



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.s.lind@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-02-17

Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens remiss av Socialdepartementets remiss av miljödepartementets PM ”Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen” besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Ulf Jacksén
t.f.

Sammanfattning

Inom Miljödepartementet har gjorts en utvärdering av lagen om byggfelsförsäkring. Utvärderingen visar att det finns ett flertal brister med det nuvarande försäkringssystemet. Därför föreslås att kravet på den obligatoriska byggfelsförsäkringen tas bort. Den nuvarande lagen föreslås upphävas och ersättas av en ny lag om färdigställandeskydd i fråga om en- och tvåbostadshus.

Exploateringskontoret har ingen anledning att ifrågasätta departementspromemorians analys och tillstyrker således dess förslag.

Det är tveksamt om promemorians kortfattade besked att konsekvenserna för byggherren av avskaffandet av den obligatoriska byggfelsförsäkringen kommer att



följas upp i det fortsatta arbetet, är tillräckligt mot bakgrund av att byggfel är allvarliga problem som kräver breda insatser för att kunna motverkas och, när de ändå inträffar, kunna åtgärdas.

Bakgrund

Systemet med den obligatoriska byggfelsförsäkringen har under en längre tid varit föremål för kritik från vissa håll. Inom Miljödepartementet har gjorts en översyn av hur lagen om byggfelsförsäkring (1993:320) har tillämpats, om lagen är ändamålsenligt utformad samt förutsättningarna för och konsekvenserna av att helt eller delvis upphäva lagen. Resultatet av utredningsarbetet redovisas i departementspromemorian ”Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen” (Ds 2011:2).

Remissbehandlingen

Socialdepartementet har remitterat förslaget till 85 instanser däribland Stockholms stad för yttrande senast den 19 april 2011.

Inom staden har kommunstyrelsen remitterat förslaget till, förutom exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast den 7 mars 2011. Rotel III har inte medgett förlängd remisstid till 17 mars.

Ärendet

Miljödepartementets promemoria innehåller följande sammanfattning.

Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. trädde i kraft den 1 juli 1993. Införandet av lagen syftade främst till att skydda de boende mot ohälsa och ekonomiska kostnader på grund av byggfel huvudsakligen i flerbostadshus.

Flera ändringar har genomförts sedan lagens ikraftträdande, bland annat har lagens tillämpningsområde utökats till att omfatta samtliga en- och tvåbostadshus. Dessutom har införts ett krav på ett färdigställandeskydd för småhus i de fall då byggarbeten utförs av en näringsidkare för en konsuments räkning.

Utvärderingen av lagen om byggfelsförsäkring visar att det finns ett flertal brister med det nuvarande försäkringssystemet. Bristerna är sådana att lagen inte bedöms ha uppnått sitt syfte avseende skyddet för byggherren vid byggfelsförsäkring.

Mot bakgrund av detta samt i syfte att effektivisera plan- och bygglagstiftningen föreslås som ett första steg att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen tas bort. Den nuvarande lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphävas och ersättas av en ny lag om färdigställandeskydd. Den nya lagen föreslås till övervägande del innehålla en språklig och redaktionell omarbetning av de nuvarande bestämmelserna avseende färdigställandeskydd i fråga om en- och tvåbostadshus, som återfinns i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. Ändringen innebär att bestämmelserna om färdigställandeskydd moderniseras utan några större förändringar i sak. Det föreslås vidare ett antal följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900).

De förslag som lämnas i denna promemoria bedöms påverka processen för bostadsbyggandet positivt främst genom att förfarandet vid byggandet blir enklare samt att det ställs lägre krav på administration. Detta medför även positiva effekter för företag och enskilda vid nybyggnad och ombyggnad av bostadshus.

Konsekvenserna av avskaffandet av den obligatoriska byggförsäkringen för byggherren kommer att följas upp i det fortsatta arbetet.

Lagen om färdigställandeskydd samt följdändringar i plan och bygglagen (2010:900) föreslås träda i kraft den 1 januari 2012, då lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphöra att gälla.

Promemorian finns på

<http://www.sweden.gov.se/content/1/c6/15/91/67/75f8e815.pdf>

Exploateringskontorets synpunkter

Bakgrunden till lagen om byggförsäkring m.m. är problemen med fuktskador och s.k. sjuka hus. Orsaken till sådana problem är ofta fel som tillkommit under byggtiden men som visar sig först senare.

