

Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet



Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet

Ds 2007:8

Utgiven: 1 mars 2007

Typ: Departementsserien (Ds)

Avsändare: Miljödepartementet

Ladda ner

- [Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet, Ds 2007:8 \(pdf 371 kB\)](#)

Sammanfattning

Enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. krävs ett tioårigt skydd mot byggfel i form av en försäkring för i princip allt bostadsbyggande inkl. ny- och ombyggnad av fritidshus. Enligt rapporten bör ett obligatoriskt skydd mot byggfel begränsas till att gälla bostadsrättsföreningar och konsumenter vid nybyggnad,

tillbyggnad och mycket omfattande ombyggnad av permanenta

bostäder. Skyddet skall avse upphandlade tjänster och varor som upphandlats i samband med tjänster, och gälla när entreprenören inte kan fullfölja normala åtaganden.

Kravet på en säkerhet för byggfel måste utformas så flexibelt att den kan tillhandahållas av

många olika aktörer, svenska och utländska, och således främja konkurrens och

gränsöverskridande handel. Säkerheten föreslås bestå av en försäkring eller en bankgaranti, om inte Kammarkollegiet medger annat.

Förslagen beräknas medföra att de årliga kostnaderna för skyddet mot byggfel minskar från ca 550 miljoner kr till ca 300 miljoner kr.

Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet



SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/>

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22708-4
ISSN 0284-6012

Till statsrådet och chefen för Miljödepartementet

Dåvarande statsrådet Mona Sahlin förordnade mig den 17 augusti 2006 att utreda frågan om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m.

Arbetet har följts av en beredningsgrupp inom Regeringskansliet. Gruppen har bestått av Jacob Aspegren, Justitiedepartementet, Catarina Erséus, Integrations- och jämställdhetsdepartementet, Ellen Hausel Heldahl, Näringsdepartementet och Maria Sönne, Finansdepartementet. Eva Eneström Schmied, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, har t.o.m. december 2006 biträtt med underlag och också gjort bifogade remissammanställning.

Under arbetet har jag i enlighet med mitt uppdrag samrått med bl.a. företrädare för Boverkets kvalitetsråd, byggherrar, försäkringsbolag och banker, liksom med departement och branschorganisationer i övriga nordiska länder.

Härmed överlämnas rapporten Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet. Uppdraget är därmed slutfört.

Stockholm i februari 2007

Björn Karlberg

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 9 |
| Författningsförslag | 11 |
| 1 Uppdraget | 17 |
| 2 Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet | 19 |
| 2.1 Entreprenadavtal när beställaren är näringsidkare | 19 |
| 2.1.1 Avtalstyper | 19 |
| 2.1.2 Ansvar för fel – allmänt..... | 20 |
| 2.1.3 Ansvar för fel under garantitiden och efter garantitidens slut..... | 21 |
| 2.1.4 Försäkringar | 22 |
| 2.2 Civilrättsligt konsumentskydd vid småhusentreprenader..... | 24 |
| 2.2.1 Allmänt..... | 24 |
| 2.2.2 Konsumenttjänstlagen..... | 24 |
| 2.2.3 Konsumentköplagen..... | 25 |
| 2.2.4 Konsumentkreditlagen | 26 |
| 2.3 Standardavtal vid småhusentreprenader | 26 |
| 2.3.1 ABS 05 – allmänt..... | 26 |
| 2.3.2 ABS 05 – försäkringar | 27 |
| 2.3.3 Reparation och ombyggnad av småhus | 28 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 2.4 | Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m..... | 28 |
| 2.4.1 | Villkor för byggstart | 28 |
| 2.4.2 | När krävs försäkringen? | 28 |
| 2.4.3 | Vad en byggfelsförsäkring skall omfatta | 29 |
| 2.4.4 | Inskränkningar i rätten till ersättning..... | 29 |
| 2.4.5 | Vissa övriga bestämmelser..... | 30 |
| 2.4.6 | Marknaden för byggfelsförsäkringar | 31 |
| 2.4.7 | Kostnaderna för byggfelsförsäkringar | 31 |
| 2.4.8 | Skadutfallet för byggfelsförsäkringar..... | 31 |
| 2.4.9 | Färdigställandeskydd | 32 |
| 2.4.10 | Tvister | 33 |
| 3 | Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet i omvärlden..... | 35 |
| 3.1 | Danmark | 35 |
| 3.2 | Finland | 37 |
| 3.3 | Norge | 39 |
| 3.4 | Vissa andra länder..... | 40 |
| 3.4.1 | Frankrike | 40 |
| 3.4.2 | Irland..... | 41 |
| 3.4.3 | Nederländerna..... | 42 |
| 3.4.4 | Storbritannien | 43 |
| 4 | Slutsatser och förslag..... | 45 |
| 4.1 | Lagen om byggfelsförsäkring – remissynpunkter..... | 45 |
| 4.2 | Behovet av skydd mot fel och obestånd i bostadsbyggandet | 46 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 4.3 | Den närmare utformningen av en säkerhet för byggfel för bostadsrättsföreningar och konsumenter vid bostadsbyggande | 49 |
| 4.3.1 | Tillämpningsområde | 49 |
| 4.3.2 | Utformningen av säkerheten för byggfel..... | 50 |
| 4.3.3 | Säkerhetens storlek..... | 51 |
| 4.3.4 | Rätten att ta säkerheten i anspråk..... | 52 |
| 4.3.5 | Självrisk | 54 |
| 4.3.6 | Regresskrav | 54 |
| 4.3.7 | Vissa övriga frågor | 55 |
| 4.4 | Ändringar i annan lagstiftning | 55 |
| 4.4.1 | Plan- och bygglagen..... | 55 |
| 4.4.2 | Bostadsrättslagen | 56 |
| 4.5 | Förslagets konsekvenser | 57 |
| 4.5.1 | Sammanfattning av de förändringar förslagen innebär | 57 |
| 4.5.2 | Ekonomiska konsekvenser..... | 58 |
| 4.5.3 | Administrativa konsekvenser..... | 58 |
| | | |
| Bilaga 1. Sammanställning av remissvar i fråga om Byggnadsdeklarationsutredningens betänkande (SOU 2005:30) Lagen om byggfelsförsäkring | | 61 |
| | | |
| Bilaga 2. Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m..... | | 71 |

Sammanfattning

Enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. krävs ett tio-årigt skydd mot byggfel i form av en försäkring för i princip allt bostadsbyggande inkl. ny- och ombyggnad av fritidshus.

Enligt rapporten bör ett obligatoriskt skydd mot byggfel begränsas till att gälla bostadsrättsföreningar och konsumenter vid nybyggnad, tillbyggnad och mycket omfattande ombyggnad av permanenta bostäder. Skyddet skall avse upphandlade tjänster och varor som upphandlats i samband med tjänster, och gälla när entreprenören inte kan fullfölja normala åtaganden.

Kravet på en säkerhet för byggfel måste utformas så flexibelt att den kan tillhandahållas av många olika aktörer, svenska och utländska, och således främja konkurrens och gränsöverskridande handel. Säkerheten föreslås bestå av en försäkring eller en bankgaranti, om inte Kammarkollegiet medger annat.

Förslagen beräknas medföra att de årliga kostnaderna för skyddet mot byggfel minskar från ca 550 miljoner kr till ca 300 miljoner kr.

Författningsförslag

1 Förslag till lag om säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande

Tillämpningsområdet m.m.

1 § En näringsidkare som uppför eller bygger till hus som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk (bostadshus), skall ställa säkerhet för byggfel om bostadshuset är avsett för en bostadsrättsförening eller en konsument (köparen). Säkerhet skall även ställas vid omfattande ombyggnad av sådant hus.

Säkerhet behöver dock inte ställas när köparens betalning till näringsidkaren kan beräknas understiga fyra prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Näringsidkaren skall visa att det finns eller kommer att finnas en säkerhet som uppfyller villkoren i denna lag. Innan bevis om säkerheten har lämnats till köparen, har köparen rätt att hålla inne all betalning till näringsidkaren.

Innebörden i termerna näringsidkare och konsument framgår av 1 a § konsumenttjänstlagen (1985:716).

2 § Villkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för köparen är utan verkan mot denne.

Utformningen av säkerheten för byggfel

3 § Säkerheten för byggfel skall ställas till förmån för köparen, och gälla

1. i fråga om en bostadsrättsförening från tidpunkten för en godkänd slutbesiktning eller motsvarande till tio år efter slutbesiktningen, eller

2. i fråga om en konsument från tidpunkten för avtal om byggnadsarbeten eller köp till tio år efter en godkänd slutbesiktning eller motsvarande.

Om inte Kammarkollegiet medger annat, skall säkerheten bestå av en försäkring eller en bankgaranti.

Sedan säkerheten ställts får den inte ändras till köparens nackdel.

Säkerheten skall innehålla villkor om att den gäller även om bostadshuset övergår till ny ägare.

Säkerhetens storlek

4 § Säkerheten skall omfatta ett belopp som motsvarar minst tjugofem procent av köparens betalning till näringsidkaren. Så länge den faktiska betalningen inte är känd får beloppet grundas på en beräknad betalning.

Om säkerheten har formen av en försäkring får försäkringsgivarens ansvar vara begränsat till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade säkerheter enligt denna lag.

Rätten att ta säkerheten i anspråk

5 § I fall som avses i 3 § första stycket 2 får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att färdigställa bostadshuset om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål att köparen har rätt att häva avtalet.

Efter en godkänd slutbesiktning eller motsvarande får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa annat än obetydliga fel i bostadshuset i den utsträckning som följer av tredje eller fjärde styckena, och kostnader för att avhjälpa skador på bostadshuset som orsakats av sådant fel, om kostnaden för att avhjälpa skadan inte täcks av en särskild försäkring.

I fråga om en bostadsrättsförening får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel som avser näringsidkarens arbetsprestation under fem år och som avser material och varor under minst två år (garantitid), om felen framträder under garantitiden. Efter garantitidens utgång till tio år efter godkänd slutbesiktning eller motsvarande får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa väsentliga fel som köparen kan visa har sin grund i

näringsidkarens vårdslöshet, om felet framträder under denna tid. Med fel avses en avvikelse från vad som avtalats mellan näringsidkaren och köparen.

I fråga om en konsument får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa sådana fel som avses i 59 och 60 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716).

Säkerheten får endast tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel och skador som är hänförliga till den näringsidkare som ställt säkerheten.

Säkerheten får dock inte tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel och skador som avses i andra stycket, om näringsidkaren enligt lag eller avtal har ansvar för att avhjälpa felet eller skadorna, och kan fullgöra sitt åtagande och gör det inom skälig tid.

Självrisk

6 § Innan säkerheten får tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel eller skador skall köparen svara för en viss självrisk.

För en bostadsrättsförening får självrisken uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp per bostad.

För en konsument får självrisken uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador får dock inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp, så länge inte säkerheten utnyttjats fullt ut.

Regresskrav m.m.

7 § När säkerheten tagits i anspråk övertar den som lämnat säkerheten köparens rätt till ersättning från andra för de arbeten som säkerheten täckt kostnaderna för.

Köparen får inte till nackdel för den som lämnat säkerheten avsäga sig den rätt till ersättning han har enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

Överklagande

8 § Kammarkollegiets beslut enligt 3 § andra stycket får inte överklagas.

Villkor för byggstart

9 § Enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) får, om det krävs en säkerhet för byggfel, byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om säkerheten har visats upp för byggnadsnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2008. Genom lagen upphävs lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. Den upphävda lagen skall dock tillämpas om en bygganmälan gjorts före den 1 januari 2008.

2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs i fråga om 9 kap. plan- och bygglagen (1987:10) att 12 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap. 12 §

Byggnadsarbetena får inte påbörjas

1. om det krävs en sådan *byggfelsförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd* som avses i lagen (1993:320) om *byggfelsförsäkring m.m.*, förrän ett bevis om *försäkringen respektive färdigställandeskyddet* har visats upp för byggnadsnämnden,

2. om det krävs ett besked om skyddsrum enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar, förrän ett bevis om beskedet har visats upp för byggnadsnämnden, eller

3. om det krävs en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, förrän redovisningen har visats upp för byggnadsnämnden.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

1. om det krävs en sådan *säkerhet för byggfel* som avses i lagen (2007:000) om *säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande*, förrän ett bevis om *säkerheten* har visats upp för byggnadsnämnden,

3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om 4 kap. bostadsrättslagen (1991:614) att det skall införas en ny paragraf, 2 a §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 a §

En bostadslägenhet, som varit föremål för åtgärd för vilken det krävs säkerhet enligt lagen (2007:000) om säkerhet för bygghet vid bostadsbyggande, får inte upplåtas med bostadsrätt innan bevis om säkerheten lämnats till bostadsrättsföreningen.

1 Uppdraget

Ordningen med en obligatorisk byggförsäkring för flerbostadshus har utvärderats av Byggnadsdeklarationsutredningen i slutbetänkandet (SOU 2005:30) Lagen om byggförsäkring. Utredningen föreslår att ordningen med en obligatorisk byggförsäkring för flerbostadshus utvidgas till att gälla även tillbyggnad. Betänkandet har remissbehandlats. En sammanställning av remissvaren redovisas i *bilaga 1*. Vissa remissinstanser tillstyrker begränsade utvidgningar av nuvarande regler medan andra anser att reglerna bör slopas. Vissa remissinstanser har även synpunkter på ordningen med obligatorisk byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus.

Mitt uppdrag har varit att med utgångspunkt i bedömningar och förslag i betänkandet och remissinstansernas synpunkter redovisa underlag för regeringens ställningstagande i fråga om den obligatoriska byggförsäkringen för flerbostadshus.

Uppdraget har vidare varit att med utgångspunkt i remissinstansernas synpunkter och den kritik som har framförts mot reglerna i andra sammanhang, redovisa underlag för regeringens ställningstagande i fråga om den obligatoriska byggförsäkringen och färdigställandeskyddet för småhus som uppförs eller byggs om med ett begränsat inslag av upphandlade tjänster (s.k. självbyggeri). Dessa senare frågor berörs även i Bostadsutskottets betänkande 2005/06:BoU7.

Uppdraget omfattar även frågan om hur kravet på byggförsäkring och färdigställandeskydd påverkar möjligheterna för små, nystartade eller utländska företag att konkurrera på lika villkor med andra aktörer på marknaden för småhusbyggande.

Uppdraget skall redovisas till regeringen senast den 1 mars 2007.

