



PM 2013:120 RIII (Dnr 001-928/2013)

Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)

Remiss från Socialdepartementet

Remisstid den 30 augusti 2013

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen ” Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)”, hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

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.

Remissen finns att läsa i sin helhet på regeringens hemsida:

<http://www.regeringen.se/sb/d/16818/a/216471>

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt till Stockholms Stadshus AB.

Exploateringskontoret, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har svarat med kontorsyttranden.

Stadsledningskontoret anser att det är välkommet att utredningen med förelägganden slutbetänkande föreslår att nuvarande byggfelsförsäkring ska ersättas med en ny s.k. åtgärdandeförsäkring; liksom att begreppet ansvarig entreprenör införs.

Exploateringskontoret är i huvudsak positivt till utredningens förslag.

Fastighetskontoret har inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till betänkandets förslag att ersätta nuvarande byggfelsförsäkring med en åtgärdsförsäkring.

Stockholms Stadshus AB anser att förslaget med delat byggansvar är bra och bör ge förutsättningar att rättelse av felaktiga byggåtgärder genomförs snabbare.

Mina synpunkter

Den nuvarande byggförsäkringen är komplicerad och den har fått kritik, dels för att den inte gett konsumenterna det skydd den var tänkt att ge, dels för att den har varit administrativt betungande för byggnadsnämnderna. Jag anser att förslagen om att försäkringsbolagen ska bli första part för byggherren, att det finns en specificerad tidsgräns för att rätta felen och att även utvecklingsfelen ingår, är positiva. För den enskilde konsumenten som saknar byggkompetens är det bra att förelägganden föreslås riktas mot den som har utfört arbetet och som bör vara kunnig i området.

Samtidigt finns det risk att startbesked kan fördröjas då frågan om ansvarig entreprenör måste klargöras och dokumenteras innan detta kan ges. Det delade byggsvaret, där byggnadsnämndens föreläggande om rättelse i vissa situationer ska kunna riktas mot den entreprenör som byggherren har anlitat, innebär också en risk att nämnden kan komma att få ta ett oönskat ansvar i tvister mellan byggherre och entreprenör.

Processen riskerar att bli komplicerad att förstå och sammantaget vill jag därför ställa mig frågande till om åtgärden med införandet av en ny roll som ansvarig entreprenör kommer att effektivisera föreläggandeprocessen i praktiken.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen ”Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)”, hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 14 augusti 2013

REGINA KEVIUS

Bilaga

Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10), sammanfattning.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

Kommunstyrelsen

Det antecknades till protokollet att Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

ÄRENDET

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.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt till Stockholms Stadshus AB.

Exploateringskontoret, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har svarat med kontorsyttranden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att det är välkommet att utredningen med föreliggande slutbetänkande föreslår att nuvarande byggfelsförsäkring ska ersättas med en ny s.k. åtgärdandeförsäkring; liksom att begreppet ansvarig entreprenör införs. Stadsledningskontoret delar utredningens konsekvensanalys att stadsbyggnadsnämndens arbete, ur ett administrativt perspektiv, torde underlättas genom att de inte behöver bedöma om en byggnad är ett fritidshus eller ett permanenthus. De behöver inte heller granska försäkringsbrev. Stadsledningskontoret anser vidare att plan- och bygglagstiftningen effektiviseras genom att stadsbyggnadsnämnden i vissa fall direkt kan åtgärdsförelägga den ansvarige entreprenören istället för att med rådande regler behöva en omväg via byggkonsumenten. Det är dock viktigt att stadsbyggnadsnämnden enkelt ska kunna fastställa vem som är ansvarig entreprenör. Stadsledningskontoret anser att kriterierna för vad som enligt förslaget är ”enkelt” eller innebär en ”skäligen arbetsinsats” bör definieras tydligare.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att remissen om betänkandet *Rätta byggfelen snabbt! - med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)* anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret ställer sig i huvudsak positivt 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 byggförsäkringen med en åtgärdandeförsäkring. Jämfört med det försäkringsskydd som den nuvarande obligatoriska byggförsäkringen 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.

Fastighetskontoret

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret har utifrån sin roll i staden som förvaltare av ett stort fastighets- och anläggningsbestånd samt utförare av en mängd större och mindre byggprojekt granskat föreliggande remissmaterial.

Frågan om delat byggansvar och möjligheten att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör har sin grund i de fall då mottagaren av föreläggandet enligt tidigare varit en "icke-professionell" aktör. Fastighetskontoret faller inte inom denna kategori som byggherre och är heller inte berörd utifrån ett myndighetsutövarperspektiv, varför kontoret inte har några synpunkter i frågan.

Beträffande borttagande av byggförsäkringen och införande av åtgärdsförsäkring är dessa kopplade till det lagstadgade konsumentskyddet. Då Fastighetskontoret är en professionell aktör, det vill säga omfattas ej av konsumentskyddslagen, har kontoret inga synpunkter i frågan.

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 juli 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Ny åtgärdsförsäkring

Kontoret delar betänkandets problembild att nuvarande byggförsäkringen är komplicerad och inte täcker den viktiga aspekten utvecklingsfel. Dessutom tar det lång tid i nuvarande system att rätta byggfelen.