Enligt lagens nuvarande utformning ska det finnas en byggförsäkring när en byggnad, som helt eller till övervägande del ska användas som bostad för permanent bruk, uppförs eller när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver byggnmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

En byggförsäkring ska täcka skäligen kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av



arbetet, och skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

I den nu aktuella departementspromemorian anges att byggförsäkringen länge har kritiserats och att detta har medfört att lagen har varit föremål för tre statliga utvärderingar/utredningar under de senaste åren. Enligt den nu gjorda utvärderingen finns det flera skäl till lagen inte har uppnått sitt syfte avseende skyddet för byggherren vid byggförsäkring. Bland annat domineras marknaden för byggförsäkring respektive färdigställandeskydd av en synnerligen begränsad konkurrens. Bolagsledningen i majoriteten av de verksamma försäkringsbolagen har eller har haft en stark anknytning till byggbranschen. Vidare är antalet undantagsbestämmelser som försäkringsbolagen använder i sina försäkringsavtal omfattande, även om de ligger inom ramen för lagens bestämmelser.

Byggförsäkringen förefaller därför enligt utvärderingen inte utgöra någon garanti, till skillnad från dess ursprungliga syfte, för att drabbade byggherrar kan hållas skadelösa på grund av uppdagade skador och byggfel. Mot bakgrund av iakttagna brister samt i syfte att effektivisera plan- och bygglagstiftningen föreslås i promemorian som ett första steg att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen tas bort.

Kravet på färdigställandeskydd behålls eftersom detta fungerat mer ändamålsenligt. Bestämmelserna om färdigställandeskydd är tillämpliga när en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus. Dessa bestämmelser föreslås bli något ändrade och placeras i en ny lag om färdigställandeskydd.

Förslagen bedöms i promemorian medföra positiva effekter för företag och enskilda vid nybyggnad och ombyggnad av bostadshus. Förslagen anges innebära dels att de finansiella kostnaderna för den obligatoriska byggförsäkringen minskar med minst ca 300 Mkr per år, dels att ansöknings- och prövningsprocessen för bygglov blir enklare, snabbare och tydligare.

Exploateringskontoret har ingen anledning att ifrågasätta departementspromemorians analys och tillstyrker således dess förslag. De angivna konsekvenserna ligger dessutom i linje med Stockholms stads budgetambitioner om en hög takt på bostadsbyggandet och samtidigt hålla boendekostnaderna på en rimlig nivå samt uppdraget till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att fortsätta vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.

Exploateringskontoret, som alltså tillstyrker förslaget att ta bort den obligatoriska byggfelsförsäkringen, vill avslutningsvis framhålla att för att komma till rätta med byggfel och de problem för bl.a. människors hälsa och ekonomi som sådana fel kan medföra krävs insatser av många olika slag. Den nu remitterade promemorian rör endast den obligatoriska byggfelsförsäkringen, som inte fungerat ändamålsenligt, och tar således inte upp några andra frågor som rör problematiken med byggfel. Det kan nämnas att under årens lopp har byggfelsproblematiken uppmärksamats i många statliga utredningar. Dåvarande gatu- och fastighetskontoret framhöll redan 2003¹ bl.a. att om incitamenten och förutsättningarna för de olika aktörerna är de rätta borde dålig kvalitet och höga kostnader i byggbranschen inte vara något stort problem. Kontoret ansåg att staten i första hand bör skapa några grundläggande incitament som 1. förbättrar konkurrensen inom byggsektorn och 2. ökar byggproducenternas och byggmaterialtillverkarnas ansvar för sina försålda produkter.

Staden verkar för sin del för förbättrad konkurrens genom att sedan länge markanvisa till många olika byggherrar.

Exploateringskontoret anser att det är tveksamt om promemorians kortfattade besked att konsekvenserna för byggherren av avskaffandet av den obligatoriska byggfelsförsäkringen kommer att följas upp i det fortsatta arbetet, är tillräckligt mot bakgrund av att byggfel är allvarliga problem som kräver breda insatser för att kunna motverkas och, när de ändå inträffar, kunna åtgärdas. Problematiken är som nämnts väl känd.

Slut

¹ Tjänsteutlåtande 2003-03-12 om byggkommissionens betänkande "Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn" SOU 2002:115