

# Till statsrådet och chefen för Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Regeringen beslutade den 27 juni 2002 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att allsidigt belysa vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring. Den 26 februari och den 16 december 2004 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv för utredningen. Enligt direktiven skulle frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister redovisas i ett delbetänkande senast den 1 juli 2004 och frågor om byggförsäkringar senast den 31 mars 2005.

Till särskild utredare förordnades den 23 januari 2003 chefen för Hyresnämnden i Stockholm, hyresrådet Håkan Julius.

Till sekreterare förordnades från och med den 1 juni 2003 hovrättsassessorn Maud Olander Blom.

Utredningen har antagit namnet Byggnadsdeklarationsutredningen.

Utredningen överlämnade den 1 juli 2004 delbetänkandet Byggnadsdeklarationer – Inomhusmiljö och energianvändning (SOU 2004:78). Härmed överlämnas betänkandet Lagen om byggförsäkring – En utvärdering. Uppdraget är därmed slutfört.

Stockholm mars 2005

Håkan Julius

Maud Olander Blom



# Innehåll

<b>Förkortningar</b> .....	<b>9</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>11</b>
<b>Författningsförslag</b> .....	<b>17</b>
Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring.....	17
<b>1 Utredningens uppdrag och arbete</b> .....	<b>19</b>
1.1 Utredningsuppdraget.....	19
1.2 Uppdragets genomförande.....	20
1.3 Disposition av betänkandet.....	21
<b>2 Syftena med lagen om byggförsäkring och dess tillkomst</b> .....	<b>23</b>
2.1 Bakgrunden till lagen och dess syften.....	23
2.2 Lagens tillkomst.....	23
2.3 Ändringar den 1 januari 2005 i lagen om byggförsäkring.....	25
2.4 Tidigare utredningar.....	26
2.4.1 Byggkvalitet för framtiden, SOU 1997:177.....	26
2.4.2 Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande.....	27
<b>3 Närmare om lagen om byggförsäkring</b> .....	<b>29</b>

3.1	Allmänt .....	29
3.2	Lagens tillämpningsområde m.m.....	29
3.3	Vad en byggförsäkring skall omfatta.....	30
3.4	Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning .....	31
3.5	Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning .....	32
3.6	Rätt att teckna försäkring.....	33
3.7	Färdigställandeskydd.....	33
3.8	Villkor för byggstart .....	33
<b>4</b>	<b>Utbudet av byggförsäkringar på marknaden .....</b>	<b>35</b>
4.1	Bolag som är försäkringsgivare.....	35
4.2	Bolag som tidigare varit försäkringsgivare.....	38
<b>5</b>	<b>Aktörer vid byggnation och byggbranschens Allmänna bestämmelser – en översikt.....</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Ansvar för fel och skador samt krav på försäkringsskydd enligt AB 92 och AB 04 .....</b>	<b>45</b>
6.1	Allmänt .....	45
6.2	Villkoren i AB 92 och AB 04.....	45
6.3	Särskilt om försäkringar i AB 92 och AB 04 .....	47
6.3.1	Miniminivån på allriskförsäkring enligt AB 92 .....	48
<b>7</b>	<b>Försäkringsskydd och säkerheter vid sidan av byggförsäkringen .....</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Kunskapen om fel och skador i byggnader – översikt .....</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>Utvärdering, överväganden och förslag .....</b>	<b>59</b>

9.1	Allmänna utgångspunkter .....	59
9.2	Bör kravet på en byggförsäkring för flerbostadshus avskaffas eller begränsas? .....	61
9.3	Finns det skäl att utvidga kravet på en byggförsäkring även till andra byggnader än bostadshus? .....	67
9.4	Skyldigheten att teckna försäkring och försäkringspliktens omfattning för flerbostadshus .....	71
9.4.1	Skyldigheten att teckna försäkring .....	71
9.4.2	Försäkringspliktens omfattning för flerbostadshus .....	71
9.5	Bör försäkringen för flerbostadshus omfatta även utvecklingsfel? .....	78
9.6	Skador på byggnaden vid tillbyggnader och andra ändringar .....	79
9.7	Tiden för en byggförsäkrings giltighet .....	81
9.8	Självrisk .....	84
9.9	Försäkringsbelopp .....	88
9.10	Premiens storlek .....	92
9.11	Vissa andra försäkringar som fastighetsägare tecknar .....	94
9.12	Återkravsrätten och samordningen med övrigt försäkringskydd .....	95
9.12.1	Allmänt .....	96
9.12.2	Risktäckning genom försäkring m.m. ....	97
9.12.3	Återkravsrätten och ersättning enligt garanti m.m. ....	99
9.12.4	Illustrationer och sammanfattning av regelsystemet .....	101
9.12.5	Min bedömning .....	106
<b>10</b>	<b>Övriga frågor .....</b>	<b>111</b>
10.1	Ikraftträdande .....	111

10.2 Konsekvenser.....	111
<b>11 Författningskommentar .....</b>	<b>113</b>
Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring.....	113
<b>Bilaga 1 .....</b>	<b>115</b>
<b>Bilaga 2 .....</b>	<b>123</b>
<b>Bilaga 3 .....</b>	<b>125</b>
<b>Bilaga 4 .....</b>	<b>127</b>

# Förkortningar

AB 92	Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader
AB 04	Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader
ABK 96	Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet av år 1996
ABS 95	Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare
ABS 05	Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare
ABT 94	Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten
AB-U 04	Allmänna bestämmelser för underentreprenader
AFU 99	Allmänna bestämmelser för underentreprenader
AFTU 99	Allmänna bestämmelser för underentreprenader på totalentreprenad
BKK	Byggandets kontraktskommitté
dir.	utredningsdirektiv
Ds	departementsserien
prop.	proposition
rskr.	riksdagsskrivelse
SOU	Statens offentliga utredningar





# Sammanfattning

## Inledning

I delbetänkandet Byggnadsdeklarationer Inomhusmiljö och energi-användning, SOU 2004:78, har jag redovisat mina överväganden och slutsatser i fråga om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister.