Kontoret är därför positivt till att försäkringsbolagen blir första part för byggherren, att det finns en specificerad tidsutdräkt för att rätta felen och att även utvecklingsfelen ingår.

Ansvarig entreprenör

Kontoret vill lyfta fram att det är väldigt bra att lagstiftaren vill stärka skyddet för konsumenten som i många fall är "icke professionell" och saknar byggkompetens, genom att rikta föreläggandet mot den som har utfört arbetet och som bör vara kunnig i området och är mest lämpad att även åtgärda felet.

Kontoret ser däremot följande risker:

- Fördröjning av startbesked då frågan om ansvarig entreprenör måste klargöras och dokumenteras innan detta kan ges.

- Mer administration i genomförandeskedet vilket kommer påverka taxan och ge ökade kostnader för byggherren i denna del.
- Mer-administrationen kommer belasta byggnadsinspektörerna. Det är redan idag relativt svårt att rekrytera och behålla kunnig och erfaren byggtknisk kompetens inom bygglovsprocessen och detta merarbete underlättar inte detta.
- Byggnadsnämnden kan komma att få ”klä skott” i tvister mellan byggherre och entreprenör då nämnden får ett visst utredningsansvar kring ansvarsfrågan. Detta kan påverka förtroendet för myndigheten i sin helhet negativt.

Kontoret ser också en risk att processen kan bli för komplicerad för den ovane byggherren att förstå och driva och frågan kan, trots allt, ändå landa på byggherren till slut.

Sammantaget är kontoret frågande till om åtgärden med införandet av en ny roll som ansvarig entreprenör kommer effektivisera föreläggandeprocessen i praktiken.

Avslutningsvis vill kontoret stödja idén om krav på kompetens och certifiering av entreprenörer eller de som utför byggnadsarbeten, med förhoppning att utredningen kan gå vidare med det arbetet.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 18 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder instämmer i kritiken mot den nuvarande byggfelsförsäkringen som utgör en stor kostnad och ett så komplicerad subsidiärt förfarande att få ha haft möjlighet att nyttja försäkringen. Svenska Bostäder delar utredningens förslag att lagen ska tas bort.

Föreslagna kriterier för en effektiv försäkring anser Svenska Bostäder är bra.

Utredningens förslag beträffande åtgärdandeförsäkrings omfattning, försäkringsbelopp, premie, självrisk, utredning och åtgärdande samt färdigställandeskydd är bra förslag som Svenska Bostäder ställer sig bakom.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Utredningens förslag är att den byggfelsförsäkring, som finns idag, ersätts med en ny försäkring, som är åtgärdsinriktad i en åtgärdandeförsäkring. Förslaget är att denna försäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus, som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag, som bygger och förvaltar hyresrätter och välkomnar detta förslag.

Utredningen föreslår även att kommunernas byggnadsnämnder ska kunna rikta föreläggande om rättelse, inte enbart mot byggherren, utan även mot så kallad ansvarig entreprenör enligt PBL.

Förslagets åtgärdskrav är tillämpliga för åtgärder, som har vidtagits vid byggnadsarbeten för byggkonsument.

Familjebostäder ser en risk att stora resurser hos byggnadsnämnden läggs på utredning och sökande efter vilken part som ska föreläggas. Detta kan påverka processen hos byggnadsnämnden negativt med längre handläggningstider som följd.

Utredningen anser att lagen om färdigställandeskydd särskiljs från en lag om åtgärdandeförsäkring. Färdigställandeskyddet i sig kan inkludera en försäkringslösning, men även kan bestå i en bankgaranti. Familjebostäder tillämpar lösningen med bankgarantier och välkomnar utredningens förslag.

SGA Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SGA Fastigheter menar att kan finnas fördelar med det nya förslaget om delat byggansvar i situationer där fastighetsägaren är en icke-professionell aktör som till exempel en bostadsrättsförening eller en villaägare. Det förutsätter, som utredningen framför, att entreprenören har godkänt detta före byggstart samt att detta framgår av kontrollplanen. SGA Fastigheter delar utredningens bedömning att byggfel kan rättas snabbare om föreläggande får riktas direkt mot entreprenören. Det är dock viktigt att byggnadsnämnden enkelt kan fastställa vem som är ansvarig entreprenör i annat fall bör föreläggandet riktas direkt mot fastighetsägaren.

Koncernledningens synpunkter

Det har tydligt framgått att byggfelsförsäkringen i sin nuvarande form inte fungerat som den var avsedd och medfört stor administration och ett dåligt skydd för konsumenten.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning att förslaget med delat byggansvar är bra och bör ge förutsättningar att rättelse av felaktiga åtgärder genomförs snabbare. Det är dock viktigt att underlagen avseende ansvariga entreprenörer vid behov kompletteras hos Stadsbyggnadsnämnderna så att förslaget inte medför ökad administration i annan form hos dessa.

Förslaget påverkar främst entreprenader som beställs av konsumenter, inte professionella aktörer som stadens bolag och därav har koncernledningen inget ytterligare att anföra.