2 Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet

2.1 Entreprenadavtal när beställaren är näringsidkare

2.1.1 Avtalstyper

Entreprenader kan i huvudsak vara

- delade entreprenader, där byggherren (beställaren) svarar för projektering och har ett samordningsansvar för utförandet genom avtal med olika entreprenörer,
- generalentreprenader, där byggherren svarar för projektering och har avtal med en entreprenör som har ett samordningsansvar i fråga om eventuella underentreprenörer och
- totalentreprenader, där en entreprenör svarar för projektering och har ett samordningsansvar i fråga om eventuella underentreprenörer.

När byggherren är näringsidkare används i de flesta fall AB 04 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader) för att reglera entreprenadavtalet vid delade entreprenader och generalentreprenader, och ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) för att reglera entreprenadavtalet vid totalentreprenader.

Standardavtalen är framförhandlade inom Byggandets Kontraktskommitté (BKK) som består av representanter för beställar- och entreprenörsintressen. I förhållande till tidigare standardavtal har garantitiderna förlängts och entreprenörernas ansvar för fel efter garantitiden preciserats och utvidgats.

2.1.2 Ansvar för fel – allmänt

Bestämmelserna i AB 04 är skrivna med utgångspunkt i delad entreprenad där var och en av entreprenörerna står i direkt avtalsförhållande med byggherren. Bestämmelserna är även avsedda för generalentreprenader där enbart en entreprenör ansvarar inför beställaren för hela produktionen. I båda fall är det fråga om utförandeentreprenader, vilket innebär att byggherren svarar för projekteringen och entreprenören för utförandet. Det är i dessa entreprenadformer byggherren som har ansvaret för att byggnaden i sin slutliga utformning uppfyller den avsedda funktionen.

Enligt AB 04 är ansvarstiden (reklamationsfristen) tio år. Ansvarstiden inleds med garantitid. Garantitiden är minst fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor. Av definitionen av termen arbete framgår att även ”handhavande av material och varor” ingår. Det innebär att byggmaterial som har fått försämrade egenskaper av att det hanterats felaktigt omfattas av den femåriga garantin. Om entreprenören har eller får en längre garantitid för material eller vara gäller denna längre garantitid även mellan entreprenören och beställaren.

Vid utarbetandet av AB 04 har i förhållande till tidigare standardavtal ökad vikt lagts på kvalitets- och miljöfrågor samt nödvändigheten av god kommunikation och samverkan för ett gott resultat av entreprenadens genomförande.

Vid totalentreprenader enligt ABT 06 har entreprenören ansvar för såväl projektering som utförande och också ansvaret för att byggnaden i sin slutliga utformning uppfyller den avsedda funktionen.

Enligt ABT 06 gäller i princip samma regler för ansvar och avhjälpande som enligt AB 04.

Enligt 6 kap. 21 § AB och ABT skall entreprenören ställa säkerhet för sina förpliktelser med ett belopp på tio procent av entreprenadsumman under entreprenadtiden och på fem procent under två år efter godkänd slutbesiktning.

Bestämmelserna i AB och ABT som berör ansvars- och garantitider m.m. är s.k. täckbestämmelser och gäller bara när annat inte föreskrivits i kontraktshandlingarna.

2.1.3 Ansvar för fel under garantitiden och efter garantitidens slut

Efter en godkänd slutbesiktning har beställaren enligt AB 04 rätt att skriftligen påtala fel inom sex månader eller, i fråga om väsentligt fel, 18 månader. Fel skall avhjälpas senast inom två månader räknat från tidpunkten när felet påtalades. Fel som inte innebär risk för skada får avhjälpas senast i samband med garantitidens utgång. Entreprenören är under garantitiden även ansvarig för fel som inte har märkts och inte heller bort märkas vid slutbesiktningen, s.k. dolda fel. Under garantitiden utgår man från att fel beror på entreprenören om denne inte kan bevisa motsatsen.

Efter garantitidens slut och under den tioåriga ansvarstiden, räknat från godkänd slutbesiktning, ansvarar entreprenören ”för väsentligt fel” ”om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören”. Här har beställaren bevisskyldighet. Entreprenörens ansvar för fel i utförande omfattar, när AB 04 tillämpas, inte fel som beror på felaktig projektering, bristande underhåll eller felaktig skötsel. Visar det sig att entreprenören är ansvarig för fel, ansvarar denne även för skada på entreprenaden som orsakats av felet.

Vid bedömning av om ett fel är väsentligt tas hänsyn till vilken skada som uppkommit eller kan befaras uppkomma. Fel som medför stora kostnader för beställaren är vanligtvis väsentliga. Som väsentligt fel avses också fel som påverkar beställarens möjlighet att använda en byggnad. Exempelvis skall byggnaden ha fungerande väggar, tak, golv och grund samt vara tät. Fel som innebär fara för hälsa och säkerhet anses normalt också vara väsentliga.

Till väsentliga fel räknas även fel som till sin karaktär innebär en påtaglig olägenhet för beställaren. Fel som däremot med relativt enkla medel kan avhjälpas, faller utanför entreprenörens ansvar i sådana fall då entreprenörens särskilda fackkunskap inte är nödvändig för att felet skall kunna avhjälpas.

Parterna har rätt att avtala om att ett väsentligt fel skall anses föreligga om kostnaderna för att avhjälpa felet och en följdskada på grund av felet överstiger ett visst belopp, ofta ett halvt prisbasbelopp¹

Enligt tidigare AB hade entreprenören endast ansvar för fel som berodde på grov vårdslöshet. Utökningen av entreprenörens ansvar för fel enligt AB 04 till att omfatta fel som beror på all vårdslöshet,

¹ Prisbasbeloppet för år 2007 är 40 300 kr.

torde innebära att entreprenörens ansvar omfattar i vart fall de flesta utförandefel².

Om entreprenören inte avhjälpert ett fel inom föreskriven tid, eller skriftligen underrättat beställaren om han inte avser att avhjälpa felet, får beställaren låta avhjälpa felet. Om entreprenören ansvarar för felet sker avhjälpandet på hans bekostnad.

Enligt ABT 06 är entreprenören ”fri från ansvar för bristfälligheter i entreprenaden som är en direkt följd av att beställaren underlåtit att upplysa om förutsättning av särpräglad art som entreprenören inte rimligen bort känna till”.

2.1.4 Försäkringar

Allriskförsäkring

AB 04 och ABT 06 innehåller regler för parternas försäkringar som gäller om inte annat har föreskrivits i kontraktshandlingarna. Entreprenören skall ha allriskförsäkring för skador på entreprenaden och täcka ”varje plötslig, oförmodad sakskada”. Försäkringen täcker således inte kostnader för att avhjälpa fel. Om beställaren är byggherre skall denne vara medförsäkrad. Försäkringen skall gälla under entreprenadtiden och minst två år efter entreprenadens godkännande i fråga om skador som entreprenören svarar för. Försäkringsbeloppet skall motsvara återanskaffningsvärdet av entreprenaden samt material, varor och arbeten som beställaren tillhandahåller. Självrisken skall vara högst tre prisbasbelopp.

När AB 04 infördes förlängdes garantitiden för arbetsprestationer från två till fem år, men någon allriskförsäkring behöver inte tecknas för den förlängda garantitiden.

Ansvarsförsäkring

Genom att tillämpa branschvillkoren förbinder sig entreprenören också att teckna en ansvarsförsäkring för att försäkra sig mot sin egen skadeståndsskyldighet. Den skall gälla under entreprenadtiden och under minst två år efter entreprenadens godkännande. Vid skadeståndskrav som kan omfattas av försäkringen och som överstiger

² Hedberg, Stig, Kommentarer till AB 04, s. 95, Svensk Byggtjänst, 2005.

avtalad självrisk åtar sig försäkringsbolaget att utreda om skadeståndsskyldighet föreligger, att förhandla med den som kräver skadestånd, att föra den försäkrades talan vid rättegång och att betala det skadestånd som den försäkrade är skyldig att ge. Försäkringsbeloppet skall vara lägst 200 prisbasbelopp och självrisken högst tre prisbasbelopp.

Varken allriskförsäkring eller ansvarsförsäkring tecknas normalt för enskilda entreprenader utan för bolagets totala verksamhet. Försäkringsbranschens beskrivning av minimiomfattning för allriskförsäkring och ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet enligt AB 5:22 finns som bilaga i AF AMA 98.

Konsultansvarsförsäkring

När ABT tillämpas ansvarar entreprenören för att avhjälpa fel som beror på fel i projektering. I entreprenadformer där AB tillämpas är projekteringsfelet beställarens ansvar och vanligtvis reglerade via ABK 96 (Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag). En konsultansvarsförsäkring omfattar vanligen skadeståndsskyldighet för person-, sak- och förmögenhetsskada som beror på fel i beräkningar, ritningar, beskrivningar, råd eller anvisningar. Enligt ABK 96 skall konsulten ha denna försäkring under hela ansvarstiden, alltså tio år. I praktiken förekommer det knappast att försäkringar kan tecknas för längre period än ett år³. Det betyder att man som beställare måste kontrollera att konsulten fullgör sin försäkringsskyldighet.

ROT-försäkring och byggherreansvarsförsäkring

Försäkringarna som föreskrivs i AB 04 motsvarar ”normalbehovet” vid nybyggnad. Vid ombyggnad täcks därför inte de delar av den befintliga bebyggelsen som inte berörs av ombyggnaden. Den s.k. ROT-försäkringen är en kompletterande allriskförsäkring för beställarens befintliga egendom. Det är numera vanligt att ett ROT-skydd ingår i allriskförsäkringar.

Byggherreansvarsförsäkring kan tecknas som en kompletterande ansvarsförsäkring vid ombyggnad som skydd mot skadeståndskrav från grannar för skador till följd av byggnadsarbetet.

³ Liman, Lars-Otto, Entreprenad- och konsulträtt, s. 225, Svensk Byggtjänst, 2005.

2.2 Civilrättsligt konsumentskydd vid småhusentreprenader

2.2.1 Allmänt

De civilrättsliga reglerna för konsumentskydd skall ge den enskilde konsumenten ett rimligt skydd i förhållande till näringsidkare som hon eller han har ingått ett avtal med. Exempel på konsumentskyddslagar är konsumenttjänstlagen (1985:716), konsumentköplagen (1990:932) och konsumentkreditlagen (1992:830).

I konsumenttjänstlagen infördes den 1 januari 2005 särskilda bestämmelser om småhusentreprenader. Samtidigt vidgades leverantörens ansvar för fel vid köp av byggnadsdelar för en- eller tvåbostadshus enligt konsumentköplagen.

2.2.2 Konsumenttjänstlagen

I 51–61 §§ konsumenttjänstlagen finns sedan den 1 januari 2005 särskilda bestämmelser om tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader). Sedan tidigare gäller enligt 17 § första stycket en tioårig reklamationsfrist för arbeten som avser fast egendom. I den mån annat inte framgår av 51–61 §§ är lagens allmänna bestämmelser tillämpliga även på småhusentreprenader. Konsumenttjänstlagen är tvingande till konsumentens förmån och avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i lagen är till nackdel för konsumenten är normalt utan verkan mot denne.

Vid oklarheter om vad som är överenskommet om arbetenas omfattning, pris, tid för betalning och arbetenas avslutande gäller vad konsumenten påstår, om inte annat framgår av omständigheterna (51 §).

Konsumenten är inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden. Om det skall göras en slutbesiktning har vidare konsumenten rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att arbetena har godkänts (52 §).

Sedan arbetena avslutats skall en slutbesiktning göras om någon av parterna begär det (53 §). Bestämmelser om slutbesiktningen finns i 54–58 §§.

Entreprenaden anses alltid felaktig om fel och brister visar sig inom två år efter att entreprenaden godkändes vid slutbesiktning,

eller inom två år efter att arbetena avslutades om det inte gjordes någon slutbesiktning (59 §).

Sedan en småhusentreprenad har godkänts vid en slutbesiktning får konsumenten endast åberopa fel som har antecknats i besiktningsutlåtandet. Lagen gör dock undantag för tre typer av fel:

- fel som konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett vara fel,
- fel som besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, s.k. dolda fel, eller
- fel som konsumenten inom sex månader efter slutbesiktningen har påtalat för näringsidkaren (60 §).

Efter tvåårsfristen enligt 59 § återstår åtta år av reklamationsfristen enligt 17 § första stycket. För att näringsidkare skall kunna göras ansvarig för fel under återstående reklamationsfrist krävs att konsumenten kan visa att näringsidkaren orsakat felet.

2.2.3 Konsumentköplagen

Konsumentköplagen innehåller bestämmelser om köp av lösa saker som en näringsidkare säljer till en konsument. Hit räknas köp av byggmaterial som t.ex. husbyggsatser. Lagen är i likhet med konsumenttjänstlagen tvingande till konsumentens förmån.

Konsumentskyddet vid köp av byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus har från den 1 januari 2005 förbättrats även i konsumentköplagen. Enligt 20 a § andra stycket skall, i fråga om byggnadsdelar som är avsedda att vara en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus, ett fel som visar sig inom två år efter avlämnandet anses ha funnits redan vid avlämnandet. Köparen har då rätt att kräva avhjälpande, omleverans, prisavdrag eller ersättning för att avhjälpa felet, eller att häva köpet.

Med byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus avses i första hand material till s.k. monteringsfärdiga hus, dvs. material till nya småhus som tillverkas på annan plats än den fastighet där huset uppförs. Husbyggsatsen behöver inte vara komplett och materialet behöver inte ha någon viss prefabriceringsgrad. Det räcker att köpet avser den huvudsakliga delen av materialet till det färdiga huset.

Köp som avser enstaka byggnadsdelar, t.ex. rördelar eller köp av visst speciellt material som skall ingå i huset, exempelvis lösvirke, omfattas inte. För sådana köp gäller lagens allmänna regler som begränsar presumtionstiden för fel till sex månader.

Bestämmelsen är inte heller tillämplig om en konsument sluter avtal med flera näringsidkare om att dessa, var för sig, skall leverera enstaka byggnadsdelar vilka tillsammans kommer att utgöra den huvudsakliga delen av ett småhus. Tillämpningen av bestämmelsen förutsätter också att näringsidkaren har känt till att de aktuella byggnadsdelarna var avsedda att utgöra den huvudsakliga delen av ett småhus.

Konsumentköplagen innehöll tidigare en tidsbegränsning på två år för rätten att reklamera en felaktig vara. Tiden är nu förlängd till tre år från det att varan mottogs om inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse.