I mitt uppdrag ingår också att utvärdera lagen (1993:320) om byggförsäkring och lämna förslag på de lagändringar som är motiverade samt överväga om tillämpningsområdet för försäkringen bör utvidgas till att omfatta byggnader där människor, speciellt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid. I detta betänkande redovisar jag min utvärdering och mina förslag i frågor som rör lagen om byggförsäkring.

## Vissa förhållanden av betydelse för min utvärdering

Lagen (1993:320) om byggförsäkring trädde i kraft den 1 juli 1993. Krav på att en byggförsäkring skulle tecknas gällde dock endast sådana byggnationer där ansökan om bygglov gavs in den 1 oktober 1993 eller senare. En byggförsäkring tecknas före byggstart och premien erläggs före det att arbetena påbörjas. Försäkringen är en objektförsäkring som följer byggnaden och den har en giltighetstid om tio år från det att byggnadsarbetet är klart. Till följd av byggförsäkringens långa löptid har i princip endast försäkringar för byggnader som var färdigställda före den 1 april 1995 löpt ut, vilket innebär att underlaget för en fullständig utvärdering är begränsat. Fastighetskrisen och lågkonjunkturen under 1990-talet ledde till att bostadsbyggandet minskade och det skedde en kraftig minskning kring år 1993. Antalet aktörer som fört byggförsäkring har varit begränsat. För närvarande är det i

princip fyra aktörer som för byggförsäkring varav två endast sedan år 2000.

Min utvärdering avser huvudsakligen byggförsäkringar som tecknas för flerbostadshus. Sedan den 1 januari 2005 omfattar lagen om byggförsäkring samtliga småhus, vilket bör innebära att intresset att föra byggförsäkringar kommer att öka. I sammanhanget har det också betydelse att det under hösten 2004 beslutades om nya Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04, som innebär att garantitiden för arbetsprestationer utökas från två till fem år. För material är garantitiden som huvudregel dock fortfarande två år. I AB 04 har det också lagts ökad vikt vid kvalitets- och miljöfrågor.

Sedan 1993 har det således skett förändringar som är av betydelse i sammanhanget.

### Mina slutsatser

Med utgångspunkt i att byggfel alltjämt leder till fukt- och mögelskador och de ändamål som bär upp lagen om byggförsäkring saknas det anledning att avskaffa kravet på en sådan försäkring.

Branschorganisationerna på byggmarknaden har till utredningen framfört att en byggförsäkring borde kunna undvaras när en beställare och en entreprenör är så ekonomiskt starka att de själva kan förutsättas klara av den ekonomiska påfrestning som en byggfelsskada kan innebära. En sådan regel skulle enligt min mening dock medföra ett negativt riskurval för försäkringsbolagen. Även konkurrensaspekter talar mot en sådan lösning. Jag anser därför inte att det är lämpligt att kravet på en byggförsäkring skall göras beroende av en entreprenörs eller byggherres ekonomiska bärkraft och förmåga att hantera uppkomna fel och skador.

Det kan, vilket branschorganisationerna också framfört, också finnas vissa skäl som talar för att en byggförsäkring inte skulle behövas om beställaren tecknat kontrakt med en entreprenör som innehåller en femårig garantitid och rätt till självhjälp under hela ansvarstiden (AB 04). Jag anser emellertid inte att det i lagen bör göras undantag för de byggherrar som träffar ett sådant avtal. Skälen till mitt ställningstagande i den sistnämnda frågan är i

huvudsak att lagen har en tioårig löptid, att fel och skador även har visat sig senare än fem år efter slutbesiktning samt att lagen om byggförsäkring redan i dag ger möjlighet att avtala om att försäkringen (bortsett från insolvensfallen) inte skall ersätta fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti. För att ett tillfredsställande skydd skall finnas för de boende förutsätter ett undantag att såväl beställare som entreprenör har den ekonomiska styrka som krävs för att avhjälpa felet eller att beställaren kan svara för att en annan entreprenör avhjälper felet. En sådan lösning skulle därför innebära att man får göra skillnad mellan ”starka” och ”svaga” beställare, med de nackdelar detta har.

Jag har även övervägt frågan om det finns skäl att utvidga det obligatoriska kravet på en byggförsäkring till andra byggnader än flerbostadshus och småhus. De fel och skador som finns i bebyggelsen talar för att en obligatorisk försäkring bör omfatta även byggnader där människor, särskilt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid. Jag har emellertid stannat för att inte föreslå att obligatoriet för närvarande bör utvidgas till andra byggnader än bostäder. Skälen för mitt ställningstagande i denna fråga grundar sig i huvudsak på att försäkringen inte kan anses ha samma betydelse för denna typ av byggnader som för bostadsbyggnader, att det finns skäl för viss återhållsamhet med tvingande lagstiftning på detta område, de erfarenheter som finns av försäkringens användning beträffande flerbostadshusen och kostnaderna för försäkringen samt de möjligheter som finns att teckna frivilliga försäkringar.

Regelsystemet avseende flerbostadshus i lagen om byggförsäkring synes väl utformat för att tillgodose de syften som lagen har. Jag föreslår därför endast några få lagändringar.

Ett förslag innebär att det kommer att krävas en byggförsäkring i något större omfattning vid tillbyggnader och andra väsentliga ändringar av flerbostadshus, nämligen vid åtgärder som typiskt sett är av sådan art att det – för att syftena med lagen skall tillgodoses – bör finnas en byggförsäkring. De åtgärder som här avses är att det genom en tillbyggnad eller en annan väsentlig ändring av byggnaden inrättas ytterligare bostadslägenheter. Här kan nämnas t.ex. inrättande av nya bostäder på en tidigare oinredd vind eller en tillbyggnad av ett helt nytt våningsplan. Ett krav skall dock alltid vara att det krävs en bygganmälan för att försäkringsplikten skall utlösas. Vid tillbyggnader och ändringar i övrigt skall villkoren för att det krävs en byggförsäkring även fortsättnings-

vis vara att det utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger hela byggnadens brukstid.

