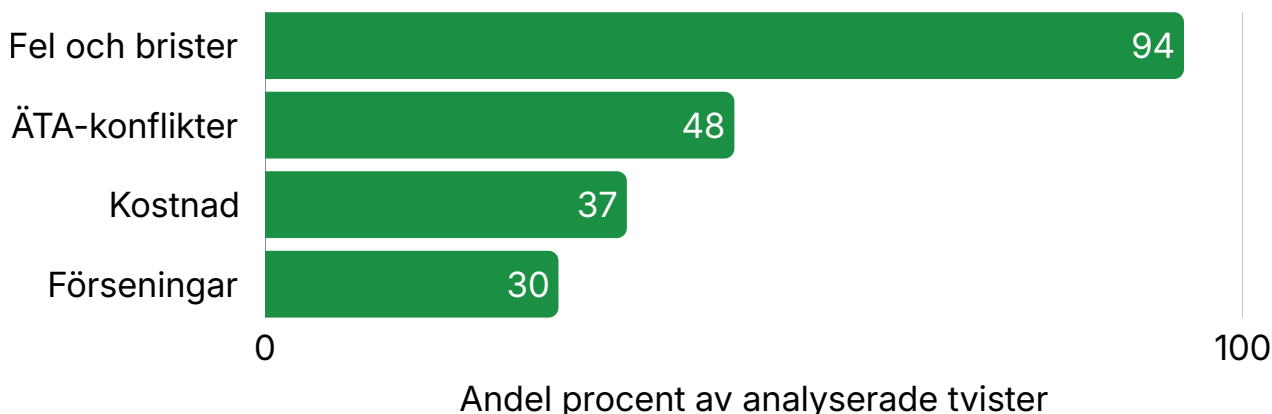
Rapporten är framtagen av Fixler, som utvecklar digitala verktyg för analys av byggofferten och dokumentation i renoveringsprojekt.



Rapporten fokuserar
särskilt på
offertstadiet, där
många problem visar
sig ha sin grund.

Vanligaste orsakerna till konflikt

Analysen visar att de flesta renoveringstvister kan kopplas till ett begränsat antal återkommande problemområden.



Diagrammet illustrerar de vanligaste konflikt-orsakerna baserat på analyserade tvister. Flera orsaker kan förekomma i samma tvist.

Fel och brister i arbete

Analysen visar att påståenden om fel eller brister i utfört arbete förekommer i cirka 94 % av alla tvister. Det gör kvalitetsrelaterade frågor till den överlägset vanligaste konfliktpunkten i renoveringstvister.

Samtidigt visar analysen att konflikter som formuleras som fel i arbete ofta har sin grund i oklarheter kring vad som faktiskt avtalats från början, exempelvis när omfattning, material eller utförande inte definierats tillräckligt tydligt i projektets initiala skede.

ÄTA-konflikter

Ändrings- och tilläggsarbeten är den vanligaste orsaken till tvister. Otydlig dokumentation eller bristande överenskommelser kring extra arbete leder ofta till oenighet om kostnader.

Kostnad eller betalning

Oenighet kring projektets kostnader är en återkommande källa till konflikt. Tvister uppstår ofta när slutkostnaden avviker från den ursprungliga prisbilden eller när parterna har olika uppfattning om vad som ingår i det avtalade arbetet

Förseningar

Förseningar i projektet kan skapa ekonomiska och praktiska problem för beställaren och är en återkommande källa till tvister.

Konflikter börjar ofta redan i offerten

En stor del av de konflikter som uppstår i renoveringsprojekt kan spåras tillbaka till brister i offertstadiet.

När omfattning, material eller ansvar inte är tydligt definierade i offerten ökar risken för missförstånd senare i projektet.

Vanliga problem inkluderar:



Saknad eller otydlig garanti

Information om garanti eller ansvar saknas ofta eller är otydligt formulerad.



Otydlig materialbeskrivning

Offerten specificerar inte alltid vilka material eller produkter som ingår.



Bristande hantering av ÄTA-arbeten

Det saknas ofta tydliga rutiner för hur ändringar eller tilläggsarbeten ska hanteras och prissättas.



Otydlig betalningsplan

Betalningsvillkor och delbetalningar är ofta otydligt definierade.



Avsaknad av tidsplan

Utan en tydlig tidsplan blir det svårare att hantera förseningar och ansvar i projektet.

Flera brister kan förekomma i samma tvist.

Offertter som beslutsunderlag

Analysen visar att en tydlig offert ofta saknas i tvister.

Av de 5 040 analyserade ärendena innehåller 1 235 ärenden en offert som parterna hänvisar till och som ARN kan använda som beslutsunderlag*.

Det innebär att cirka 3 av 4 tvister saknar en tydlig offert.