2.2.4 Konsumentkreditlagen

Konsumentkreditlagen gäller kredit som är avsedd för enskilt bruk till en konsument från en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet. Kreditgivaren skall iaktta god kreditgivningssed och ta till vara konsumentens intressen (5 §). Innan krediten beviljas skall kreditgivaren pröva om konsumenten har ekonomiska förutsättningar för att fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet (5 a §). I fråga om en kredit för en småhusentreprenad blir konsumentens förmåga att fullgöra kreditavtalet beroende av om entreprenaden kan fullföljas enligt avtal och om eventuella fel i entreprenaden kan avhjälpas utan större kostnader för konsumenten.

2.3 Standardavtal vid småhusentreprenader

2.3.1 ABS 05 – allmänt

Utöver det lagstadgade konsumentskyddet för småhus finns de frivilliga bestämmelserna ABS (Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare) som är avsedda att användas för entreprenadavtal vid uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader). ABS 05 har tillkommit genom en överenskommelse mellan Konsumentverket,

Sveriges Byggindustrier, Försäkrings AB Bostadsgaranti, GAR-BO Försäkring AB, Svensk Träindustri och Villaägarnas Riksförbund.

ABS 05 gäller från den 1 januari 2005. Om reglerna i ABS 05 har gjorts till avtalsinnehåll gäller de utöver konsumenttjänstlagen när en konsument låter uppföra ett småhus med hjälp av entreprenörer (näringsidkare).

Enligt ABS 05 skall alla entreprenadavtal vara skriftliga, inkl. avtal om ändringar och tilläggsarbeten. Det finns också ett absolut krav på slutbesiktning. I ABS finns bl.a. bestämmelser om uppdragets omfattning och parternas åtaganden i vissa delar. ABS innehåller vidare regler om bl.a. ändringar och tilläggsarbeten, vad som skall anses utgöra fel, avhjälpande av fel, arbetsledning och kontroll, skadestånd och avbeställning. Dessutom finns regler om olika former av besiktning och om besiktningars rättsverkningar.

Fel enligt slutbesiktningen skall avhjälpas snarast efter att entreprenören fått besiktningsutlåtandet och i vart fall inom två månader, om det inte finns särskilda omständigheter för att förlänga tiden.

2.3.2 ABS 05 – försäkringar

Allriskförsäkring

Under entreprenadtiden och de två första åren efter slutbesiktningen är det enligt bestämmelserna i konsumenttjänstlagen näringsidkaren som ansvarar för fel och brister. Näringsidkaren skall, om ABS 05 tillämpas i entreprenaden, ha en allriskförsäkring för skador på entreprenaden där konsumenten/beställaren är medförsäkrad. Försäkringen skall gälla under entreprenadtiden och under minst två år efter entreprenadens godkännande i fråga om skador som entreprenören ansvarar för. Försäkringsbeloppet skall motsvara återanskaffningsvärdet av entreprenaden tillsammans med material, varor och arbete som beställaren tillhandahåller.

Ansvarsförsäkring

Entreprenören skall enligt bestämmelserna i ABS 05 även ha en ansvarsförsäkring som skydd mot skadeståndsanspråk. Ansvarsförsäkringen skall gälla under entreprenadtiden och två år efter entreprenadens godkännande. Försäkringsbeloppet skall lägst vara 200 prisbasbelopp.

2.3.3 Reparation och ombyggnad av småhus

Vid konsumententreprenader som avser reparationer och ombyggnader finns RO-formuläret och Allmänna bestämmelser – RO 05 (version 2). Även dessa bestämmelser är frivilliga och kompletterar konsumentskyddet i konsumenttjänstlagen. För reparationer och ombyggnader gäller endast generella regler i konsumenttjänstlagen, och inte de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenad.

RO 05 är utarbetade av Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund och Sveriges Byggindustrier.

2.4 Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

2.4.1 Villkor för byggstart

Enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen får, om det krävs en byggförsäkring, byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen har visats upp för byggnadsnämnden. Detsamma gäller i fråga om färdigställandeskydd för småhus, se avsnitt 2.4.9.

2.4.2 När krävs försäkringen?

Lagen om byggförsäkring trädde i kraft den 1 juli 1993. Enligt dåvarande bestämmelser skulle det finnas en byggförsäkring när en näringsidkare uppförde en byggnad för permanentboende eller utförde åtgärder i fråga om permanentbostad som krävde byggnämnan och avsevärt förlängde byggnadens brukstid. Fritidshus omfattades inte och inte heller andra småhus (en- och tvåbostadshus) där det fanns ett garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som utgjorde villkor för statlig bostadsfinansiering.

Den 1 januari 2005 ändrades kraven på byggförsäkring i fråga om småhus, sedan de statliga bidragen för egna hem avvecklats. Numera skall det finnas en byggförsäkring vid all nybyggnad av småhus inklusive fritidshus. Kommunens byggnadsnämnd får besluta om undantag från kravet för nybyggnad av småhus som inte skall användas för permanent bruk. Försäkringskravet omfattar även tillbyggnad och ombyggnad av småhus som kräver byggnämnan om det enligt byggnadsnämndens bedömning finns behov av en försäkring. Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden, kostnaderna för försäkringen

och risken för allvarliga fel och skador. Enligt prop. 2003/04:45 Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (s. 151) bör det normalt inte förekomma att åtgärder som kan beräknas kosta mer än tio basbelopp genomförs utan att det finns någon försäkring.

Lagändringen år 2005 innebär också att en byggfelsförsäkring skall finnas oavsett vem som uppför byggnaden. Det saknar alltså betydelse om den som uppför byggnaden är näringsidkare eller inte. Det saknar också betydelse om byggherren är näringsidkare eller konsument, men det är alltid byggherrens ansvar att se till att försäkringen finns.

2.4.3 Vad en byggfelsförsäkring skall omfatta

Försäkringen skall täcka skälig kostnad för att avhjälpa annat än obetydliga fel i byggnadens konstruktion, fel i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet. Med fel avses avvikelse från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. Försäkringen omfattar därför inte s.k. utvecklingsfel. Utvecklingsfel brukar definieras som fel som uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

Försäkringen behöver heller inte omfatta skador som normalt täcks av andra försäkringar, t.ex. fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.

Försäkringen skall gälla fel eller skador som visar sig efter godkänd slutbesiktning och som anmäls inom tio år.

Byggfelsförsäkringen skall gälla även om den försäkrade byggnaden övergår till ny ägare.

2.4.4 Inskränkningar i rätten till ersättning

Ersättning från en byggfelsförsäkring får bara användas för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

Fel som har vållats av byggnadens ägare eller ägarens anställda ersätts i princip bara om även någon annan har vållat felet.

Under garantitiden eller motsvarande ersätts fel bara om den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande, eller, i fråga om småhus, om åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.

En byggfelsförsäkring får innehålla villkor om att ägaren skall svara för en viss självrisk. I fråga om småhus får dock självriskerna uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp för varje fel eller skada, dock högst sammanlagt ett och ett halvt prisbasbelopp. Fel eller skador som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att avhjälpa behöver inte ersättas.

Försäkringsgivarens ansvar får begränsas till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggfelsförsäkringar.

I fråga om småhus skall försäkringsbeloppet vara kostnadstäckande.

Enligt i branschen förekommande försäkringsvillkor ersätts inte

- skada på grund av vanvård, slitage eller bristfälligt underhåll,
- fel eller skada på egendom utanför byggnaden,
- fel eller skada som orsakats av utifrån kommande buller, vibration eller andra immisioner,
- ekonomiska följdskador, t.ex. hyresbortfall, kostnad för kost och logi, kostnad för flyttning eller förvaring av lösöre eller för värdeminskning,
- kostnader som inneburit en förbättring av byggnaden jämfört med ursprungligt utförande eller
- kostnader för utredning, sakkunnig eller ombud.

2.4.5 Vissa övriga bestämmelser

Byggfelsförsäkringen skall innehålla villkor om regressrätt. Dessa innebär att försäkringsbolaget efter att ersättning betalats ut kan träda in i den rätt till ersättning för fel eller skada som byggnadens ägare har. Byggnadens ägare får inte till nackdel för försäkringsgivaren avsäga sig sin rätt till ersättning.

Försäkringsvillkoren får inte ändras i efterhand så att de inte längre uppfyller lagens krav.

En försäkringsgivare som marknadsför byggfelsförsäkringar får i princip inte neka den som är skyldig att ha en byggfelsförsäkring att teckna en sådan. Den som vägrats en försäkring i strid mot bestämmelserna i lagen har rätt att få teckna en försäkring efter yrkande hos allmän domstol.

2.4.6 Marknaden för byggförsäkringar

Byggförsäkringar lämnas för närvarande av Försäkrings AB Bostadsgaranti, Försäkringsbolaget Gerling (både självständigt och i samarbete med försäkringsföretag ägda av HSB och SABO) och GAR-BO Försäkring AB. Bostadsgaranti ägs till lika delar av staten och Sveriges Bygginstrumenter. Gerling är ett tyskt försäkringsbolag, som arbetar i Sverige genom sin danska filial. Gerling lämnar inte byggförsäkringar för småhus. GAR-BO ägs av ett femtiotal småhusproducenter.

2.4.7 Kostnaderna för byggförsäkringar

Byggherrarnas årliga kostnader för byggförsäkringar kan för närvarande uppskattas till följande belopp.

| | |
|--|------------------------------|
| Nybyggnad av småhus för permanent boende | 230 miljoner kr ⁴ |
| Nybyggnad av övriga småhus och ombyggnad av småhus | 20 miljoner kr ⁵ |
| Nybyggnad av flerbostadshus | 170 miljoner kr ⁶ |
| Ombyggnad av flerbostadshus | 100 miljoner kr ⁷ |
| Summa | 520 miljoner kr |

2.4.8 Skadefallet för byggförsäkringar

Det går inte att få någon systematisk överblick av skadefallet för byggförsäkringar. De företag och organisationer som samverkar inom ByggherreForum, bl.a. HSB, Riksbyggen och SABO, kan inte ge något exempel på att försäkringen skulle ha täckt kostnaden för att avhjälpa ett byggfel.

⁴ 11 500 småhus, premie 20 000 kr per hus.

⁵ Osäker uppskattning.

⁶ 16 500 lägenheter, försäkringsbelopp per lägenhet 1 500 000 kr, premie 0,7 %.

⁷ Totalt försäkringsbelopp 13 000 miljoner kr (50 % av värdet av ombyggnad), premie 0,8 %.

2.4.9 Färdigställandeskydd

År 2005 infördes i lagen krav på färdigställandeskydd för småhus när en näringsidkare utför arbeten för en konsuments räkning. Färdigställandeskyddet skall ha formen av en försäkring eller en bankgaranti. Färdigställandeskyddet krävs för samma arbeten som kräver byggfelsförsäkring. Byggherren skall se till att det finns ett färdigställandeskydd.

Färdigställandeskyddet skall omfatta skälig ersättning för extra kostnader för att slutföra arbetena, kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningsman har anmärkt på vid en slutbesiktning, och kostnader för att avhjälpa skador som orsakats av dessa fel.

Enligt i branschen förekommande försäkringsvillkor ersätts inte kostnader

- som orsakats av den försäkrade eller av någon som denne har anlitat och som inte är entreprenören,
- för sakkunniga eller ombud som anlitats,
- i anledning av tvist,
- för markarbeten mer än en meter utanför byggnadens yttervägg,
- för finplanering av tomt,
- som har att göra med kvalitet på eller tillgång till vatten,
- för ekonomisk följdförlust,
- för torksprickor i ytskikt,
- för kringkostnader i form av kost och logi m.m. eller
- för intyg, dokumentation, protokoll, ritningar inkl. underlag, instruktioner, drift- och skötselanvisningar och liknande som ingår i entreprenaden.

Extra kostnader för att slutföra arbetena skall ersättas när näringsidkarens dröjsmål ger konsumenten rätt att häva avtalet. Färdigställandeskyddet i övrigt utlöses om näringsidkaren har gått i konkurs eller i övrigt inte kan fullfölja sitt åtagande.

Färdigställandeskyddet skall gälla utan självrisk. Ersättningen skall användas för avsedda ändamål. Färdigställandeskyddet får begränsas till ett visst belopp, men det skall alltid motsvara minst tio

procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet.

I fråga om regressrätt gäller samma regler för färdigställandeskydd som för byggfelsförsäkring.

En genomsnittlig premie för färdigställandeskydd kan beräknas till ca 2 000 kr per hus. De årliga kostnaderna för färdigställandeskydd kan således vid en småhusproduktion av nuvarande omfattning beräknas till ca 30 miljoner kr.

2.4.10 Tvister

Tvister om ersättning från en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd i form av en försäkring eller en svensk bankgaranti, där en konsument är part, kan prövas av Allmänna reklamationsnämnden, ARN. Om försäkringsbolaget eller banken inte rättar sig efter ett för konsumenten gynnande beslut, kan konsumenten få tvisten prövad i allmän domstol. Konsumenten kan också, utan ARN:s prövning, få tvisten prövad i allmän domstol.

En svensk domstols behörighet att pröva en tvist om ersättning från en bankgaranti från en annan medlemsstat i EU regleras bland annat av den s.k. Bryssel I-förordningen. Om en sådan bankgaranti är säkerhet för fullföljden av ett avtal i Sverige torde en svensk domstol vara behörig att pröva en tvist, i vart fall om den andra medlemsstatens lagstiftning om uppfyllelseort överensstämmer med svensk lagstiftning⁸.

⁸ Jämför artikel 5.1 i Bryssel I-förordningen och rättsfallen NJA 1997 s. 415 och NJA 1999 s. 673.

3 Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet i omvärlden

3.1 Danmark

I Danmark består bostadsbeståndet till ca en tredjedel av egnahem, ca 15 % av ägarlägenheter i flerbostadshus, ca 5 % av bostäder i andelsboligforeninger (som liknar borettslag i Norge, se Norge i det följande) och ca 40 % av hyresbostäder varav drygt hälften är allmännyttiga med offentligt stöd (almene boliger).

Bostadsbyggandet i Danmark har de sista 3-4 åren omfattat ca 28 000 bostäder per år fördelat på ca 55 % småhus och ca 45 % flerbostadshus. Privata personer och företag är byggherrar för ca 70 %, andelsboligforeninger för ca 5 % och almene boligselskab för ca 25 % av bostadsbyggandet.