Det tioåriga skyddet som byggförsäkringen ger för flerbostadshus räknas från det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivarna angiven besiktning. AB 04 innehåller bestämmelser om att en entreprenad kan godkännas även på annat sätt än genom slutbesiktning. Av det skälet anser jag att det i lagen bör införas en kompletterande regel om från vilken tidpunkt en byggförsäkring skall gälla. En sådan bestämmelse anser jag bör knyta an till de regler om godkännande som tillämpas i branschen. Med en knytning till reglerna om godkännande kommer starttidpunkten för en byggförsäkring att vara densamma som för garantitiden.

Vid tillbyggnader eller andra ändringar av en byggnad omfattar lagen om byggförsäkring fel och skador i själva entreprenaden men även följdskador på en sådan del av byggnaden som inte omfattas av entreprenadarbetena. Försäkringsvillkor som innebär att sådana följdskador inte omfattas av försäkringen anser jag inte är förenliga med lagen.

Även fortsättningsvis bör lagen medge att en byggförsäkring inte omfattar fel som uppstår trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

Det har i min utvärdering inte framkommit sådana skäl att bestämmelserna om självrisk eller försäkringsbelopp bör ändras eller att det finns någon möjlighet att reglera frågan om hur försäkringspremien skall beräknas.

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

Dagens regelsystem synes väl utformat för att tillgodose önskemålet om att ansvaret för fel och skador skall stanna hos den eller de som faktiskt kan förebygga fel eller skador. Samtidigt täcker byggförsäkringen sådana fel och skador som inte omfattas av en entreprenörs ansvar eller av en fastighetsförsäkring e.dyl. Med lagens konstruktion finns det ett visst men ändå begränsat dubbelt försäkringsskydd. Den förlängda garantitiden i AB 04 innebär tillsammans med ett villkor om att försäkringen inte ersätter kostnader för fel och skador som omfattas av ett lämnat garantiåtagande, att tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring kommer att minska. Beträffande arbetsprestationer kommer i stället entreprenörens ansvar att öka.

**Konsekvenser**

Mitt förslag innebär en viss utökning av kravet på en byggförsäkring vid vissa tillbyggnader och andra väsentliga ändringar. Den fördyring som uppkommer för byggherrar genom att byggförsäkringen krävs i något fler fall än i dag, motsvarar kostnaden för att skaffa en byggförsäkring.

Förslaget innebär inte att några utökade krav läggs på kommunerna.



# Författningsförslag

## Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggförsäkring att 1 och 3 §§ skall ha följande lydelse

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 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 bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

2. när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som *är av den art*

*a) att den tid byggnaden kan brukas blir avsevärt längre eller*

*b) att ytterligare bostadslägenheter inrättas genom en tillbyggnad eller en annan väsentlig ändring av byggnaden.*

### 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

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. *Om en sådan*

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.

*besiktning inte har gjorts skall försäkringen omfatta*

*1. i fråga om småhus, 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, eller*

*2. i fråga om flerbostadshus, fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes på ett annat av försäkringsgivaren angivet sätt och som anmäls inom tio år därefter.*

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006. Äldre föreskrifter tillämpas om byggnadsanmälan har gjorts dessförinnan.



# 1 Utredningens uppdrag och arbete

## 1.1 Utredningsuppdraget

Enligt direktiven (dir. 2002:93) är mitt uppdrag sammanfattningsvis att

- redovisa och göra en analys av ändamål och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning och
- belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt register, med byggnadsanknutna uppgifter som ger underlag för uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljö kvalitetsmålen samt utreda alternativ till nationellt register.

Uppdraget beträffande nu nämnda frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister redovisade utredningen i delbetänkandet Byggnadsdeklarationer Inomhusmiljö och energianvändning, SOU 2004:78.

Enligt direktiven omfattar utredningens uppdrag också att utvärdera om lagen (1993:320) om byggförsäkring fungerar på det sätt som har varit avsett och mot bakgrund av bl.a. resultatet av den utförda utvärderingen föreslå de lagändringar som kan vara motiverade. I direktiven anges att utredningen i sin utvärdering av lagen om byggförsäkring bl.a. skall belysa följande.

- faktorer av betydelse för försäkringspremiens storlek till exempel i form av dokumenterade sätt att säkra kvaliteten,
- principerna för begränsning av försäkringsgivarens ansvar till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga byggförsäkringar som försäkringsgivaren utfärdar under ett kalenderår,
- utformningen och nivån på självriskan,
- tillämpning av kravet på byggförsäkring i andra fall än vid nybyggnad,

- den praktiska hanteringen av byggförsäkringar hos olika aktörer,
- samordningen med övrigt försäkringsskydd.

Mot bakgrund av bl.a. resultatet av den utförda utvärderingen skall utredningen överväga om tillämpningsområdet för försäkringen bör utvidgas till att omfatta byggnader där människor, och då speciellt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid.

Uppdraget beträffande frågor om byggförsäkringen redovisar jag i detta betänkande.

Utredningens direktiv (dir. 2002:93) och tilläggsdirektiv (dir. 2004:29 och 2004:175) i sin helhet återges i *bilaga 1–3*.

## 1.2 Uppdragets genomförande

Utredningen har genomförts av en särskild utredare. I arbetet med utvärdering av lagen om byggförsäkring har utredningen inte arbetat med några formellt förordnade experter. Däremot har utredningen på annat sätt genom kontakter och sammanträffanden med experter inom olika områden haft en fortlöpande dialog och fått biträde i olika frågor.