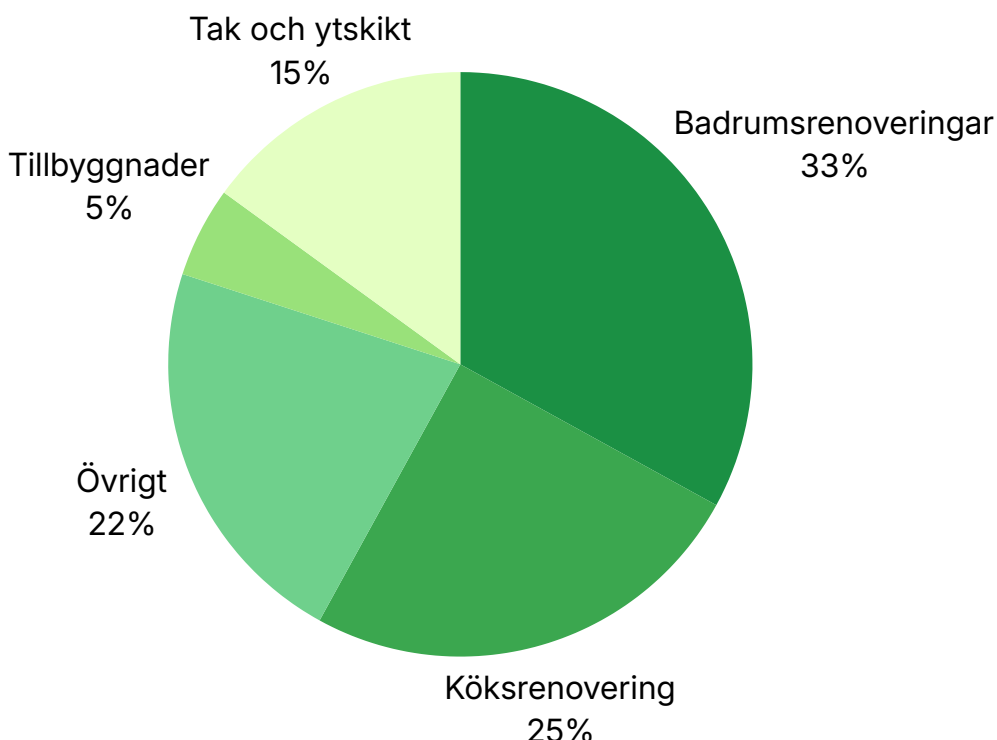


När en tydlig offert saknas blir det svårt att fastställa vad som faktiskt har avtalats, vilket ökar risken för missförstånd och tvister under och efter projektets gång.

Risk per renoveringstyp

Alla renoveringsprojekt innebär risker, men analysen visar att konfliktnivån varierar mellan olika typer av projekt.

Andel av analyserade där renoveringstypen förekommer:



Badrumsrenoveringar

En tredjedel av tvister gäller badrums-renoveringar. Projekten är tekniskt komplexa och involverar flera moment, vilket ökar risken för oklarheter.

Köksrenoveringar

Kök är en vanlig renovering där problem ofta uppstår kring materialval och installationer.

Tillbyggnader

Större projekt innebär ofta fler entreprenörer och större ekonomiska värden, vilket kan öka konfliktrisken.

Tak och ytskikt

Dessa projekt är generellt mindre komplexa, men tvister kan uppstå kring kvalitet eller tidsplan.

Övrigt

Denna kategori omfattar renoveringsprojekt som inte tillhör de vanligaste projektyperna, exempelvis fasad-, fönster- eller altanarbeten. Tvister kan uppstå kring kvalitet, omfattning eller ansvar i arbetet.

Kostnadsavvikelser i renoveringstvister

När konflikter uppstår i renoveringsprojekt påverkar det ofta projektets totala kostnad.

I analyserade tvister låg projektkostnaden i genomsnitt cirka 38 % över den ursprungliga offerten.



Kostnadsökningar kan bero på flera faktorer, exempelvis:

- Oenighet kring ÄTA-arbeten
- Fel som måste åtgärdas
- Förseningar i projektet
- Juridiska kostnader

Resultatet visar att tydlighet i projektets tidiga skeden kan spela en avgörande roll för att hålla kostnaderna under kontroll.

Slutsats

Många konflikter i renoveringsprojekt börjar långt innan arbetet startar – ofta redan i offertstadiet.

Flera tydliga mönster framträder i analysen:

- Påståenden om fel eller brister i arbete förekommer i 94 % av tvister
- I 75 % av tvister saknas en tydlig offert som kan användas som underlag
- I analyserade tvister ökade projektkostnaden i genomsnitt med cirka 38 % jämfört med ursprunglig offert.

Tillsammans visar detta att många konflikter i renoveringsprojekt inte bara handlar om hur arbetet utförts, utan också om oklarheter kring vad som egentligen avtalats från början.

Resultaten visar tydligt att tydligare offerter, bättre struktur och mer transparens kan minska risken för konflikter och tvister i renoveringsprojekt.



www.fixler.se
info@fixler.se