År 1986 gjordes en omfattande kvalitets- och ansvarsreform i Danmark för statligt byggande och bostadsbyggande med offentligt stöd. Bakgrunden var omfattande problem med betongskador och platta tak. Reformen innebar krav på kvalitetssäkring, drift- och underhållsplaner, användning av standardavtal och en enhetlig reklamationsfrist på fem år. För att täcka kostnader för byggfel i bostadsbyggandet med offentligt stöd inrättades den självägande lagreglerade Byggskadefonden (se även www.bsf.dk). År 1990 inrättades även en byggskadefond för ombyggnad. Fonderna finansieras med en avgift på en procent resp. en och en halv procent av anskaffningssumman för projekt med offentligt stöd.

Fondens uppgift är att låta genomföra och betala kostnader för besiktningar av projekten efter ett och fem år, att betala reparationer av byggfel och att bidra till erfarenhetsåterföring om byggprocessen för att förebygga byggfel och främja kvalitet och effektivitet i byggandet. Fonden täcker högst 95 % av kostnaderna för att reparera byggfel som anmäls inom 20 år från färdigställandet. Åtgärderna finansieras i så stor utsträckning som möjligt genom regresskrav mot dem som har ansvar för felen.

Fonden omfattar för närvarande ca 200 000 bostäder med offentligt stöd. Sedan år 1987 uppgår Byggskadefondens nettokostnader för byggfel till ca 1 300 miljoner Dkr i 2006 års priser. Ca 50 % avser konstruktionsfel som en följd av undermålig projektering, vilket har medfört att kraven på statiska beräkningar skärpts vid kommunernas prövning av nya projekt. Ca 20 % avser takskador, främst i fråga om material. Vid utgången av år 2005 hade fonden en behållning på nära 750 miljoner Dkr, varav ca 225 miljoner Dkr var reserverade för att täcka kostnader för reparationer i nära 250 ännu inte avslutade skadeärenden, som nästan uteslutande avsåg byggnader uppförda före år 1995.

Sedan fondens tillkomst har kvaliteten i bostadsbyggandet med offentligt stöd förbättrats markant. I början på 1990-talet och tidigare upptäcktes ersättningsbara byggfel vid nära 30 % av besiktningarna medan andelen sjunkit till nära 4 % de senaste åren. Byggfel är vanligare i privata andelsboliger med offentligt stöd än i övrigt bostadsbyggande med offentligt stöd, vilket har ett samband med att många byggherrar för andelsboliger inte har något ansvar för framtida ägande och drift. De andelsboligforeningar, som själva varit byggherrar, har i stor utsträckning varit oprofessionella.

Sedan några år redovisar Byggskadefonden resultaten av alla ett-årsbesiktningar på sin hemsida. Besökande på hemsidan kan själva lista resultaten t.ex. efter kommun, byggherre eller entreprenör.

En rapport från Statens Byggeforskningsinstitut år 2004 visar att byggfel i privat bostadsbyggande är väsentligt vanligare än i byggande med offentligt stöd. I augusti 2006 aviserade ekonomi- och näringsministern olika åtgärder för att förbättra kvaliteten i det privata bostadsbyggandet, däribland en obligatorisk byggskadeförsäkring. Ett lagförslag avses läggas i Folketinget under våren 2007. Enligt ett remitterat utkast till lagförslag från december 2006 skall försäkringsplikten gälla nya permanenta bostäder som byggs av privata byggherrar för försäljning eller uthyrning, och andelsboligforeningar. Konsumenter som uppför bostäder för eget bruk berörs inte. Kommunen får inte lämna tillstånd till byggande innan försäkringen dokumenterats. Byggskadeförsäkringen avses endast omfatta väsentliga skador som påverkar byggnadens livslängd eller brukbarhet och gälla i femton år från färdigställandet. Självrisken bedöms bli ca 10 000 Dkr per skada och bostad eller högst 20 000 Dkr per bostad under hela försäkringstiden. För försäkringsbolag som lämnar byggskadeförsäkring skall gälla i princip

samma krav på besiktning och erfarenhetsåterföring som gäller för Byggskadefonden.

3.2 Finland

I Finland består bostadsbeståndet till ca en tredjedel vardera av egnahem, aktiebostäder (som i praktiken är ägarbostäder) och hyresbostäder, flertalet privat ägda. Allmännyttiga hyresbostäder får offentligt stöd och är avsedda för grupper med särskilda behov. I Finland förekommer även en relativt ny upplåtelseform som kallas bostadsrätt, men som liknar kooperativ hyresrätt i Sverige.

Bostadsbyggandet i Finland har under senare år omfattat ca 30 000 bostäder per år fördelat på ca 60 % småhus och ca 40 % flerbostadshus. Privata personer är byggherrar för eller köpare av stora delar av produktionen av småhus, och bostadsaktiebolag är byggherrar för stora delar av produktionen av flerbostadshus. Bostadsbyggandet med statligt stöd omfattar ca 4 000 bostäder, varav flertalet är specialbostäder och resten sociala hyres- eller bostadsrättsbostäder.

I Finland regleras konsumentskyddet för köpare av aktier i bostadsaktiebolag eller jämförbara bostadssammanslutningar av *lagen om bostadsköp (843/1994)*. Lagen gäller både för bostäder som tillkommit genom ny-, om- och tillbyggnad och begagnade bostäder. Här berörs bara vad som gäller vid ny-, om- och tillbyggnad. Innan lagen tillkom gällde särskilda konsumentskyddsregler vid byggande av aktiebostäder med statligt stöd.

Lagen gäller inte vid ny-, om- och tillbyggnad av egnahemshus. Om byggherren i dessa fall är konsument gäller dock generella regler om konsumentskydd.

Under byggnadsfasen skall en stiftande delägare (den som inledningsvis äger aktier i bostadsaktiebolaget, bygger eller låter bygga huset och sedan säljer aktier till konsumenter, vanligen en byggfirma) ställa säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och om köp av bostadsaktier. Säkerheten kan vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en försäkring. Säkerheten skall vara minst fem procent av byggnadskostnaderna eller minst tio procent av köpesumman för sålda aktier, och skall finnas kvar i minst tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten godkänt byggnaden för användning.

Säkerheten under byggnadsfasen skall sedan ersättas av en säkerhet på minst två procent av köpesumman för sålda aktier. Denna säkerhet skall finnas kvar i minst 15 månader efter att byggnaden godkänts för användning. Säkerhetens varaktighet motsvarar i princip den kortaste garantitid som kan gälla i Finland.

Förutom säkerheterna under byggnadsfasen och under garantitiden skall en stiftande delägare, dock inte stat eller kommun, ställa en s.k. insolvenssäkerhet för sina åtaganden enligt lag under reklamationsfristen, som omfattar tio år efter att byggnaden godkänts för användning. Säkerheten kan vara en försäkring, bankgaranti eller annan typ av säkerhet som godkänts av Konsumentverket. Den gäller vid stiftande delägarens insolvens och skall vara minst 25 % av byggnadskostnaderna. Säkerheten är sekundär i förhållande till eventuella andra säkerheter och förutsätter att den stiftande delägaren kan anses vara ansvarig för felet. Bostadsaktiebolagets självrisk är högst två procent av byggnadskostnaderna för varje fel som berör byggnadsdel som bolaget har underhållsansvar för. Aktieägarens självrisk är en och en halv procent av aktiens pris vid det första köpet för varje fel som berör byggnadsdel som aktieägaren har underhållsansvar för. Om ett fel berör både bolaget och aktieägaren dras endast bolagets självrisk av från kostnaden för att reparera felet. Insolvensförsäkringar lämnas av alla stora finska skadeförsäkringsbolag i den mån inte stiftande delägare eller projektet bedöms vara alltför riskfyllda. Försäkringsbolagen är alltså inte skyldiga att lämna en försäkring. Försäkringarna betalas vanligen genom engångspremier som uppskattas variera mellan 0,5 och 1,5 % av byggnadskostnaderna. Betalda ersättningar minskar det kvarstående försäkringsbeloppet.

Före år 2006 gällde kravet på insolvenssäkerhet enbart vid försäljning av bostadsaktier under byggnadsfasen. Numera gäller kravet även vid försäljning efter byggnadsfasen, dock inte vid tillbyggnad, om det berörda bostadsaktiebolaget självt säljer de aktier som ger rätt till bostäder i tillbyggnaden.

Sedan lagen om bostadsköp infördes har den makroekonomiska utvecklingen i Finland varit stark. Bl.a. av detta skäl finns det få exempel på fall där insolvenssäkerheten har tagits i anspråk.

3.3 Norge

I Norge består bostadsbeståndet till mer än 60 % av egnahem, en liten andel ägarlägenheter i flerbostadshus (ägarsektioner), ca 15 % av bostäder i borettslag (som är helt jämförbara med bostadsrätt i Sverige, med undantag för att borettslag inte är skattesubjekt) och ca 25 % av hyresbostäder, varav en liten andel är offentligt ägda och avsedda för grupper med särskilda behov.

Bostadsbyggandet i Norge har under senare år omfattat ca 30 000 bostäder per år fördelat på ca 55 % småhus och ca 45 % flerbostadshus. Privata personer är byggherrar för eller köpare av stora delar av produktionen av småhus, men boligbyggelag (motsvarar närmast regionala föreningar inom HSB) har en andel på ca 10 %. Av produktionen av flerbostadshus svarar boligbyggelag för ca 20 %. I övrigt består produktionen av flerbostadshus i huvudsak av ägarsektioner men också i någon mån av privata borettslag och hyresbostäder.

I Norge finns ingen generell lagstiftning om garanti- eller försäkringsordningar för byggfel.

Enligt *bustadsoppføringsloven (1997-06-13 nr 43)*, som gäller avtal mellan entreprenör och konsument om uppförande av nya ägarbostäder inkl. fritidsbostäder, och sedan år 2005 även nya bostäder i borettslag, måste dock entreprenörer inkl. boligbyggelag ställa säkerhet för fullgörandet av avtalen, om avtalsbeloppet överstiger ca 126 000 Nkr. Säkerheten kan vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en försäkring. Säkerheten skall ha karaktären av *pro-prieborgen*. Konsumenten kan alltså begära ersättning ur säkerheten utan att visa att entreprenören saknar förmåga eller vilja att fullgöra sina åtaganden. Entreprenören är skyldig att för konsumenten dokumentera att det finns en säkerhet enligt lagens krav. Innan garantin har dokumenterats skall konsumenten hålla inne all betalning till entreprenören. Det är alltså konsumentens sak att kontrollera att kraven på säkerhet uppfylls.

Bustadsoppføringsloven skiljer mellan två olika typer av avtal. De s.k. a-fallen gäller uppförande av byggnad på konsumentens mark och de s.k. b-fallen en rätt för konsumenten att köpa mark med en uppförd byggnad, så länge inte arbetet med att uppföra byggnaden är avslutat vid avtalstidpunkten. Som b-fall räknas även avtal mellan boligbyggelag och konsument om andel i borettslag.

Säkerheten för entreprenörens åtagande beräknas som en andel av entreprenadsumman. I a-fallen skall säkerheten vara fem procent

under byggtiden och tre procent under två år därefter. I b-fallen skall säkerheten vara två procent under byggtiden och tre procent under två år därefter.

Reklamationsfristen enligt lagen är fem år.

När en ny ägarbostad säljs sedan den är färdig gäller, liksom för fastighetsöverlåtelse i allmänhet, *avhendingsloven* (1992-07-03 nr 93). Enligt avhendingsloven krävs inga säkerheter för byggfel från säljaren. Reklamationsfristen enligt lagen är fem år.

I Norge erbjuds en *frivillig byggfelsförsäkring* genom Boligsamvirket, en gemensam benämning för Norske Boligbyggelags Landsförbund (NBBL), boligbyggelag och borettslag m.fl. Försäkringsgivare är det svenska GAR-BO Försäkring AB och villkoren i princip desamma som i GAR-BO:s svenska byggfelsförsäkringar. Efterfrågan har hittills varit mycket begränsad men bedöms växa bl.a. på grund av kapacitetsproblem i den norska byggindustrin.

År 1995 lämnade en arbetsgrupp inom Kommunal- och arbetsdepartementet ett förslag om en *obligatorisk byggfelsförsäkring*. Förslaget genomfördes inte. Därefter har Byggningslovutvalget på Kommunal- och regionaldepartementets uppdrag åter utrett frågan. Uppdraget redovisas i betänkandet (NOU 2005:12) Mer effektiv bygningslagstiftning II. Utvalget avråder från att införa en obligatorisk byggfelsförsäkring. Utvalget anser att bostadsuppföringsloven i huvudsak tillgodoser behovet av lagreglerade garanti- eller försäkringsordningar för byggfel, men menar att garantitiden är för kort och garantibeloppen för små. Utvalget anser också att konsumentskyddet vid köp av nya bostäder enligt avhendingsloven är för svagt.

3.4 Vissa andra länder

3.4.1 Frankrike

I Frankrike gäller ett lagreglerat strikt ansvar under tio år efter färdigställandet av bygg- eller anläggningsprojekt för konsulter, entreprenörer och materialleverantörer. Ansvaret gäller strukturella fel men även andra fel som medför att byggnaden eller anläggningen inte passar sitt avsedda syfte. Vad som är den senare typen av fel har tolkats ganska vitt av domstolar. För andra arbeten och material gäller ett lagreglerat ansvar under två år. Under ett år

efter färdigställandet gäller en garanti för att byggnaden är färdigställd på avsett sätt.

Konsulter, entreprenörer och materialleverantörer måste ha försäkringar som täcker deras ansvar under den tioåriga ansvarsperioden. Dessa försäkringar till förmån för tredje man gäller högst tio miljoner euro för entreprenörer och högst en och en halv miljon euro för konsulter. Leverantörerna skall svara för en viss självrisk.

Entreprenören måste också teckna en tioårig byggfelsförsäkring till förmån för ägaren. Denna försäkring är en fullvärdesförsäkring utan självrisk. Den täcker kostnaden för att avhjälpa fel och skador, oavsett vem som är ansvarig. Regresskrav kan sedan riktas mot ansvarsförsäkringen.

Försäkringarna lämnas av specialiserade försäkringsbolag. Försäkringsordningarna står under tillsyn av en särskild myndighet. Om någon skulle vägras en försäkring avgör myndigheten vilket försäkringsbolag som skall lämna en försäkring och premien för försäkringen. Myndigheten kan också besluta i tvister om försäkringsvillkor.