Utredaren eller sekreteraren har sammanträffat samt i vissa fall haft ytterligare kontakter med ByggherreForum, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Försäkringsbolaget Gerling, GAR-BO Försäkring AB, HSB, If, Länsförsäkringar, Riksbyggen, SABO, Sveriges Byggindustrier och Sveriges Försäkringsförbund. Vidare har sekretariatet haft kontakter med och samlat in material från försäkringsgivare som marknadsför byggförsäkringar samt även med försäkringsgivare som meddelar andra typer av försäkringar. Utredningen har även varit i kontakt med och fått information från Finansinspektionen och Statistiska centralbyrån.

Utredningen har under sitt arbete hållit ett arbetsmöte med intressenter för olika intressen för att samlat få del av de synpunkter som finns beträffande byggförsäkringar. Till arbetsmötet var ByggherreForum, Justitiedepartementet, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Försäkringsbolaget Gerling, GAR-BO Försäkring AB Hyresgästföreningen Riksförbundet, Försäkrings AB Nordisk Garanti, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, Sveriges

Byggindustrier och Sveriges Försäkringsförbund inbjudna. Inför mötet fick de inbjudna del av en arbetspromemoria som skulle tjäna som diskussionsunderlag. Förutom att de inbjudna fick tillfälle att lämna synpunkter vid mötet erbjöds de också att lämna skriftliga synpunkter.

### **1.3 Disposition av betänkandet**

Mina bedömningar och ställningstaganden redovisar jag i kapitel 9. I kapitel 2–4 lämnar jag en redogörelse för tillkomsten av lagen om byggfelsförsäkring och om innehållet i lagen. Därefter redovisar jag uppgifter om utbudet av byggfelsförsäkringar på marknaden. I kapitel 5 och 6 beskriver jag aktörerna vid byggnation och de Allmänna bestämmelser som används i byggbranschen samt lämnar en redogörelse för de regler som finns om ansvaret för fel och skador samt för kraven på försäkringsskydd enligt AB 92 och AB 04. Kapitel 7 behandlar i korthet de försäkringar och säkerheter som kan tecknas för en byggnad. I kapitel 8 nämner jag något om kunskapen om fel och skador i byggnader.



## 2 Syftena med lagen om byggfelsförsäkring och dess tillkomst

### 2.1 Bakgrunden till lagen och dess syften

Bakgrunden till lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring 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. De skador som uppstår på grund av byggfel är ofta omfattande och kräver kostsamma reparationer. Inte sällan råder oklarheter om vem som skall bekosta dessa åtgärder (prop. 1992/93:121 om en lag om byggfelsförsäkring s. 8).

Lagen om byggfelsförsäkring avser bostadshus. Lagens huvudsyften är att fel skall avhjälpas snabbt – utan långvariga tvister om vems ansvaret är – och att fel skall kunna avhjälpas även om man inte finner någon ansvarig som kan ta på sig kostnaderna. Lagen avser ytterst att vara ett skydd för de boende mot ohälsa på grund av byggfel.

### 2.2 Lagens tillkomst

Riksdagen antog våren 1991 lagen (1991:742) om byggnadsgaranti (prop. 1990/91:189, bet. 1990/91:BoU19, rskr. 1990/91:353). Lagen innebar att inga flerbostadshus fick påbörjas eller byggas om av en näringsidkare utan en garantiutfästelse från ett s.k. garantibolag. Utfästelsen skulle gälla i tio år och innebära att garantibolaget bekostade avhjälpande av brister, som inte var utan betydelse i byggnaden, om bristen bestod i avvikelse från fackmässigt godtagbar standard beträffande byggnadsarbetena. Garantibolaget hade rätt att återkräva kostnaden av den som orsakat felet. Bakgrunden till lagen var som ovan nämnts problem med fuktskador och s.k. sjuka hus. En obligatorisk byggnadsgaranti skulle göra det möjligt att snabbt åtgärda sådana fel. Ursprungligen skulle lagen tillämpas när ansökningar om bygglov för byggnader som omfattas

av lagen kom in till Byggnadsnämnden efter den 1 januari 1992. Denna tidpunkt förlängdes två gånger, dels hösten 1991 till den 1 juli 1992 (bet. 1991/92:BoU7, rskr. 1991/92:76) dels våren 1992 till den 1 juli 1993 (bet. 1991/92:BoU26, rskr. 1991/92:245).

I betänkandet En översyn av byggnadsgarantilagen m.m. (bet. 1991/92:BoU26) föreslog Bostadsutskottet att riksdagen skulle skjuta upp tiden för lagens ikraftträdande till den 1 juli 1993 samt att riksdagen som sin mening skulle ge regeringen till känna att en översyn av byggnadsgarantilagen borde göras och att regeringen hösten 1992 skulle redovisa ett alternativt förslag till den dåvarande lagen. Riksdagen beslutade i enlighet med förslagen i betänkandet. Skälen till att Bostadsutskottet föreslog en översyn redan innan lagen hade trätt i kraft var att lagstiftningen i vissa hänseenden kunde ha fått en mindre rationell utformning. Behov av speciella garantibolag och en för dessa gemensam byggnadsgarantinämnd ansågs kunna skapa en onödig administration. Reglerna om regress/återkrav riskerade att leda till att entreprenörer, materialleverantörer och konsulter i sin tur tvingades att skydda sig med försäkringar. Eventuellt kunde lagen vara svår att förena med EG:s regler på området. Enligt Bostadsutskottet skulle ett system med s.k. objektförsäkringar övervägas.

Inom Näringsdepartementet upprättades en promemoria, Byggförsäkring – en garanti för sunda hus, Ds 1992:63, där resultatet av den översyn som riksdagen begärt redovisades. I promemorian diskuteras förutom lagen om byggnadsgaranti, tre möjligheter till ett försäkringsbaserat skydd för de boende mot dåligt inomhusklimat. Ett alternativ behandlade en byggförsäkring av objektmodell som skulle finnas tillgänglig på marknaden och tecknas frivilligt. Ett annat alternativ behandlade en byggförsäkring som villkor för statligt finansiellt stöd. Ett tredje alternativ angav förutsättningarna för en lagreglerad byggförsäkring som villkor för att få påbörja byggnadsarbeten.

