

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsbyggnads- och idrottsroteln

Remiss av Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! - med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)

Svar på remiss från Stadsbyggnads- och idrottsroteln (Dnr 001-928/2013).

Sammanfattning

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat *"Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! - med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)"* till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till berörda dotterbolag.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning att förslaget med delat byggansvar är bra och bör ge förutsättningar att rättelse av felaktiga byggåtgärder 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.

Ärendet

Stadsbyggnads- och idrottsroteln har remitterat *"Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! - med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)"* till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa, SISAB, SGA Fastigheter och Stockholm Parkering. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. SISAB har inga synpunkter i sammanhanget. Stockholmshem berörs inte av förslagen och avstår därför att yttra sig.

Utredningen handlar bland annat om frågan om delat byggansvar och möjligheter att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör.

Om det vidtagits en byggnadsåtgärd i strid mot PBL kan byggnadsnämnden i dag förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelser inom en viss tid. I situationer då fastighetsägaren är en "icke-professionell" aktör kan det ifrågasättas om denna regel är effektiv. Utredningen föreslår därför att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse i

vissa situationer ska kunna riktas mot den som byggherren anlitat för att utföra den byggnadsåtgärd som föreläggandet avser, så kallad ansvarig entreprenör enligt PBL.

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 åtgärdandeförsäkringens omfattning, försäkringsbelopp, premie, självrisk, utredning och åtgärdande samt färdigställandeskydd är bra förslag som Svenska Bostäder ställer sig bakom (*bilaga 1*).

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 (*bilaga 2*).

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 (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Det har tydligt framgått att byggförsäkringen 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.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar SGA Fastigheter



Yttrande över:

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

Bakgrund

Svenska Bostäder har tidigare lämnat synpunkter på delbetänkandet Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara regler (SOU 2012:86)

Vi har följande kommentarer till slutbetänkandet.

Fråga om delat byggansvar

Svenska Bostäder är positiva till förslaget att byggnadsnämnden kan rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör men att grundläggande byggherreansvaret kvarstår.

Bortagande av byggfelsförsäkringen och införande av åtgärdsförsäkring

Svenska Bostäder instämmer i kritiken mot den nuvarande byggfelsförsäkringen som utgör en stor kostnad och ett så komplicerat 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 åtgärdandeförsäkringens omfattning, försäkringsbelopp, premie, självrisk, utredning och åtgärdande samt färdigställandeskydd är bra förslag som Svenska Bostäder ställer sig bakom.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Allan Leveau
Avdelningschef Fastighetsutveckling



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

Bakgrund

AB Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Regeringskansliets remiss ”Betänkandet Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10)”.

Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2013-06-17, via e-post till jennie.landegren@stadshusab.se.

AB Familjebostäders kommentarer

Den byggfelsförsäkring som finns idag har medfört ett administrativt betungande arbete för byggnadsnämnderna och har heller inte visat sig ge konsumenterna ett förväntat ekonomiskt skydd.

Utredningens förslag är att den ersätts med en ny försäkring som är åtgärdsinriktad, 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.

AB 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 vid byggnadsåtgärder som vidtagits i strid mot PBL eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, inte enbart mot byggherren utan även mot så kallad ansvarig entreprenör enligt PBL.

Utredningens förslag ses som en möjlighet att stärka skyddet för gruppen av privata byggherrar som ofta har bristfälliga entreprenadkunskaper och bygger för eget bruk.

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

AB Familjebostäder ser dock 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 det finns skäl att särskilja lagen om färdigställandeskydd från en lag om åtgärdandeförsäkring mot bakgrund av att färdigställandeskyddet i sig kan inkludera en försäkringslösning men även kan bestå i en bankgaranti.

AB Familjebostäder tillämpar redan idag lösningen med bankgarantier och välkomnar utredningens förslag.

Magdalena Bosson
VD
AB Familjebostäder



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

Bakgrund

Rotel III har remitterat aktuell remiss till koncernledningen. Koncernledningen har i sin tur remitterat till bland annat SGA Fastigheter för synpunkter kring vad som framförs i remissen.

Ärendet

Utredningen handlar bland annat om frågan om delat byggansvar och möjligheter att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör.

Om det vidtagits en byggnadsåtgärd i strid mot PBL kan byggnadsnämnden i dag förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelser inom en viss tid. I situationer då fastighetsägaren är en ”icke-professionell” aktör kan det ifrågasättas om denna regel är effektiv. Utredningen föreslår därför att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse i vissa situationer ska kunna riktas mot den som byggherren anlitat för att utföra den byggnadsåtgärd som föreläggandet avser, så kallad ansvarig entreprenör enligt PBL.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom SGA Fastigheter.

SGA Fastigheters synpunkter och förslag

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.

SGA Fastigheter AB

Mats Grönlund