3.4.2 Irland

Den vanligaste formen av konsumentskydd vid bostadsbyggande i Irland tillhandahålls av Home Bond, grundat år 1978 efter brittisk förebild (se även www.homebond.ie). Home Bond är en organisation med entreprenörer som medlemmar. Organisationen utarbetar och publicerar byggregler, och medlemmar som åtar sig att följa dessa regler kan erbjuda konsumenter konsumentskydd genom Home Bond. Konsumentskyddet består av ett färdigställandeskydd och ett åtagande av avhjälpa väsentliga fel och skador i högst tio år.

Färdigställandeskyddet täcker betalningar för arbeten som entreprenören inte utfört på grund av insolvens eller bedrägeri. Det omfattar högst 100 000 euro per hus eller en miljon euro per entreprenör.

Avhjälpanandeskyddet träder in om en entreprenör inte avhjälpt ett fel eller en skada, och inte heller lämnat en godtagbar förklaring till det. Skyddet täcker väsentliga fel som orsakar rökintrång från rökgång och vatteninträngning genom vägg, golv eller tak i fem år, och väsentliga konstruktionsfel i tio år. Det omfattar högst 200 000 euro per hus eller två miljoner euro per entreprenör.

Konsumentskydd genom Home Bond finns för ca 55 % av alla nybyggda bostäder i Irland.

3.4.3 Nederländerna

Konsumentskydd vid bostadsbyggande i Nederländerna tillhandahålls genom Garantie Instituut Woningenbouw, GIW, grundat i mitten av 1970-talet. Styrelsen för GIW består av företrädare för kommuner, byggtreprenörer och konsumenter med en opartisk ordförande. Konsumentskyddet är obligatoriskt i flertalet kommuner i Nederländerna. Skyddet träder in vid entreprenörens obestånd och avser dels ett färdigställandeskydd, dels ett skydd för att avhjälpa fel och skador som visar sig inom sex år, eller i fråga om allvarliga fel, tio år efter färdigställandet. Färdigställandeskyddet är högst 20 % av produktionspriset exkl. mark och skyddet för fel och skador högst 100 000 euro per bostad.

Tre organisationer för byggtreprenörer ingår i GIW. De svarar för konsumentskyddet i samarbete med försäkringsbolag. Entreprenörer som uppfyller tillräckliga krav på ekonomisk styrka och yrkeskunskap kan bli medlemmar i en sådan organisation. Medlemmarna i organisationen är skyldiga att använda standardavtal fastställda av GIW. Av standardavtalen framgår även villkoren för konsumentskyddet. Organisationen utfärdar bevis om konsumentskyddet och svarar för att huset färdigställs om entreprenören går i konkurs före färdigställandet.

Om en entreprenör lämnar marknaden eller går i konkurs under tid när han fortfarande har ansvar för fel eller skador enligt standardavtalet, svarar det försäkringsbolag hans organisation samarbetat med genom GIW för kostnaderna att avhjälpa felen eller skadorna, efter avdrag för en avgift på 300 euro.

Den genomsnittliga kostnaden för konsumentskyddet för ett småhus är ca 375 euro. Ca 90 procent av alla nybyggda ägarbostäder i Nederländerna omfattas av konsumentskyddet. Kostnaderna för försäkringsbolagen har hittills varit obetydliga.

3.4.4 Storbritannien

Den vanligaste formen av konsumentskydd vid bostadsbyggande i Storbritannien tillhandahålls av National House Building Council, NHBC, grundat för mer än 65 år sedan (se även www.nhbc.co.uk). NHBC utarbetar och publicerar byggregler, och entreprenörer som genom att registrera sig hos NHBC åtar sig att följa dessa regler kan erbjuda konsumenter konsumentskydd kallat Buildmark. Konsumentskyddet består av ett färdigställandeskydd, en försäkring för entreprenörens åtaganden under två års garantitid och en byggförsäkring under åtta år efter garantitiden.

Färdigställandeskyddet täcker betalningar för arbeten som entreprenören inte utfört på grund av insolvens. Det omfattar högst 10 000 pund per hus eller högst tio procent av priset.

Försäkringen under garantitiden träder in om en entreprenör inte avhjälpit ett fel eller en skada som orsakats av ett fel, om kostnaderna för att avhjälpa skadan inte täcks av ägarens skadeförsäkring.

Byggförsäkringen täcker på motsvarande sätt kostnader för att avhjälpa ett fel eller en skada som orsakats av ett fel, om kostnaden överstiger 500 pund.

NHBC tillhandahåller även konsumentskydd för självbyggare.

Konsumentskydd genom NHBC finns för mer än 80 procent av alla nybyggda bostäder i Storbritannien. Konsumentskyddet är i många fall en förutsättning för att bostaden skall kunna belånas.

4 Slutsatser och förslag

4.1 Lagen om byggförsäkring – remissynpunkter

Remissvaren i fråga om Byggnadsdeklarationsutredningens betänkande (SOU 2005:30) Lagen om byggförsäkring redovisas i *bilaga 1*. Bland synpunkterna på betänkandet kan följande nämnas.

Flertalet byggherrar anser att kostnaderna för försäkringen är alltför höga i förhållande till nyttan.

Skyddet för beställare av bostadsbyggnader genom lagar och avtal har förbättrats avsevärt under senare år. Vid småhusentreprenader och entreprenader reglerade av AB 04 har byggförsäkringen främst karaktären av insolvensskydd genom att träda in när entreprenören på grund av obestånd inte längre kan fullgöra sina legala eller avtalsenliga skyldigheter.

För beställare som är näringsidkare innebär lagen avtalsfrihet i fråga om försäkringsbelopp och självrisk. Lagens krav på försäkring uppfylls för dessa även om försäkringsbeloppen inte är kostnadsäckande och självrisken hög. Inget tyder dock på att denna möjlighet skulle utnyttjas systematiskt. En vanlig självrisk för flerbostadshus synes vara fem prisbasbelopp.

För konsumenterna som påstår sig vara självbyggare utan att ha upphandlat några tjänster vid byggstarten uppfylls lagens krav på försäkring genom en byggförsäkring för material till ett värde på högst en miljon kr och en premie på ca 12 000 kr. En byggförsäkring för material är meningslös och tillför ingenting i förhållande till konsumentköplagen. Något färdigställandeskydd för eget arbete kan varken krävas eller lämnas.

Av 9 a § andra stycket försäkringsrörelselagen (1982:713) följer att en byggförsäkring får lämnas endast av försäkringsföretag med tillstånd att driva försäkringsrörelse i Sverige, och att färdigställandeskydd i form av en försäkring får lämnas endast av försäkringsföretag med tillstånd att driva försäkringsrörelse i det land där försäkringstagaren har sin vanliga vistelseort eller etableringsställe.

Jämfört med ett likvärdigt svenskt företag är det svårare/dyrare för ett utländskt företag som inte varit verksamt i Sverige att få en byggförsäkring. Det beror på svårigheter och kostnader för att få upplysningar om företaget, och svårigheter och kostnader för att ställa regresskrav på företaget i företagets hemland. Ett utländskt företag kan sannolikt inte i praktiken erbjuda ett färdigställandeskydd i form av en försäkring utan är hänvisat till att ställa bankgaranti. Det är inte prövat om lagen om byggförsäkring i dessa delar kan anses innebära handelshinder.

Det är byggnadsnämnden som skall kontrollera att det finns en byggförsäkring och, i förekommande fall, ett färdigställandeskydd. Nämnden skall dock inte kontrollera att försäkringen och färdigställandeskyddet i det enskilda fallet uppfyller de krav som uppställs i lagen om byggförsäkring (prop. 2003/04:45 s. 120).

I fråga om småhus skall nämnden också pröva behovet av en byggförsäkring vid tillbyggnad och ombyggnad samt vid nybyggnad av fritidshus. Byggnadsnämndens uppgifter i dessa avseenden är väsensskilda från de uppgifter byggnadsnämnden har i övrigt enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL, men torde ändå vara okomplicerade att sköta så länge lagens krav på försäkring är entydiga, som vid nybyggnad av flerbostadshus och vid nybyggnad av småhus för permanent boende i huvudsak genom upphandlade tjänster. Vid andra åtgärder i fråga om småhus ställs nämnden inför bedömningar utanför nämndens egentliga kompetens. Vid ombyggnad av flerbostadshus skall nämnden pröva om åtgärderna avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Det finns skäl att anta att byggnadsnämndernas bedömningar i dessa avseenden varierar från kommun till kommun.

4.2 Behovet av skydd mot fel och obestånd i bostadsbyggandet

Mitt förslag: Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. upphävs den 1 januari 2008. Den ersätts av en ny lag om säkerhet för byggfel till förmån för bostadsrättsföreningar och konsumenter vid bostadsbyggande.

Tekniska och funktionella krav på byggande finns i PBL och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL. Sedan den 1 juli 1995 gäller ett kontrollsystem i byggandet

som innebär att byggherren har ansvar för att uppfylla de i lagstiftningen angivna kraven på egenskaper hos byggnader. För att säkerställa att byggherren har tillräcklig kompetens för detta skall byggherren utse en kvalitetsansvarig för projektet. Kontrollsystemet har kritiserats. PBL-kommittén (M 2002:05) har haft till uppgift bl.a. att pröva vilka förändringar av lagstiftningen som behövs för en effektiv kontroll av att samhällskraven på byggnader infrias, t.ex. krav på tillgänglighet och en god inomhusmiljö. PBL-kommittén har redovisat sina förslag i slutbetänkandet (SOU 2005:77) Får jag lov? Om planering och byggande. Betänkandet har remissbehandlats. PBL-kommitténs förslag bereds för närvarande inom Miljödepartementet.

Enligt den finska motsvarigheten till PBL, markanvändnings- och bygglagen (132/1999), skall den som påbörjar ett byggprojekt "ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad samt ha tillgång till kompetent personal" (17 kap. 119 §). Byggherren behöver inte själv ha den nödvändiga kompetensen, utan kan uppfylla lagens krav genom att anlita någon annan som har den.

Även motsvarande norska lagstiftning ger byggherren ett ansvar att genom egenkontroll se till att arbeten utförs på föreskrivet sätt. I Norge anses erfarenheterna av egenkontrollen vara så dåliga att man avser att ersätta egenkontrollen med ett system med oberoende besiktningar.

Eventuella brister i PBL eller BVL i fråga om kontroll av hur lagarnas kvalitetskrav efterlevs varken kan eller bör kompenseras genom sidoordnad lagstiftning. Ett särskilt skydd mot byggfel bör därför ses i första hand som en del av konsumentskyddet vid bostadsbyggande.

När ett hyreshus uppförs eller byggs om är både byggherre och entreprenör näringsidkare. Det finns ingen systematisk teknisk eller ekonomisk obalans mellan byggherre och entreprenör i avtalsförhållandet, och byggherren är således väl ägnad att tillgodose sina intressen inom ramen för avtalet. När huset är klart kan inte hyresvärden åberopa entreprenörens fel som skäl för att inte tillhandahålla hyresgästen vad denne har rätt till. Hyresgästen behöver alltså inte acceptera en undermålig tjänst som en följd av byggfel. Det finns därför inga konsumentskyddsaspekter eller andra skäl som talar för en obligatorisk säkerhet för byggfel för hyreshus.

I fråga om bostadsrättsföreningar är bilden mer komplicerad. Bostadsrättsföreningen är visserligen näringsidkare, men när lägen-

heterna är upplåtna med bostadsrätt, är bostadsrättsföreningen inte något annat än summan av de konsumenter som är bostadsrätts-havare. Detta talar för att konsumentskyddet i bostadsbyggandet bör vara likvärdigt för bostadsrättsföreningar och konsumenter.

Som redovisats i det föregående är skyddet för beställare av nya bostäder genom konsumenträttslig lagstiftning och AB 04 eller ABT 06 numera mycket starkt så länge entreprenören kan fullgöra sina legala eller avtalsenliga skyldigheter. Behovet av konsument-skydd vid entreprenader reglerade på dessa sätt gäller därför i första hand en situation när entreprenören är på obestånd. För entreprenader som regleras uteslutande genom avtal är det också angeläget att skapa incitament för att använda avtal som ger beställaren minst det skydd mot byggfel som följer av AB 04 och ABT 06. En säkerhet för byggfel måste också utformas så flexibelt att den kan till-handahållas av många olika aktörer, svenska och utländska, och så-ledes främja konkurrens och gränsöverskridande handel.

Även banker och andra långivare för bostadsbyggande har nytta av en fungerande säkerhet för byggfel. Ett allvarligt byggfel som inte utan kostnader för konsumenten kan avhjälpas på grund av entreprenörens obestånd, kan medföra kreditförluster. En fungerande säkerhet för byggfel för låntagaren medför att kreditriskerna minskar. Vid småhusentreprenader har även konsumenten ett stort eget ansvar att skydda sig mot entreprenörers eventuella obestånd genom att inte, med stöd av 52 § konsumenttjänstlagen, betala för annat än utförd del av entreprenaden. Det ligger även i långivarens intresse att en byggkredit som avser en småhusentreprenad inte utbetalas snabbare än vad som följer av konsumenttjänstlagen. En omsorgsfull kredithantering vid småhusentreprenader skulle också medverka till att begränsa kostnaderna för en säkerhet för byggfel.

Jag har övervägt att föreslå en ändring i konsumentkreditlagen för att ge banker och andra långivare ett självständigt ansvar för att medverka till att bestämmelserna om småhusentreprenader i konsumenttjänstlagen efterlevs, och att göra hanteringen av krediter för småhusentreprenader mer likformiga inom och mellan bank-koncernerna. Av tidsskäl har jag dock inte haft möjligheter att i tillräcklig omfattning analysera konsekvenserna av en sådan ändring, och avstår därför från att lämna ett konkret förslag i denna del.

4.3 Den närmare utformningen av en säkerhet för byggfel för bostadsrättsföreningar och konsumenter vid bostadsbyggande

4.3.1 Tillämpningsområde

Mitt förslag: En näringsidkare som uppför eller bygger till hus som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk, skall ställa säkerhet för byggfel om bostadshuset är avsett för en bostadsrättsförening eller en konsument. Säkerhet skall även ställas vid omfattande ombyggnad av sådant hus.

Säkerhet för byggfel krävs dock inte om bostadsrättsföreningens eller konsumentens betalning till näringsidkaren understiger ett visst belopp.