Lagen (1993:320) om byggförsäkring trädde i kraft den 1 juli 1993 (prop. 1992/93:121, bet. 1992/93:BoU22, rskr. 1992/93:302) och ersatte lagen (1991:742) om byggnadsgaranti. Lagen om byggförsäkring avsåg bostadshus för permanentboende. När en näringsidkare uppförde ett bostadshus eller i fråga om en sådan byggnad vidtog åtgärder som fordrade bygganmälan och som avsevärt förlängde byggnadens brukstid, var det krav på att det för byggnadsarbetet skulle finnas en byggförsäkring. Vissa av bestämmelserna i lagen har ändrats genom SFS 2004:552, *se nedan*

*under avsnitt 2.3 Ändringar den 1 januari 2005 i lagen om byggförsäkring och avsnitt 3 Närmare om lagen om byggförsäkring.*

## **2.3 Ändringar den 1 januari 2005 i lagen om byggförsäkring**

Lagen om byggförsäkring har omfattat samtliga permanentbostäder. För en- och tvåbostadshus som det fanns ett sådant garanti- försäkrings- och avtalsskydd som utgjorde villkor för statlig bostadsfinansiering behövdes det dock inte någon byggförsäkring.

En förutsättning för statligt bostadsstöd var att det till skydd för konsumenten (husägaren) fanns en garanti för att huset uppfördes och färdigställdes i enlighet med vad den som skall uppföra huset har åtagit sig i avtal (produktionsgaranti). Ytterligare en förutsättning för statligt bostadsstöd var att byggherren hade ett avhjälpandeskydd (ansvarsutfästelse) som täckte skador som visade sig under tiden från slutbesiktning och tio år framåt.

I prop. 2003/04:45, Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande, s. 91, uttalas att den viktigaste drivkraften för tecknande av försäkringar försvunnit i och med att det statliga bostadsstödet har upphört. Det sägs även att benägenheten att teckna försäkringar synes ha minskat. Det uttalas vidare att detta har medfört att allt fler konsumenter har kommit att stå utan den typ av skydd som försäkringarna ger. Regeringen föreslog därför att det i lagen om byggförsäkring skulle införas regler om ett obligatoriskt färdigställandeskydd och att reglerna om byggförsäkring skulle omfatta även småhus. Genom SFS 2004:552, som trädde i kraft den 1 januari 2005, infördes det i lagen om byggförsäkring regler om obligatorisk byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04LU25, rskr. 2003/04:240).

Den 1 januari 2005 utökades således tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring till att omfatta samtliga en- och tvåbostadshus. Lagen omfattar numera även småhus som inte är avsedda för permanent bruk. Reglerna är dock utformade så att byggnadsnämnden i fråga om småhus som inte skall användas för permanentboende, kan besluta om undantag från det obligatoriska skyddet. Om byggnadsnämnden bedömer att det i fråga om ett småhus behövs en byggförsäkring skall en sådan finnas även vid tillbyggnader och vid vissa ändringsåtgärder som förutsätter att

bygganmälan görs. Dessutom infördes det i lagen bestämmelser om att det skall finnas ett färdigställandeskydd när en näringsidkare för en konsuments räkning uppför ett småhus och vid vissa byggnadsarbeten på sådana hus. Färdigställandeskyddet, som kan bestå av en försäkring eller en bankgaranti, skall trygga att entreprenaden färdigställs.

## **2.4 Tidigare utredningar**

### **2.4.1 Byggkvalitet för framtiden, SOU 1997:177**

Byggkvalitetsutredningen hade bland annat i uppdrag att utvärdera lagen om byggfelsförsäkring. I utvärderingen skulle utredaren belysa omfattningen av tecknade byggfelsförsäkringar och om tecknade byggfelsförsäkringar uppfyllde lagens intentioner samt bedöma om tillämpningsområdet för lagen skulle ändras. Som komponenter som därvid skulle redovisas och analyseras angavs i direktiven (dir. 1996:39) följande. Premiens storlek och om den uttryckte kompetens hos byggherre entreprenörer etc., principerna för begränsning av försäkringsgivarens ansvar till visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga byggfelsförsäkringar som försäkringsgivaren utfärdar under ett kalenderår, utformning och nivå på självrisk, hanteringen av ombyggnader, den praktiska hanteringen av byggfelsförsäkringar hos de olika aktörerna samt samverkan med övrigt försäkringsskydd samt belysa i vad mån kostnaderna kan minska genom en samordning av det samlade försäkrings- och konsumentskyddet.

Utredningen konstaterade i sitt betänkande Byggkvalitet för framtiden, SOU 1997:177, att lagen varit i kraft för kort tid för att det skulle vara möjligt att göra en fullständig utvärdering. För att en utvärdering skulle ge en riktig bild borde det enligt utredningen gå elva år från det att lagen trädde i kraft. Mot bakgrund av den låga bostadsproduktionen var utredningens uppfattning att det skulle dröja ändå längre tid innan det var möjligt att få nödvändigt statistiskt underlag för att dra några säkra slutsatser vad gäller t.ex. risk- och premieberäkning. Utredningen uttalade också att det inte fanns tillräckligt underlag för att föreslå att systemet med byggfelsförsäkringar skulle utvidgas till att avse andra byggnader än permanentbostäder. I det sammanhanget uttalade utredningen att det kan konstateras att det förekommer att försäkringar tecknas



även utanför obligatoriet och att den delen av marknaden inte är ringa. Utredningen föreslog dock att lagen skulle omfatta småhus och att självriskens storlek skulle regleras. För småhus föreslog utredningen att självrisken skulle få vara högst ett halvt basbelopp och för flerbostadshus högst tre basbelopp. Utredningen föreslog också en viss begränsning i möjligheten för försäkringsgivaren att friskriva sig från ersättning för skador som normalt täcks av andra försäkringar.

