



Anders Hallberg
08-508 264 01
anders.hallberg@stockholm.se

Stadsbyggnads- och idrottsroteln
KF/KS kansli

"Remiss av Betänkandet Rätta Byggfelen snabbt!"- med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10). Dnr 001-928/2013. Kontorsyttrande

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Bergqvist

Sammanfattning

År 2011 beslutade regeringen att tillsätta en särskild utredning med uppdrag att se över vissa byggfrågor. Förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen har utretts. Utredningen har också haft till uppgift att utreda behovet av att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd i händelse av byggfel men också att lämna förslag på hur ett sådant skydd kan utformas.

Utredningen föreslår bland annat att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse vid händelse av fel och skador riktas mot ansvarig entreprenör. Vidare föreslås att byggfelsförsäkringen ersätts av en åtgärdandeförsäkring.

Exploateringskontoret ställer sig i huvudsak positiv till utredningens förslag.

Bakgrund

Plan-, bygg- och bostadsenheten på Socialdepartementet har tagit fram Betänkandet Rätta Byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10). Socialdepartementet har den 30 maj 2013 remitterat sitt betänkande till bland annat Stockholms stad för yttrande senast den 30 augusti 2013.

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet till exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 1 augusti 2013.

Remissbehandlingen

Nämndbehandling medges inte inom angiven remisstid. Exploateringskontoret lämnar därför som remissvar detta kontorsyttrande vilket även kommer att anmälas för exploateringsnämnden den 29 augusti 2013.

Remissen

Regeringen beslutade vid sitt sammanträde den 3 november 2011 att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att se över vissa byggfrågor. Utredningen har antagit namnet Byggkravsutredningen. Utredningen lämnade i december 2012 delbetänkandet Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler (SOU 2012:86). Detta är utredningens slutbetänkande: Rätta byggfelen snabbt! - med effektivare förelägganden och försäkringar, (SOU 2013:10).

De två återstående frågorna i föreliggande utredning haft att behandla är sammanfattningsvis frågan om delat byggherreansvar och frågan om behovet av en eventuell ersättning till lagen om byggfelsförsäkring.

Frågan om delat byggansvar

I många situationer saknar byggherren/beställaren närmare kunskaper om byggnadslagstiftning och byggteknik. Så är ofta fallet när en privatperson har förvärvat en tomt och där låter uppföra en villa.

Vid händelse av byggfel föreslår utredningen därför att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse istället riktas mot *ansvarig entreprenör* enligt plan- och bygglagen (PBL). Det förutsätter att denna före byggstart har tagit på sig uppgiften som ansvarig entreprenör enligt PBL och att det framgår av kontrollplanen. En annan förutsättning är att byggnadsnämnden enkelt kan

fastställa vem som är ansvarig entreprenör och att denne kan nås med skälig arbetsinsats.

Att entreprenören blir mottagare av föreläggandet torde i många fall leda till en snabbare rättelse än om föreläggandet riktas mot den enskilde villabyggaren eller bostadsrättsföreningen som själv får agera gentemot entreprenören.

Borttagande av byggförsäkringen och införande av åtgärdsförsäkring

Byggförsäkringen syftar främst till att skydda de boende mot ohälsa och ekonomiska kostnader på grund av byggfel, huvudsakligen i flerbostadshus. En byggförsäkring ska täcka skälig kostnad i händelse av fel. Med fel avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. Försäkringen omfattar därför inte fel och skador som uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes så kallade utvecklingsfel.

Mot bakgrund av detta föreslår utredningen att byggförsäkringen ersätts av en åtgärdandeförsäkring. Åtgärdandeförsäkringen ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- eller tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter. Försäkringen ska bland annat omfatta nödvändig utredning och kostnader för att åtgärda fel i byggnaders konstruktion. Försäkringen ska även omfatta fel och skador som uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes så kallade utvecklingsfel. Försäkringen ska vara kopplad till fastigheten och ska gälla i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Försäkringsgivaren får på detta sätt ett tydligare ansvar för att utreda fel eller skada och för att snabbt och effektivt hantera åtgärdandet. Åtgärdandet är det viktiga varför utredningen föreslår att en åtgärdandeplan ska tas fram inom tre månader från anmälan.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret ställer sig i huvudsak positiv till utredningens förslag.

Exploateringskontoret anser att utredningens förslag om delat byggansvar, det vill säga att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse istället riktas mot *ansvarig entreprenör*, är ett steg i rätt riktning. Exploateringskontoret delar utredningens uppfattning om att detta torde leda till en snabbare rättelse än om föreläggandet riktas mot den enskilde villabyggaren eller bostadsrättsföreningen som själv får agera gentemot ansvarig entreprenör.



Att det byggs många bostäder är ett viktigt mål i Stockholms stad. Exploateringskontoret förhåller sig därför positivt till om utredningens förslag om delat byggansvar kan leda till att underlätta för den enskilde villabyggaren eller bostadsrättsföreningen och att förslaget samtidigt leder till att byggprocessen snabbas på.

Exploateringskontoret ställer sig också bakom utredningens förslag om att ersätta byggfelsförsäkringen med en åtgärdandeförsäkring. Jämfört med det försäkringsskydd som den nuvarande obligatoriska byggfelsförsäkringen ger kommer det skydd som den föreslagna försäkringen ger att vara mer omfattande. Med det nya förslaget kommer försäkringsgivaren att ansvara för att driva utredningen av skadeorsak och omfattning av fel och skador, samt ställer krav mot den entreprenör som ansvarar för felen och skadorna.

Slut