



Fixler - Renoveringsrapport

Varför renoveringar ofta blir dyrare än planerat

Baserad på analys av offentliga tvister och renoveringsprojekt.

Innehåll

INTRODUKTION	03
METOD	04
SAMMANFATTNING	05
VANLIGASTE ORSAKER TILL KONFLIKT	06
VANLIGASTE BRISTER I OFFERTER	07
RISK PER RENOVERINGSTYP	08
KOSTNADSAVVIKELSER I TVISTER	09
SLUTSATS	09

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.

Den här rapporten analyserar 5 040 offentliga tvister från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) inom bygg- och renoveringsprojekt för att identifiera var och varför konflikter uppstår.

**källa*

Metod

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

Ärendena har analyserats för att identifiera återkommande mönster i:

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

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

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



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

Sammanfattning

Renoveringsprojekt innebär ofta stora investeringar och komplexa beslut. Den här analysen visar att många konflikter kan kopplas till brister i tydlighet redan i offert- och planeringsstadiet.

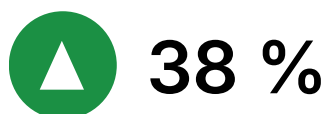
Några av de mest framträdande insikterna från analysen är:

- Påståenden om fel eller brister i arbete förekommer i cirka 94 % av tvister
- Badrumsrenoveringar har högst konfliktrisk
- ÄTA-arbeten* är en vanlig orsak till tvist
- I cirka 75 % av tvister saknas en offert

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



En tredjedel av tvister gäller badrums-renoveringar

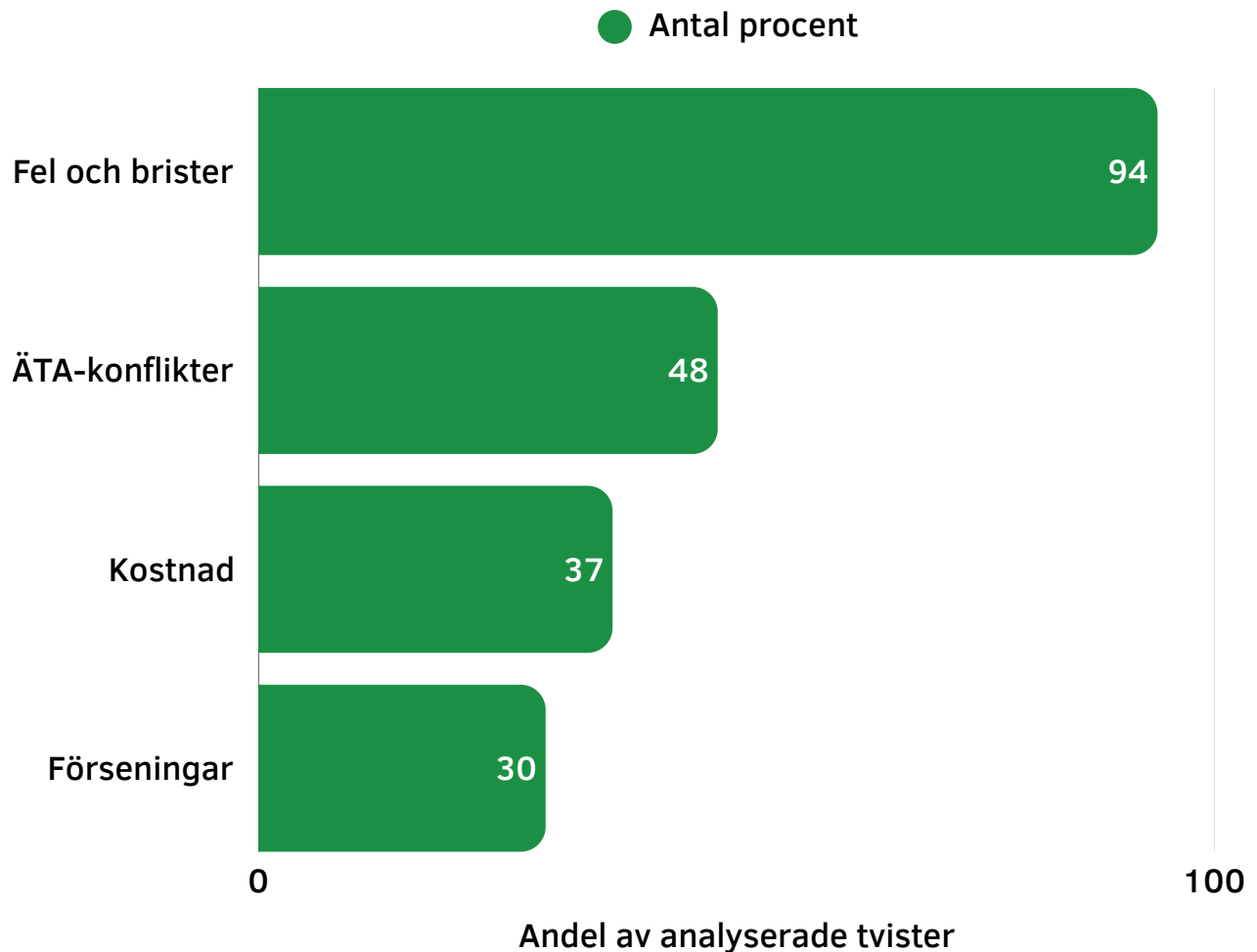


I analyserade tvister ökade projektkostnaden i genomsnitt med cirka 38 % jämfört med ursprunglig offert.