Jag återkommer till utredningens närmare förslag i min utvärdering och mina överväganden under *kapitel 9*.

#### 2.4.2 Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande

Småhusutredningen hade bl.a. som uppgift att ta ställning till om utformningen av lagen om byggförsäkring var ändamålsenlig vad gäller småhus. I sitt betänkande Konsumentskyddet vid småhusbyggande, SOU 2000:110, föreslog utredningen bl.a. att lagen skulle omfatta samtliga en- och tvåbostadshus, att reglerna om möjlighet till undantag för andra försäkringar specificerades, att självrisken för småhus skulle få uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp, att möjligheten till begränsning av försäkringsbeloppet skulle inskränkas, att undantaget i lagen för fel som vållats av byggnadens ägare skulle gälla även om fastigheten överlåtits och felet vållats av en tidigare ägare. Vad gällde rätten till undantag för fel eller skador som omfattas av näringsidkarens garantiåtagande ansåg utredningen att det skulle ske en begränsning av denna till fall när näringsidkaren infriar sitt garantiåtagande inom skälig tid. Utredningen föreslog inte något hinder mot att i försäkringsvillkor föreskriva en beloppsmässig gräns för det gemensamma försäkringsbeloppet. Utredningen föreslog att undantag för utvecklingsfel även skulle få göras i en försäkring som gäller småhus.

Som nämnts ovan infördes den 1 januari 2005 regler om obligatorisk byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04LU25, rskr. 2003/04:240, SFS 2004:552). *Angående ändringarna se bl.a. avsnitt 2.3 och 3.*



## 3 Närmare om lagen om byggförsäkring

### 3.1 Allmänt

Syftena med lagen om byggförsäkring och dess bakgrund har jag redogjort för ovan. Jag har där även berättat att lagen i vissa delar ändras den 1 januari 2005. I detta avsnitt skall jag redogöra något närmare för bestämmelserna i lagen.

I lagen om byggförsäkring finns bestämmelser om lagens tillämpningsområde, vad en byggförsäkring skall omfatta, vilka villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning som får finnas, förbud mot ändring av försäkringsvillkor, bestämmelser om rätt att teckna byggförsäkring och att en byggförsäkring utgör villkor för byggstart. Dessutom infördes den 1 januari 2005 bestämmelser om färdigställandeskydd och en bestämmelse om överklagande.

Lagen om byggförsäkring i dess lydelse efter den 1 januari 2005 finns intagen som *bilaga 4*.

### 3.2 Lagens tillämpningsområde m.m.

Lagen har gällt bostäder för permanentboende. Fritidsbostäder har inte omfattats av lagen. Undantag från kravet på byggförsäkring har också gällt för en- och tvåbostadshus när det funnits ett sådant garanti- försäkrings- och avtalsskydd som utgjorde villkor för statlig bostadsfinansiering.

Enligt lagen har det gällt att det skall finnas en byggförsäkring när en näringsidkare uppför en byggnad för permanentboende eller i fråga om en sådan byggnad utför åtgärder som fordrar byggnadsanmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

Från och med den 1 januari 2005 har tillämpningsområdet för lagen utökats (SFS 2004:552). En byggförsäkring skall numera

finnas även när ett småhus (oavsett om det är avsett för permanentboende eller inte) uppförs och, om byggnadsnämnden finner att det behövs, vid tillbyggnader och vissa ombyggnadsåtgärder avseende en sådan byggnad. Beträffande ett en- eller tvåbostadshus som inte skall användas för permanentboende får byggnadsnämnden besluta att någon byggförsäkring inte behövs. Bortsett från nu angivna undantag görs det i lagen inte några undantag från kravet på byggförsäkring för en- och tvåbostadshus.

Före den 1 januari 2005 gällde att det skulle finnas en byggförsäkring ”när en näringsidkare uppför...”. Numera har det dock ingen betydelse om byggherren är näringsidkare eller konsument. Det saknar också betydelse om den som faktiskt uppför huset är näringsidkare eller ej. Bakgrunden till ändringen i denna del var att det framkommit att det förelåg en viss osäkerhet om lagen över huvud taget var tillämplig på småhus och näringsidkarbegreppets innebörd. (prop. 2003/04:45 s. 96 och 116 samt SOU 1997:177 s. 294).

Det har rått oklarhet i fråga om vem som det ålegat att teckna en byggförsäkring (prop. 2003/04:45 s. 117). Från och med den 1 januari 2005 finns det i lagen en särskild bestämmelse som klart anger att det är byggherren som skall se till att det finns en byggförsäkring, om det krävs en sådan. Enligt prop. 2003/04:45 s. 117 hindrar bestämmelsen dock inte att det är näringsidkaren som, i det enskilda fallet tecknar försäkringen.

### 3.3 Vad en byggförsäkring skall omfatta

Försäkringen skall täcka skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet. Den skall också omfatta skälig kostnad för skador till följd av sådana fel. Felbedömningen skall ske med utgångspunkt i de krav på fackmässighet som gällde när arbetet utfördes. Felet skall vara ursprungligt. Fel som uppkommer genom byggnadens förvaltning omfattas inte av försäkringen (Ds 1992:63 s. 20).

Försäkringen behöver inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller de som bor eller vistas i byggnaden och inte heller skador som normalt täcks av andra försäkringar exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring

eller villaförsäkring. Exemplifieringen av de försäkringar för vilka undantag får göras i försäkringsvillkoren, ändrades den 1 januari 2005. Numera har villaförsäkringen lagts till och allriskförsäkring tagits bort ur exemplifieringen.

Tidigare har det gällt att en byggförsäkring har omfattat fel eller skador som anmäls inom tio år efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning. Från den 1 januari 2005 gäller dock att felet skall visa sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en sådan besiktning som nyss nämnts och felet eller skadan skall ha anmälts inom tio år efter ett sådant godkännande.