Innan näringsidkaren lämnat bevis om säkerheten till bostadsrättsföreningen eller konsumenten, har denne rätt att hålla inne all betalning till näringsidkaren.

Kravet på säkerhet för byggfel avser näringsidkare som uppför, bygger till eller utför omfattande ombyggnad av permanenta bostäder som är avsedda för en bostadsrättsförening eller en konsument. Kravet gäller oberoende av om näringsidkaren utför arbetet i egen regi eller som entreprenör, och oberoende av vem som för tillfället äger den fastighet eller tomträtt som berörs av projektet. Om arbetet utförs i egen regi och den bebyggda fastigheten skall säljas till en bostadsrättsförening eller en konsument när arbetena är färdiga, kan inte säkerheten för byggfel börja gälla före försäljningen. I denna situation får i stället näringsidkaren till byggnadsnämnden lämna ett bevis om ett bindande löfte om säkerhet för byggfel innan arbetena påbörjas.

Lagen om byggfelsförsäkring innebär att försäkring krävs bl.a. för praktiskt taget alla byggnadsåtgärder i fråga om småhus, men ger byggnadsnämnden möjligheter att pröva behovet av försäkring för andra åtgärder än nybyggnad av småhus för permanent boende. Erfarenheterna från tillämpningen av lagen visar att krav på säkerhet för byggfel bör begränsas till mycket omfattande åtgärder och vara så entydiga att byggnadsnämnderna enkelt kan avgöra i vilka situationer det behövs en sådan säkerhet. Ett annat skäl till att inte kräva säkerhet för byggfel för mindre omfattande ombyggnadsåtgärder är att det ofta kan vara svårt att avgöra vem som har ansvar

för fel och skador, och att kostnaden för skador normalt täcks av generella skadeförsäkringar.

Vid omfattande ombyggnad bör däremot krav ställas på säkerhet för byggfel. Med omfattande ombyggnad avses dels ombyggnad av lokaler till bostäder, dels ombyggnad i fall när ombyggnaden medför en betydande ökning av byggnadens värde, och, i fråga om bostadsrättsföreningar, när nya upplåtelse sker efter ombyggnaden.

Säkerhet för byggfel bör dock inte krävas om entreprenadsumman understiger ett visst belopp. Beloppet, som även har en koppling till frågan om självrisk när säkerheten tas i anspråk, se avsnitt 4.3.5, bör bestämmas så att det krävs säkerhet även vid delade småhusentreprenader i fråga om t.ex. grundläggning, stomresning, tak, el och vvs. Säkerhet bör inte krävas om bostadsrättsföreningens eller konsumentens betalning till näringsidkaren understiger fyra prisbasbelopp. Med förslaget till självrisk för konsumenter i avsnitt 4.3.5 kommer inte säkerheten att kunna tas i anspråk för entreprenadsummor under fyra prisbasbelopp. Det innebär att näringsidkarens kostnader för säkerheten blir försumbara för entreprenadsummor på eller nära fyra prisbasbelopp.

Innan näringsidkaren lämnat bevis om säkerheten till bostadsrättsföreningen eller konsumenten, bör denne ha rätt att hålla inne all betalning till näringsidkaren. Denna ordning överensstämmer med vad som gäller enligt den norska bostadsoppföringsloven.

4.3.2 Utformningen av säkerheten för byggfel

Mitt förslag: Säkerheten för byggfel skall ställas till förmån för köparen och gälla under den tioåriga reklamationsfristen. För konsumenter skall även finnas ett färdigställandeskydd.

Säkerheten skall bestå av en försäkring, en bankgaranti eller en annan säkerhet som uppfyller villkor som fastställts av Kammarkollegiet.

Säkerheten skall innehålla villkor om att den gäller även om bostadshuset övergår till ny ägare.

Förslaget innebär inga förändringar när det gäller säkerhetens varaktighet. Efter en godkänd slutbesiktning eller motsvarande kommer åtagandet, som i dagens byggfelsförsäkring, att gälla i tio år,

vilket motsvarar reklamationsfristen enligt AB 04, ABT 06 och konsumenttjänstlagen.

Av avsnitt 4.1 framgår att det är tveksamt från konkurrenssynpunkt att säkerheten för byggfel bara som för närvarande får ha formen av en försäkring. Liksom när det gäller dagens färdigställandeskydd bör säkerheten för byggfel även kunna ha formen av en bankgaranti. Det innebär att ett byggföretag från ett annat land inom den Europeiska unionen kan ställa säkerhet för byggfel i form av en bankgaranti från en bank i hemlandet. För att inte en bankgaranti skall bli orimligt dyr behöver beloppet för säkerheten begränsas, se avsnitt 4.3.3. Trots det begränsade beloppet för säkerheten bedöms en bankgaranti bli dyrare än en försäkring som säkerhet för byggfel för ett svenskt företag.

Som framgår av redovisningen av motsvarande ordningar för färdigställandeskydd och byggfelsförsäkring i Irland, Nederländerna och Storbritannien bygger de på en branschvis samverkan mellan exploatörer (developers) och entreprenörer (contractors). Det bör inte uteslutas att företag och organisationer som uppfyller höga krav på kompetens och soliditet, var för sig eller i samverkan, kan erbjuda säkerhet för byggfel som blir billigare och binder mindre kapital än individuella försäkringar och bankgarantier. Riskbilden kan ju också variera. För en totalentreprenör som för väsentliga delar av arbetet anlitar kompetenta och solida underentreprenörer beror risken för obestånd inte bara på totalentreprenörens betalningsförmåga utan också underentreprenörernas. Kammarkollegiet, som för närvarande bl.a. administrerar resegarantilagen (1972:204) och svarar för kansliet för Fonden för fukt- och mögelskador, bör därför kunna besluta att godta annan säkerhet för byggfel än individuella försäkringar och bankgarantier.

4.3.3 Säkerhetens storlek

| |
|---|
| <p>Mitt förslag: Säkerheten skall omfatta ett belopp som motsvarar minst tjugofem procent av bostadsrättsföreningens eller konsumentens betalning till näringsidkaren.</p> |
|---|

För dagens byggfelsförsäkring gäller att försäkringsbeloppen för småhus skall vara kostnadstäckande, medan det gäller avtalsfrihet i fråga om försäkringsbelopp för flerbostadshus. De riskkalkyler

som görs vid premiesättningen torde dock utgå från att försäkringsbolagets risk är avsevärt lägre än ett kostnadstäckande försäkringsbelopp.

Om bankgaranti skall kunna vara ett alternativ till försäkring som säkerhet för byggfel, måste säkerhetens belopp begränsas, så att det bättre avspeglar den faktiska risken för den som svarar för säkerheten. En säkerhet som motsvarar minst tjugofem procent av bostadsrättsföreningens eller konsumentens betalning till näringsidkaren bör vara tillräcklig för att täcka kostnaden för att avhjälpa de fel och skador som kan komma i fråga. Denna nivå överensstämmer med vad som gäller för insolvenssäkerhet för bostadsaktiebolag i Finland, och är långt högre än motsvarande säkerhet enligt bustadsoppföringsloven i Norge.

I fråga om färdigställandeskydd innebär däremot förslaget att beloppet för säkerheten ökas från tio till tjugofem procent.

För försäkringsgivare bör en begränsning av säkerhetens belopp medföra att behovet av återförsäkring minskar väsentligt, och således även kostnaderna för försäkringen.

Av avsnitt 2.1.2 framgår att entreprenören enligt AB och ABT skall ställa säkerhet för sina förpliktelser med ett belopp på tio procent av entreprenadsumman under entreprenadtiden och på fem procent under två år efter godkänd slutbesiktning.

4.3.4 Rätten att ta säkerheten i anspråk

Mitt förslag: I fråga om en konsument får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att färdigställa bostadshuset om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål att köparen har rätt att häva avtalet.

Efter en godkänd slutbesiktning eller motsvarande får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa annat än obetydliga fel i bostadshuset och kostnader för att avhjälpa skador på bostadshuset som orsakats av sådant fel, om kostnaden för att avhjälpa skadan inte täcks av en särskild försäkring.

Säkerheten får dock inte tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel och skador som avses i andra stycket, om näringsidkaren enligt lag eller avtal har ansvar för att avhjälpa felen eller skadorna, och kan fullgöra sitt åtagande och gör det inom skälig tid.

Bestämmelserna om hur säkerheten får tas i anspråk bör vara så utformade att den som lämnar en bankgaranti eller en försäkring som säkerhet för byggfel kommer att kräva att näringsidkarens åtaganden mot en bostadsrättsförening minst motsvarar vad som följer av AB eller ABT och mot en konsument minst motsvarar vad som följer av de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenad i 51–61 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716).

Bestämmelserna om hur säkerheten får tas i anspråk efter en godkänd slutbesiktning eller motsvarande bör därför för en bostadsrättsförening utformas så att de avspeglar näringsidkarens ansvar för fel enligt AB eller ABT och för en konsument så att de avspeglar näringsidkarens ansvar för fel enligt 59 och 60 §§ konsumenttjänstlagen.

I fråga om en bostadsrättsförening innebär det att säkerheten får tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel som avser näringsidkarens arbetsprestation under fem år och som avser material och varor under minst två år (garantitid), om felen framträder under garantitiden. Efter garantitidens utgång till tio år efter godkänd slutbesiktning eller motsvarande får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa väsentliga fel som köparen kan visa har sin grund i näringsidkarens vårdslöshet, om felen framträder under denna tid. Med fel avses en avvikelse från vad som avtalats mellan näringsidkaren och köparen. Säkerheten får även tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa skador som beror på sådana fel, om de inte täcks av en särskild försäkring.

I fråga om en konsument innebär det att säkerheten får tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa sådana fel som avses i 59 och 60 §§ konsumenttjänstlagen. Säkerheten får även tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa skador som beror på sådana fel, om de inte täcks av en särskild försäkring.

Säkerheten får endast tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel och skador som är hänförliga till den näringsidkare som ställt säkerheten.

Säkerheten får dock inte tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel och skador som avses i det föregående, om näringsidkaren enligt lag eller avtal har ansvar för att avhjälpa felen eller skadorna, och kan fullgöra sitt åtagande och gör det inom skälig tid. Som nämnts tidigare innebär detta att den som lämnar en bankgaranti eller en försäkring som säkerhet för byggfel kommer att kräva att näringsidkarens åtaganden mot en bostadsrättsförening minst motsvarar vad som följer av AB eller ABT, och mot en

konsument minst motsvarar vad som följer av de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenad i 51–61 §§ konsumenttjänstlagen. Om näringsidkarens ansvar för fel är mindre än vad som följer av dessa regler, blir riskexponeringen för den som lämnar en säkerhet för byggfel alltför stor.

Under den del av reklamationsfristen som återstår efter garanti-tiden får dagens byggfelsförsäkring återöppnas oavsett om näringsidkaren har ansvar för ett fel eller inte. Den inskränkning de föreslagna reglerna innebär i detta avseende, bör medverka till att begränsa premien för en säkerhet för byggfel i form av en försäkring.

4.3.5 Självrisk

Mitt förslag: Innan säkerheten får tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel eller skador skall köparen svara för en viss självrisk.

För en bostadsrättsförening bör självrisken få uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp per bostad. Det innebär att en bostadsrättsförenings självrisk blir relaterad till föreningens betalningsförmåga.

För en konsument bör självrisken få uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador bör dock inte få överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp, så länge inte säkerheten utnyttjats fullt ut. En sådan självrisk motsvarar vad som gäller i fråga om småhus i dagens byggfelsförsäkring.

4.3.6 Regresskrav

Mitt förslag: När säkerheten tagits i anspråk övertar den som lämnat säkerheten bostadsrättsföreningens eller konsumentens rätt till ersättning från andra för de arbeten säkerheten täckt kostnaderna för.

I likhet med vad som gäller i dagens byggfelsförsäkring bör, när säkerheten tagits i anspråk, den som lämnat säkerheten få överta köparens rätt till ersättning från andra för de arbeten som säkerheten täckt kostnaderna för. Köparen bör vidare inte få avsäga sig den

rätt till ersättning han har enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser till nackdel för den som lämnat säkerheten.

4.3.7 Vissa övriga frågor

Enligt 10 § lagen om byggförsäkring får en försäkringsgivare som lämnar byggförsäkringar i princip inte vägra att lämna en försäkring till den som är skyldig att ha en försäkring. En vägran att lämna försäkring kan enligt 11 § prövas av allmän domstol. Rätten att få teckna en försäkring är meningslös, så länge inte rätten till försäkring också är kopplad till en reglering av premien. Någon motsvarighet till dessa bestämmelser behövs inte i den föreslagna lagen om säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande.

Lagförslaget innebär att det inte behövs beslut av byggnadsnämnden för tillämpningen av lagen och därför inte heller sådana regler om överklagande som finns i lagen om byggförsäkring.

Kammarkollegiets beslut om säkerhet för byggfel bör inte få överklagas.

4.4 Ändringar i annan lagstiftning

4.4.1 Plan- och bygglagen

Mitt förslag: Hänvisningen i 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) ändras från lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. till den föreslagna lagen om säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande.

Enligt 9 kap. 12 § PBL får, om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden. Om det saknas byggförsäkring och färdigställandeskydd får enligt 9 kap. 12 § PBL byggnadsarbetet inte påbörjas. Byggnadsnämnden kan förelägga en byggherre att komma in med bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd. Byggnadsnämnden kan även med stöd av 10 kap. 3 § första stycket PBL förbjuda att byggnadsarbetet fort-

sätter om det saknas byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd. Föreläggande och förbud kan förenas med vite¹.

Detsamma bör gälla även vid tillämpningen av den nya lagen.

4.4.2 Bostadsrättslagen

Mitt förslag: I bostadsrättslagen (1991:614) införs ett förbud mot upplåtelse av bostadsrätt om det för de lägenheter som berörs av upplåtelsen behövs säkerhet för byggfel och bevis om sådan säkerhet saknas.

Om en näringsidkare uppför, bygger till eller utför omfattande ombyggnad av permanenta bostäder och anger att bostäderna är avsedda att upplåtas med hyresrätt krävs inte säkerhet för byggfel. Om det, sedan åtgärderna blivit färdigställda, visar sig att bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt erbjuder inte PBL några rimliga sanktioner mot förfarandet. Ett sådant kringgående av kravet på säkerhet för byggfel kan dock hindras om det i bostadsrättslagen införs ett krav på säkerhet för byggfel som förutsättning för upplåtelse. I 4 kap. bostadsrättslagen bör därför införas en bestämmelse med innebörden att en bostadslägenhet, som varit föremål för åtgärd för vilken det krävs säkerhet enligt lagen om säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande, inte får upplåtas med bostadsrätt innan bevis om säkerheten lämnats till bostadsrättsföreningen.