**ÄTA-arbeten står för Ändringar, Tillägg och Avgående arbeten*

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.

Varför dessa orsaker leder till konflikt

Vanliga problem inkluderar:



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.



Kostnads- eller betalningskonflikter

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



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.



Förseningar

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

Vanligaste brister i offerter

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

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

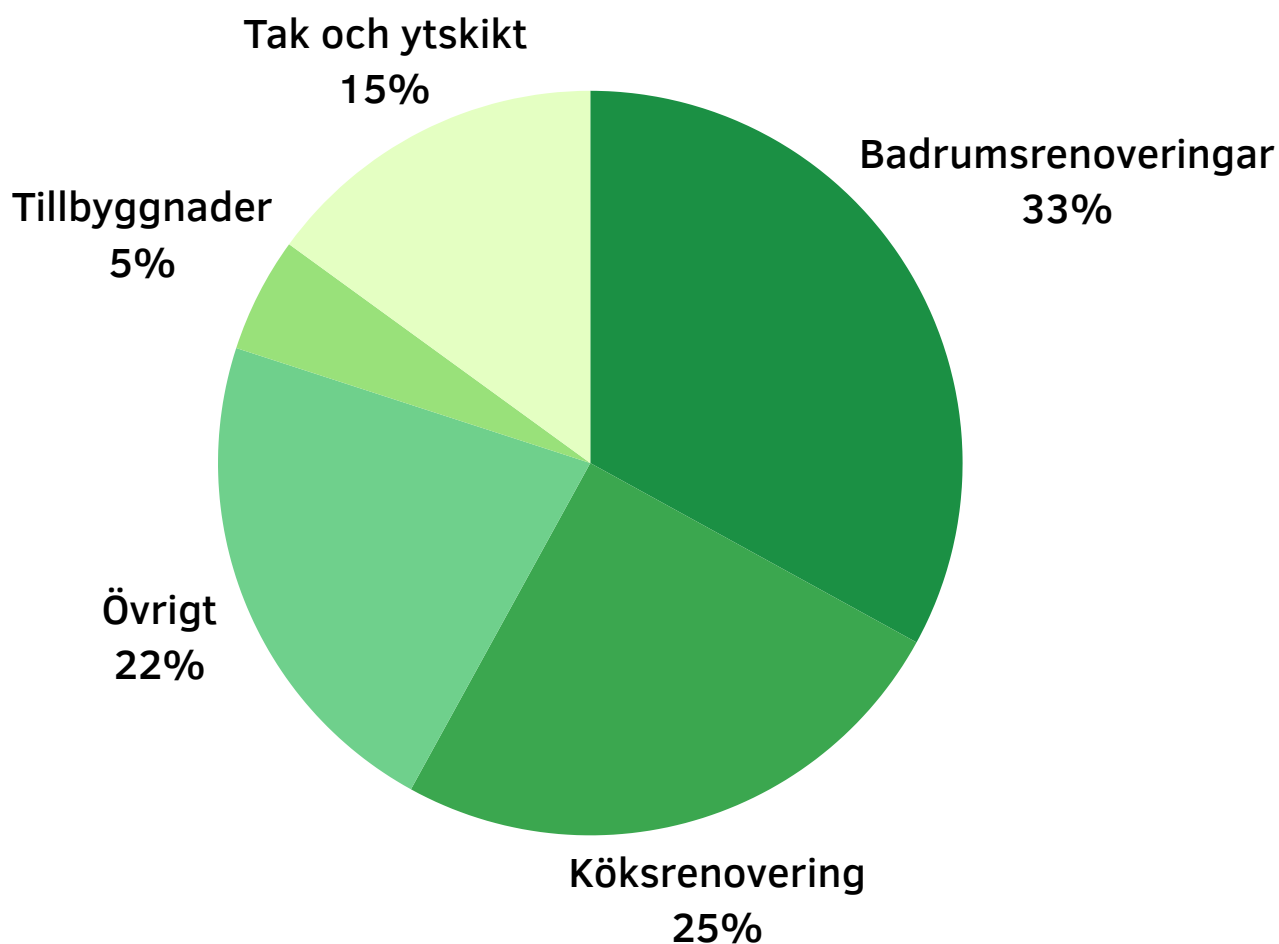
Utan en tydlig tidsplan blir det svårare att hantera förseningar och ansvar i projektet.

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

Risk per renoveringstyp

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

Andel av analyserade där renoveringstypen förekommer:



Varför dessa projekttyper ofta leder till konflikt



Badrumsrenoveringar

Badrum är den projekttyp som oftast förekommer i tvister. Projekten är tekniskt komplexa och involverar flera moment, vilket ökar risken för missförstånd.



Tak och ytskikt

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



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.



Övrigt

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

Offerty 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 75 % av tvister saknar 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.

Kostnadsavvikelser i tvister

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

Analysen visar att kostnadsökningen i tvister i genomsnitt uppgår till cirka 38 procent jämfört med ursprunglig offert.



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.

Analysen visar att många tvister kan kopplas till otydlighet i offertstadiet – exempelvis kring omfattning, material, tidsplan eller hur ändringar ska hanteras.

Flera tydliga mönster framträder i analysen:

- Påståenden om fel eller brister i arbete förekommer i 94 % av tvister
- 75 % av tvister saknar offert
- 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.

Genom bättre struktur och tydligare dokumentation i offertprocessen kan risken för missförstånd och konflikter minska.



www.fixler.se
info@fixler.se