En byggförsäkring är en s.k. objektförsäkring med huset som försäkringsobjekt och den skall därför innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till en ny ägare.

### **3.4 Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning**

En byggförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för fel och skador används för att avhjälpa felet eller skadan. En byggförsäkring får innehålla vissa villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning. De villkor som en byggförsäkring i detta avseende får innehålla är följande.

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

Från och med den 1 januari 2005 är det beträffande småhus tillåtet att i försäkringsvillkoren begränsa en senare ägares rätt till försäkringsersättning för fel eller skador som har vållats av en tidigare ägare till huset eller av hans eller hennes anställda.

- Villkor om att kostnader för fel och skador som omfattas av en lämnad garanti ersätts endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande.

Från och med den 1 januari 2005 får en byggförsäkring även innehålla villkor om att kostnader för fel och skador som

omfattas – förutom av en lämnad garanti – av näringsidkarens ansvar enligt konsumenttjänstlagen 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 förväntas bli fullgjort inom skälig tid.

- Villkor om att ägaren skall svara för en viss självrisk.

Från den 1 januari 2005 gäller en begränsning av självrisken i fråga om småhus. För en sådan byggnad får självrisken uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp. I villkoren får det föreskrivas att fel eller skador som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda inte ersätts.

- Villkor om att försäkringsgivarens ansvar är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp).

För småhus gäller från den 1 januari 2005 att möjligheten att begränsa försäkringsbeloppet per byggnad inte är oinskränkt. För sådana byggnader får försäkringsbeloppet inte sättas lägre än kostnaderna för entreprenaden. Dessutom skall penningvärdets försämring beaktas vid bestämmandet av försäkringsbeloppet.

- Villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

### **3.5 Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning**

En byggförsäkring skall innehålla villkor om regressrätt som innebär att försäkringsbolaget vid utbetalning på grund av en försäkring inträder i den rätt till ersättning som byggnadens ägare kan ha med anledning av felet eller skadan. Försäkringen skall

också innehålla villkor om att byggnadens ägare inte till nackdel för försäkringsgivaren får avsäga sig sin rätt till ersättning.

### **3.6 Rätt att teckna försäkring**

En försäkringsgivare som marknadsför byggfelsförsäkringar får inte vägra den som är skyldig att ha en byggfelsförsäkring att teckna en sådan, om det inte med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till det.

### **3.7 Färdigställandeskydd**

Den 1 januari 2005 infördes det regler om färdigställandeskydd i lagen om byggfelsförsäkring. Reglerna om färdigställandeskydd gäller endast småhus och då endast i konsumentförhållanden.

### **3.8 Villkor för byggstart**

Kontrollen av att en byggfelsförsäkring och, efter den 1 januari 2005, att ett färdigställandeskydd finns, säkerställs genom att ett bevis om försäkringen eller färdigställandeskyddet, skall företeas för byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd innan byggnadsarbetet får påbörjas.





## 4 Utbudet av byggförsäkringar på marknaden

### 4.1 Bolag som är försäkringsgivare

Försäkrings AB Bostadsgaranti (Bostadsgaranti), Försäkrings AB Nordisk Garanti (Byggnadsgaranti), Försäkringsbolaget Gerling (Gerling) och GAR-BO Försäkring AB (GAR-BO) för byggförsäkringar. Utöver nu nämnda aktörer för även HSB Försäkring AB (HSB) och SABO Byggnadsförsäkring AB (SABO) byggförsäkringar. I princip är det endast HSBs bostadsrättsföreningar som tecknat den försäkring som HSB Försäkring AB för. SABO Byggnadsförsäkring AB erbjuder SABO bolag att teckna sin försäkring.

HSB och SABO har fört byggförsäkringar sedan lagens tillkomst. Dessa bolag tecknar försäkringarna i samarbete med andra bolag, för närvarande Gerling. Utöver nu nämnda bolag finns det inte en försäkringsgivare som i dag för byggförsäkringar som gjort det sedan lagens tillkomst. De byggförsäkringar som säljs under namnet Byggnadsgaranti har dock, med ett mindre avbrott, förts sedan lagens tillkomst. Byggnadsgaranti startade 1993 som en enhet av Skandia (sedermera If). År 2003 sålde If verksamheten vidare till Fairford Group. I samband med att lagen om byggförsäkring tillkom inledde Skandia, Folksam, Trygg-Hansa och Länsförsäkringar ett samarbete om byggförsäkringar i form av ett konsortium. Konsortiet bedrev sin verksamhet under namnet Byggnadsgaranti. Konsortiet upphörde i början av år 1996.

Gerling har fört byggförsäkringar sedan år 1996 samt GAR-BO och Bostadsgaranti sedan år 2000.

Wasa förde byggförsäkringar under åren 1994 till och med 1998 och Reliance national Sverige (Reliance) under åren 1999 och 2000. Gerling övertog år 2001 ansvaret för de byggförsäkringar som tecknats i Wasa och Reliance. Under åren 2001, 2002 och 2003 sålde Tennant Försäkrings AB byggförsäkringar som agent för Trenwick International Limited.

## Byggnadsgaranti

Byggnadsgaranti startade 1993 som en enhet av Skandia (sedermera If). År 2003 sålde If verksamheten till Fairford Group. Genom Försäkrings AB Nordisk Garanti har Byggnadsgaranti koncession att bedriva försäkringsverksamhet. När lagen om byggförsäkring trädde i kraft startade Skandia, Folksam, Trygg-Hansa och Länsförsäkringar ett samarbete om byggförsäkringar i form av ett konsortium. Konsortiet bedrev sin verksamhet under namnet Byggnadsgaranti. Konsortiet upphörde i början av år 1996. Detta till följd av att bl.a. Konkurrensverket ansåg att verksamheten påverkade konkurrensen på marknaden på ett för byggförsäkringar negativt sätt. Under tiden från december 2003 och till juni 2004 tecknade Byggnadsgaranti inte nya byggförsäkringar. Byggnadsgaranti har försäkrat mest flerbostadshus och cirka 90 procent av de tecknade försäkringarna avser flerbostadshus. Merparten av de tecknade försäkringarna avser nyproduktion. Cirka 90 procent av de försäkringar som tecknas omfattas av obligatoriet, dvs. utgörs av bostadsbyggnader. Det förekommer att Byggnadsgaranti vägrar att teckna byggförsäkring. En sådan vägran beror inte på vilken typ av byggnad det är fråga om.