Om upplåtelse sker i strid mot denna bestämmelse bör upplåtelsen vara ogiltig.

¹ Se även prop. 2003/04:45 s. 124 och Sveriges Kommuner och Landsting Cirkulär 2005:11.

4.5 Förslagets konsekvenser

4.5.1 Sammanfattning av de förändringar förslagen innebär

En sammanfattning av de förändringar förslagen innebär i förhållande till dagens byggförsäkring framgår av följande tablå.

| | Flerbostadshus | Småhus |
|---|--|---|
| Tillämpningsområde | Inte hyresrätt Även tillbyggnad Endast ombyggnad av a) lokaler till bostäder och b) bostäder till bostäder om nya upp- låtelse sker efter om- byggnaden | Inte fritidshus Endast ombyggnad som medför en be- tydande ökning av byggnadens värde Endast upphandlade tjänster och varor som upphandlats i samband med tjänster |
| Tiden t.o.m. godkänd slutbesiktning | | Utökat färdigställandeskydd från 10 % till 25 % |
| Tiden efter godkänd slutbesiktning, generellt | Även bankgaranti eller säkerhet godkänd av Kammarkollegiet Minskat säkerhetsbelopp från 100 % till 25% | =flerbostadshus =flerbostadshus |
| Garantitiden | Endast fel och skador som näringsidkaren haft ansvar för | =flerbostadshus |
| Efter garantitiden un- der återstående rekla- mationsfrist | Endast fel och skador som näringsidkaren haft ansvar för, efter närings- idkarens obestånd | =flerbostadshus |

4.5.2 Ekonomiska konsekvenser

Med utgångspunkt i den beräkning av kostnaderna för dagens regler för byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd som redovisas i avsnitt 2.4.7 och 2.4.9 kan de ekonomiska konsekvenserna av förslagen beräknas på följande sätt (belopp i miljoner kr).

| | Dagens regler | Förslag | Skillnad |
|---------------------------|---------------|------------------|----------|
| Nya permanenta småhus | 260 | 230 ² | - 30 |
| Övriga småhus | 20 | 0 | - 20 |
| Flerbostadshus, nybyggnad | 170 | 60 ³ | - 110 |
| Flerbostadshus, ombyggnad | 100 | 10 | - 90 |
| Summa | 550 | 300 | - 250 |

Förslaget om säkerhet för byggfel innebär alltså kostnader på ca 300 miljoner kr, en minskning med ca 250 miljoner kr i förhållande till dagens regler om byggfelsförsäkring. Trots väsentligt lägre kostnader kommer konsumentskyddet vid bostadsbyggande att förbli mer omfattande än det är i vår närmaste omvärld.

4.5.3 Administrativa konsekvenser

Generellt sett innebär förslagen betydande regelförenklingar till nytta för kommuner, byggföretag, byggherrar och konsumenter. Förslagen innebär att det inte ställs några krav på säkerhet för byggfel för hyreshus och fritidshus, att kraven på säkerhet för byggfel vid ombyggnad begränsas starkt och även i övrigt betydande förenklingar av reglerna för småhus.

Administrativt påverkar detta i första hand kommunernas byggnadsnämnder, som inte längre behöver göra tidsödande bedömningar av när det behövs en säkerhet för byggfel. En del av de resurser som frigörs bör kunna användas för att följa upp kraven på säkerhet för byggfel vid delade entreprenader i fråga om småhus.

Kammarkollegiets föreslagna uppgift att pröva säkerhet för byggfel innebär utökade kostnader för myndigheten. Sådana

² Den genomsnittliga premien beräknas minska med drygt tio procent utan krav på säkerhet för byggfel för material.

³ Inget krav på säkerhet för byggfel för hyreshus. Den genomsnittliga premien antas minska på grund av säkerhetens mindre omfattning, sekundära karaktär och ökad konkurrens när säkerheten kan ställas på olika sätt.

kostnader bör avgiftsfinansieras. Regeringen har nyligen tillsatt en utredning om stabsmyndigheternas organisation och verksamhet, däribland Kammarkollegiets.

Regeringskansliet (Justitiedepartementet) har utarbetat en informationsskrift Konsumentskydd vid småhusbyggande. Informationen behöver förnyas och utökas när nya regler träder i kraft.

Förändringarna för de företag som lämnar byggfelsförsäkringar speglas väl av kostnadsberäkningarna i föregående avsnitt.

Bilaga 1. Sammanställning av remissvar i fråga om Byggnadsdeklarationsutredningens betänkande (SOU 2005:30) Lagen om byggförsäkring

1.1 Remissinstanserna

Yttranden med synpunkter på betänkandet har inkommit från *Hovrätten över Skåne och Blekinge, Länsstyrelsen i Stockholms län, Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungl. Tekniska högskolan i Stockholm, Lunds universitet, Konsumentverket, Boverket, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (Formas), Konkurrensverket, ByggherreForum, Fastighetsägarna Sverige, GAR-BO Försäkring AB, Mäklarsamfundet, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges BostadsrättsCentrum, SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (gemensam skrivelse med HSB Riksförbund och Riksbyggen), Sveriges Byggindustrier och Sveriges Försäkringsförbund.*

Kammarrätten i Göteborg, Länsrätten i Stockholms län och Finansinspektionen har inget att invända mot betänkandets förslag.

Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt och Marknadsdomstolen har inte några synpunkter på betänkandet.

Följande remissinstanser har meddelat att de avstår från att yttra sig: *Länsstyrelsen i Kalmar län, If och Svenska Bankföreningen.* If medverkar i branschgemensamt remissvar genom Sveriges Försäkringsförbund.

Följande remissinstanser har inte inkommit med yttranden: *Chalmers Tekniska Högskola, Fastighetsmäklarförbundet, Föreningen Sveriges bygglovgranskare, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Försäkringsbolaget Gerling, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Länsförsäkringar, Rådet för byggkvalitet BQR, Svenska Byggnadsingenjörers Riksförbund och Svensk Teknik och Design.*

1.2 Utredningens bedömningar och förslag

1.2.1 Behovet av lagstiftning och lagstiftningens tillämpningsområde

Utredningens bedömning (9.2)

Det saknas anledning att avskaffa kravet på byggförsäkring för flerbostadshus. Det finns dock skäl som talar för att en byggförsäkring bör kunna undvaras när beställare och entreprenör är så solventa att de själva förutsätts kunna klara av den ekonomiska påfrestning som en byggfelsskada kan innebära. Det finns också skäl som talar för att en byggförsäkring inte skulle behövas om beställaren tecknat kontrakt med en entreprenör som innehåller en femårig garanti och rätt till självhjälp (AB 04). Utredaren har dock stannat för att inte föreslå några begränsningar av byggförsäkringen i nu angivna hänseenden.

Remissinstanserna

Boverket redovisar synpunkter på ordval och tydlighet i föreslagna lagändringar.

Följande remissinstanser delar utredarens bedömning att det saknas anledning att avskaffa kravet på byggförsäkring: Länsstyrelsen i Stockholms län, Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungl. Tekniska högskolan i Stockholm, Konkurrensverket, GAR-BO Försäkring AB, Mäklarsamfundet, Sveriges BostadsrättsCentrum och Sveriges Försäkringsförbund.

Institutionen för Fastigheter och Byggnad vid Kungl. Tekniska högskolan i Stockholm delar utredarens bedömning, men anser att utredarens argument för att undanta ekonomiskt starka byggherrar från försäkringsplikten skulle skapa ett gränsdragningsproblem och påminner om att den ekonomiska styrkan hos en byggherre kan variera starkt över åren.

Även Konkurrensverket delar utredarens bedömning, men ser liksom utredaren ett problem i att inte något av de fyra stora försäkringsbolagen i Sverige längre meddelar byggförsäkringar. Utredarens diskussion om en garantilösning, dvs. egen garanti mot tredje man enligt t.ex. bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap. 2 § och 5 kap. 5 §, för fel som omfattas av lagen om byggförsäkring är därför intressant att utreda, menar verket.

Lagen om byggfelförsäkring ifrågasätts av följande remissinstanser: Formas, ByggherreForum, Sveriges Kommuner och Landsting, SABO, HSB, Riksbyggen, Sveriges Byggindustrier och Fastighetsägarna Sverige.

Formas anser att det är en dålig och kortsiktig metod att försöka lösa problemen kring byggfel med en försäkringslösning som snarare motverkar incitamenten för att lösa de underliggande och grundläggande problemen. Formas föreslår i stället att motsvarande medel används för riktade forsknings- och utbildningsinsatser kring byggfelen och dess ansvarsfrågor.

ByggherreForum anser att utredaren varken redovisar omfattningen av fall i vilka byggfelförsäkringen har tillämpats eller konkreta exempel på lagens tillämpning och därför inte har stöd för sina slutsatser. ByggherreForum yrkar i första hand på att den obligatoriska byggfelförsäkringen för flerfamiljshus avskaffas eller som andra alternativ att försäkringslösningen överges och att avgifterna i stället betalas till en statlig fond. I tredje hand föreslår ByggherreForum att den oligopolpåverkade premien starkt begränsas och att försäkringens ansvarstid kortas till fem år.

Sveriges Kommuner och Landsting anser att AB 04 (fem års garantitid för entreprenörens arbete) är tillräcklig för att göra entreprenören ansvarig för byggfel samt att de kommunala bostadsföretagen är väl skickade att tillvarata sina rättigheter mot felande entreprenörer. Förbunden anser därför att byggfelförsäkringen inte medför någon nytta för det bostadsbyggande som genomförs av kommuner antingen i egen regi eller genom kommunernas bostadsföretag, och att det finns skäl för att kravet på byggfelförsäkring inte skall gälla i dessa fall.

Förbunden anser vidare att den skadestatistik som tagits fram av utredningen är mycket mager och inte ger belägg för behovet av ett generellt försäkringskrav.

Vidare framför förbunden synpunkter på byggfelförsäkringen vid upphandlingen av utländska entreprenörer. De försäkringsbolag som i dag tecknar färdigställandeskydd och byggfelförsäkring anser att risken i dessa fall är för hög och att det finns svårigheter med att kontrollera entreprenörens kreditvärdighet. För den enskilde byggherren kan detta medföra ett hinder att utnyttja den fria rörligheten av tjänster som finns enligt EG-rätten.

Inte heller SABO, HSB och Riksbyggen, som lämnat ett gemensamt remissyttrande, anser att utredaren har stöd för sina slutsatser och efterfrågar en bedömning gjord på tillförlitliga uppgifter om

försäkringens omfattning och utfallet av skador inom olika byggherrekategorier. SABO, HSB och Riksbyggen menar av egen erfarenhet att byggförsäkringen sällan eller aldrig kunnat utnyttjas och föreslår ett generellt undantag för produktion av flerbostadshus som uppförs med bostads- eller hyresrätt.

Sveriges Byggindustrier menar att tillämpningen av AB 04 bör medföra att flerbostadsprojekt undantas från kravet på byggförsäkring.

Fastighetsägarna Sverige anser att försäkringen bör vara frivillig när inte utredaren kan föreslå lagstiftning som gör att försäkringspremierna differentieras så att kvalitetsarbete och lämnade garantier ger lägre premier.

1.2.2 Skyldigheten att teckna försäkring och försäkringspliktens omfattning

Utredningens bedömning (9.3) och förslag (9.4)

Enligt utredaren finns det inte skäl att utvidga det obligatoriska kravet på byggförsäkring till andra byggnader än flerbostadshus och småhus.

Kravet på en byggförsäkring vid tillbyggnader och andra ändringar av ett flerbostadshus bör liksom hittills gälla endast större och mer omfattande åtgärder. Försäkringsplikten bör därför även fortsättningsvis knytas till åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

Utredaren anser dock att försäkringsplikten bör utökas i ett avseende, nämligen vid sådana tillbyggnader eller väsentliga ändringar som innebär att ytterligare bostadslägenheter inrättas. Sistnämnda åtgärder är av den art att det typiskt sett finns behov av en byggförsäkring. Sådana ändringar bör därför omfattas av kravet, även om åtgärderna i sig inte innebär att brukstiden för hela byggnaden förlängs. En förutsättning skall dock alltid vara att det för byggnadsåtgärden krävs en bygganmälan.

Remissinstanserna

Förslaget stöds av Länsstyrelsen i Stockholms län, GAR-BO Försäkring AB, Sveriges BostadsrättsCentrum och Mäklarsamfundet.

Mäklarsamfundet anser i fråga om småhus att åtgärder som förlänger brukstiden gärna blir en subjektiv bedömning och att det därför bör införas en kostnadsregel i lagen (t.ex. åtgärder över fem prisbasbelopp) för att inte riskera att relativt omfattande renoveringar inte skulle kräva byggförsäkring.

Boverket redovisar synpunkter på ordval och tydlighet i föreslagna lagändringar samt anser att förslaget även bör omfatta småhus, eftersom enbostadshus kan byggas om till två bostäder och både en- och tvåbostadshus kan vara småhus.

1.2.3 Bör försäkringen omfatta även utvecklingsfel?

Utredningens bedömning (9.5)

Utredningen bedömer att lagen om byggförsäkring även i fortsättningen inte skall omfatta utvecklingsfel, dvs. fel som uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

Remissinstanserna

Utredarens bedömning stöds av Sveriges Försäkringsförbund och GAR-BO Försäkring AB.

Lunds universitet/juridiska fakulteten anser att försäkringsbranschen borde kunna tillhandahålla skydd för utvecklingsfel som finns t.ex. vid utveckling av läkemedel.

1.2.4 Skador på byggnaden vid tillbyggnader och andra ändringar

Utredningens bedömning (9.6)

Vid tillbyggnader eller andra ändringar av en byggnad omfattar lagen om byggförsäkring fel och skador i själva entreprenaden och följdskador på en sådan del av byggnaden som inte omfattas av entreprenadarbetena. Villkor om att sådana följdskador inte

omfattas av försäkringen är enligt utredaren inte förenliga med lagen.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har inte yttrat sig i denna fråga.

1.2.5 Tiden för försäkringens giltighet

Utredningens förslag (9.7)

Lagen om byggförsäkring ger ett tioårigt skydd mot byggfel och skador som beror på byggfel. Tiden räknas från det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning. Beträffande flerbostadshus föreslår utredaren att det skall finnas en möjlighet för försäkringsgivaren att ange att ett byggnadsarbete kan godkännas även på annat sätt än genom en besiktning. Tiden skall då räknas från ett sådant godkännande.

Remissinstanserna

Förslaget stöds av Länsstyrelsen i Stockholms län, GAR-BO Försäkring AB och Sveriges Försäkringsförbund.

1.2.6 Självrisk

Utredningens bedömning (9.8)

I fråga om flerbostadshus bör det inte införas regler om högsta tillåtna självrisk eller lägsta tillåtna försäkringsbelopp.

Remissinstanserna

Bedömningen stöds av Sveriges Försäkringsförbund och GAR-BO Försäkring AB.

Hovrätten över Skåne och Blekinge anser att frågan bör prövas vidare eftersom avtalsfrihet i fråga om självrisk och försäkringsbelopp

lämnar utrymme för kringgåenden och är principiellt främmande för en obligatorisk försäkring.

Lunds universitet/juridiska fakulteten delar inte heller utredarens uppfattning, men anger inte något alternativ.

1.2.7 Försäkringsbelopp

Utredningens bedömning (9.9)

Utredningen anser att möjligheten bör finnas kvar för försäkringsgivarna att i sina villkor begränsa försäkringsansvaret till ett visst belopp per byggnad och till ett visst gemensamt belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett år utfärdade byggförsäkringar.

Remissinstanserna

Försäkringsförbundet och GAR-BO Försäkring AB menar att en begränsning av det gemensamma försäkringsbeloppet är en förutsättning för att kunna ha ett effektivt och kostnadsacceptabelt återförsäkringsskydd.

1.2.8 Premiens storlek

Utredningens bedömning (9.10)

Det är ett flertal faktorer och skiftande förhållanden som påverkar storleken på premien. Någon möjlighet att reglera frågan hur försäkringspremien skall beräknas finns därför inte.

Remissinstanserna

Utredarens bedömning delas av GAR-BO Försäkring AB, Försäkringsförbundet, Sveriges BostadsrättsCentrum och Konkurrensverket.

GAR-BO Försäkring AB menar att det är viktigt att marknaden får avgöra vad som är rätt premie och att det faktiskt lönar sig för aktörer att vara noga med kvaliteten och ta ansvar.

Försäkringsförbundet påtalar att fri premiesättning är en förutsättning för en väl fungerande marknad och att försäkringsbolagen eftersträvar en korrekt premie i förhållande till den risk som bedöms i det enskilda fallet.

Sveriges BostadsrättsCentrum anser att försäkringspremien successivt bör kunna sänkas, speciellt för stora solventa byggherrar och med erfarenhet av de utbetalningar som hittills gjorts.

Konkurrensverket instämmer i att någon reglering av hur försäkringspremien skall beräknas inte är motiverad, men tror att den garantilösning som diskuterats av utredaren (egen garanti mot tredje man) skulle medföra sänkta försäkringspremier.

Utredarens bedömning delas inte av Lunds universitet/juridiska fakulteten och Fastighetsägarna Sverige.

Lunds universitet/juridiska fakulteten anser att premierna verkar vara för höga och föreslår, om EU-rätten tillåter det, att Finansinspektionen granskar skäligheten i försäkringsbolagens premiesättning.

Fastighetsägarna Sverige menar att försäkringen bör vara frivillig om inte utredaren kan föreslå lagstiftning som gör att försäkringspremierna differentieras så att kvalitetsarbete och lämnade garantier ger lägre premier.

1.2.9 Återkravsrätten och samordningen mellan byggfelsförsäkring och andra försäkringar

Utredningens bedömningar (9.11 och 9.12)

Även fortsättningsvis bör det finnas möjlighet att i försäkringsvillkoren för en byggfelsförsäkring få undanta skador som normalt täcks av andra försäkringar.

Den utökade garantitiden för arbetsprestationer i AB 04 kan innebära ökad risk för tvister om ett fel eller en skada omfattas av en lämnad garanti. Utredaren har därför övervägt om det bör införas en regel om att en försäkringsgivare skall betala ut ersättning ur en byggfelsförsäkring, när det är tvist om ett fel eller en skada omfattas av en lämnad garanti, men har inte föreslagit någon sådan regel.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har inte yttrat sig i denna fråga.

1.2.10 Övrigt

Enligt direktiven har utredningen haft i uppgift att utreda den praktiska hanteringen av byggförsäkringen hos olika aktörer, men har inte redovisat något underlag i denna del.

1.3 Byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus som uppförs eller byggs om med ett begränsat inslag av upphandlade tjänster

Sveriges Kommuner och Landsting framför att tillämpningen av lagen om byggförsäkring för småhus har skapat problem för byggnadsnämnderna, speciellt handläggningen av den s.k. självbyggaren. Enskilda medborgare, kommunala politiker och anställda upplever att lagstiftningen står i strid mot det allmännas rättskänsla när självbyggaren tvingas teckna en försäkring som förs av få försäkringsgivare, inte omfattar fel av eget arbete utan enbart materialfel och där materialfelen ändå omfattas av konsumentköplagens reklamationsregler. Premien uppges också vara högre för självbyggaren än för entreprenören trots den mindre omfattningen.

Försäkringen anses vidare skapa mycket administration för både byggnadsnämnder och självbyggare som inte motsvarar den konsumenträttsliga nyttan. Självbyggaren skall meddela uppgifter om entreprenörer för arbetsmoment som kräver behörighet och som kan ligga så långt fram i byggprocessen att de varken kan tidplaneras eller upphandlas när försäkringen skall tecknas.

I delade småhusentreprenader, som kan innebära inblandning av ett tiotal olika entreprenörer, skall byggnadsnämnden kontrollera att alla är upphandlade och har tecknat färdigställandeskydd. Lagstiftningen anses här också lätt att kringgå genom att byggherren, om han så önskar, kan hävda att han är självbyggare.

Vid tillbyggnader är det enligt förbunden också mycket vanligt att byggherren uppger att kostnaden understiger tio basbelopp trots att summan verkar orimlig. Enligt prop. 2003/04:45 (s. 151) bör det normalt finnas en byggförsäkring för åtgärder som beräknas kosta mer än tio basbelopp. Byggnadsnämnden säger sig

inte kunna ifrågasätta den angivna kostnaden och anser sig här ha en konsumenträttslig roll som är svår att förena med rollen som myndighetsutövare.

Många kommuner efterfrågar därför en utvärdering av nyttan med byggförsäkringar för småhus.

Konsumentverket understryker vikten av att lagen om byggförsäkring för småhus utvärderas "när lämplig tid förflutit". Man har fått ta emot kritik mot att de som bygger själva måste teckna försäkringen. Kritiken gäller värdet av en försäkring som bara avser materialet, att premien är för hög och att för få försäkringsbolag erbjuder färdigställandeskydd respektive byggförsäkring.

Boverket har fått synpunkter på lagen från såväl byggnadsnämnder som självbyggare. I flera fall har byggherren (självbyggaren) inte fått lov att teckna någon försäkring alls. I andra fall har byggherren tillåtits att teckna en försäkring endast för materialet. Verket frågar sig om självbyggaren verkligen är ett högriskprojekt och varför resultatet av riskbedömningen inte blir att försäkringsbolaget sätter en högre premie i stället för att inte försäkra arbetet, eller varför inte premien kan sättas till ett lägre belopp när försäkringen inte omfattar värdet av det egna arbetet.

Bilaga 2 Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Lag (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Byggförsäkring

Tillämpningsområdet m.m.

1 § En byggförsäkring skall finnas när

1. en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs, eller
2. när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver byggnämnan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Lag (2004:552).

1 a § I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för vad som sägs i 1 § att en byggförsäkring skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och
2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10) och det finns behov av en sådan försäkring.

En byggförsäkring som avses i första stycket behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov. Lag (2004:552).

1 b § Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) prövar behovet av en försäkring enligt 1 a § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 1 a § första stycket 1 besluta att någon byggförsäkring inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador. Lag (2004:552).

1 c § Den som för egen räkning utför eller låter utföra ett byggnadsarbete (byggherren) skall se till att det finns en byggförsäkring, om det krävs en sådan enligt denna lag. Lag (2004:552).

Vad en byggförsäkring skall omfatta

2 § En byggförsäkring skall omfatta

1. skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden. Den behöver inte heller omfatta skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.

Med fel skall enligt försäkringen avses avvikelse från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. Lag (2004:552).

3 § En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning och som anmäls inom tio år efter ett sådant godkännande. I fråga om småhus skall, om en sådan besiktning inte har gjorts, försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) eller efter det att byggnadsarbetet annars avslutades och som anmäls inom tio år därefter.

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare. Lag (2004:552).

Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning

4 § En byggförsäkring får, utöver vad som följer av 5-7 §§, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som skall omfattas av försäkringen enligt 2 och 3 §§.

5 § En byggförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad enligt 2 § används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

6 § En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som har vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans eller hennes anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) ersätts endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om småhus, om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.

Villkor som anges i första stycket 1 får, beträffande småhus, även avse fel som har vållats av en tidigare ägare till huset eller av hans eller hennes anställda. Lag (2004:552).

6 a § En byggförsäkring får innehålla villkor om att ägaren skall svara för en viss självrisk.

I fråga om småhus får självrisken för en byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring för varje fel eller skada. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp. I försäkringsvillkoren får dock föreskrivas att fel eller skador som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda inte ersätts. Lag (2004:552).

7 § En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtgärder som har föranlett att försäkringen tecknades och som omfattas av försäkringen. Vid bestämmandet av försäkringsbeloppet skall penningvärdets förändring beaktas. Lag (2004:552).

Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning

8 § En byggförsäkring skall innehålla villkor om att

1. en försäkringsgivare, som betalat ut ersättning på grund av försäkringen, övertar den rätt till ersättning som ägaren kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan och som inte ägaren själv tar i anspråk,

2. byggnadens ägare inte får till nackdel för försäkringsgivaren genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

Förbud mot ändring av försäkringsvillkor

9 § Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkringen tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en byggförsäkrings innehåll enligt denna lag.

Rätt att teckna försäkring

10 § En försäkringsgivare får inte vägra den som är skyldig att ha en byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta. Lag (2004:552).

11 § Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall allmän domstol på yrkande av den som har begärt att få teckna en sådan försäkring förklara att denne har rätt att teckna försäkringen. Lag (2004:552).

Färdigställandeskydd

Tillämpningsområdet m.m.

12 § Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus, skall det i den omfattning som anges i 13 och 14 §§ finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti. Lag (2004:552).

13 § Ett färdigställandeskydd skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och
2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10) samt det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov. Lag (2004:552).

14 § Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd enligt 13 § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 13 § första stycket 1 besluta att något färdigställandeskydd inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet. Lag (2004:552).

15 § Byggherren skall se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt denna lag. Lag (2004:552).

Vad färdigställandeskyddet skall omfatta

16 § Ett färdigställandeskydd skall omfatta skälig ersättning för

1. extra kostnader för att slutföra arbetena,
2. kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningsman har anmärkt på vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och
3. kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av fel som avses i 2.

Färdigställandeskyddet skall, till den del den avser ersättning för kostnader enligt första stycket 1, få tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen. Till den del färdigställandeskyd-

det avser ersättning enligt första stycket 2 eller 3 skall den få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande. Lag (2004:552).

Villkor om inskränkningar i konsumentens rätt till ersättning m.m.

17 § Ett avtal om färdigställandeskydd får, utöver vad som följer av 18 och 19 §§, inte innehålla villkor som inskränker konsumentens rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk. Avtalet får inte heller innehålla villkor om att konsumenten skall svara för en viss självrisk. Lag (2004:552).

18 § Ett avtal om färdigställandeskydd skall innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka sådana kostnader som avses i 16 § första stycket. Lag (2004:552).

19 § Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det skall dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet. Lag (2004:552).

20 § Om ett avtal om färdigställandeskydd innehåller ett villkor som innebär att en begäran om att ta skyddet i anspråk måste framställas inom viss tid, får villkoret inte begränsa konsumentens rätt att framställa en sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 16 § första stycket 1, får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran skall göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning enligt 16 § första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran skall göras inom ett år från den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716). Lag (2004:552).

Villkor om regressrätt m.m.

21 § Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om färdigställandeskydd. Med försäkringsgivare jämställs då den som svarar för

färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämställs konsumenten. Lag (2004:552).

Gemensamma bestämmelser

Villkor för byggstart

22 § Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10). Lag (2004:552).

Överklagande

23 § Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. Lag (2004:552).

Övergångsbestämmelser

1993:320

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993. Försäkring enligt lagen behövs dock inte för byggnadsarbete för vilket ansökan om bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) ingivits till sådan nämnd som avses i 12 § före den 1 oktober 1993.

2. Genom lagen upphävs lagen (1991:742) om byggnadsgaranti.

2004:552

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas om en bygganmälan har gjorts dessförinnan.

Departementsserien 2007

Kronologisk förteckning

1. Preskription vid allvarliga brott. Ju.
2. Frågan om fortsatt giltighet av 1952 års tvångsmedelslag och lagen om hemlig kameraövervakning. Ju.
3. Annonstid i radio och TV. Ku.
4. Arbetsutbud och sysselsättning bland personer med utländsk bakgrund.
En kunskapsöversikt. Fi.
5. Påföljder för psykiskt störda lagöverträdare.
Ju.
6. Internationell insolvens
– en diskussionspromemoria. Ju.
7. Vissa frågor i stiftelselagen, m.m. Ju.
8. Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet. M.

Departementsserien 2007

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Preskription vid allvarliga brott. [1]

Frågan om fortsatt giltighet av 1952 års
tvångsmedelslag och lagen om hemlig
kameraövervakning. [2]

Påföljder för psykiskt störda lagöverträdare. [5]

Internationell insolvens
– en diskussionspromemoria. [6]

Vissa frågor i stiftelselagen, m.m. [7]

Finansdepartementet

Arbetsutbud och sysselsättning bland personer
med utländsk bakgrund.
En kunskapsöversikt. [4]

Kulturdepartementet

Annonstid i radio och TV. [3]

Miljödepartementet

Skydd mot fel och obestånd inom bostads-
byggandet. [8]