## Bostadsgaranti

AB Bostadsgaranti startade sin verksamhet år 1962. Bolaget bildades av byggarnas branschorganisation, numera Sveriges Byggindustrier. AB Bostadsgaranti ägs sedan 1983 av staten och Sveriges Byggindustrier med hälften vardera. Försäkrings AB Bostadsgaranti är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti. Våren 2000 startade Försäkrings AB Bostadsgaranti sin verksamhet med tecknande av produktionsgarantier och ansvarsutfästelser, som tidigare hade tecknats av moderbolaget, nu i försäkringsform. Samtidigt tillkom byggförsäkring för flerbostadshus och småhus i produktsortimentet. Den 1 juli 2003 lades produktionsgaranti- och ansvarsutfästelseförsäkringarna ned samtidigt som byggsäkerhet för entreprenadtid och garantitid började tecknas.

Sedan augusti 2000 har Försäkrings AB Bostadsgaranti fört byggförsäkringar. Cirka 30–40 procent av de byggförsäkringar som bolaget tecknar avser flerbostadshus. I stort sett samtliga byggförsäkringar som tecknas hos bolaget avser bostäder.

Det finns dock möjlighet att teckna byggförsäkring även för andra typer av byggnader än bostäder. Den helt dominerande delen av tecknade byggförsäkringar avser nybyggnation.

Det förekommer att Bostadsgaranti vägrar att teckna byggförsäkring. En sådan vägran beror inte på vilken typ av byggnad det är fråga om.

Det är nästan alltid entreprenören som tecknar försäkring till förmån för byggherren.

## Gerling

Försäkringsbolaget Gerling är ett tyskt bolag och byggförsäkringar tecknas via Gerling Danmark.

Gerling har fört byggförsäkringar från 1996 och framåt. Bolaget tecknar även försäkringar i coassurans med SABO Byggnadsförsäkrings AB och HSB Försäkring AB. Av de försäkringar som tecknas avser 95–100 procent flerbostadshus. Gerling fokuserar på flerbostadshus men offererar även småhus vid förfrågan. Cirka 95 procent av de försäkringar som tecknas avser nybyggnad och cirka 5 procent avser ombyggnad. I sort sett samtliga byggnader för vilka byggförsäkring tecknas utgörs av bostadsbyggnader. I något enstaka fall har försäkring tecknats för en annan typ av byggnad än en bostadsbyggnad.

## GAR-BO

GAR-BO började sin verksamhet år 1988. Indirekt ägs GAR-BO AB av cirka 50 aktieägare som är aktiva småhusbyggare. GAR-BO består numera av två bolag dels GAR-BO AB och GAR-BO Försäkring AB.

GAR-BO AB är moderbolag och tecknade fram till år 2000 ett tioårigt konsumentskydd bestående av en produktionsgaranti och en ansvarsutfästelse. Sedan augusti år 2000 har bolaget fört byggförsäkringar. Vid den tidpunkten flyttades utfärdandet av konsumentskydd till ett försäkringsbolag, GAR-BO Försäkring AB. Bolaget försäkrar mest småhus men tecknar byggförsäkringar även för flerbostadshus.

Det är oftast entreprenören som tecknar försäkringarna. Beställaren är förmånstagare och mottagare av försäkringsbrevet.

Några få försäkringar om året avser ombyggnation. I stort sett samtliga byggnader för vilka byggförsäkring tecknas utgörs av bostadsbyggnader.

Det förekommer att GAR-BO inte tecknar byggförsäkring. En sådan utebliven försäkring beror inte på vilken typ av byggnad det är fråga om.

## **HSB och SABO**

HSB Försäkring AB har fört byggförsäkringar sedan lagens tillkomst. Det är i princip endast HSBs bostadsrättsföreningar som tecknat försäkringen. Försäkringarna tecknas tillsammans med Gerling och det är Gerling som hanterar försäkringarna.

SABO Byggnadsförsäkring AB har fört byggförsäkringar sedan lagens tillkomst. SABO bolag erbjuder att teckna de byggförsäkringar som SABO Byggnadsförsäkring AB för. SABO Byggnadsförsäkring AB har haft olika samarbetspartners och nu samarbetar de med Gerling. Det är Gerling som hanterar försäkringarna.

## **4.2 Bolag som tidigare varit försäkringsgivare**

### **Wasa och Reliance National Sverige (Reliance)**

Wasa började föra byggförsäkringar år 1994 och förde sådana till och med år 1998. Försäkringsstocken övertogs då av Reliance. Reliance förde byggförsäkringar under år 1999 och år 2000. Gerling övertog år 2001 ansvaret för de byggförsäkringar som tecknats i Wasa och Reliance.

Av de försäkringar som tecknats avser cirka 95–100 procent flerbostadshus. Cirka 90 procent av de tecknade försäkringarna avser nybyggnad och cirka 10 procent ombyggnad. I stort sett samtliga byggnader för vilka byggförsäkringar tecknas utgörs av bostadsbyggnader.

### **Trenwick International Limited/Tenant Försäkrings AB**

Tenant Försäkrings AB (tidigare SUSAB, Scandinavian Underwriting Services AB) har sålt byggförsäkringar som agent

för Trenwick International Limited (nedan benämnt Trenwick) under åren 2001, 2002 och 2003. Trenwick försäkrade mest flerbostadshus, cirka 90 procent av de tecknade försäkringarna avsåg sådana byggnader. Ungefär hälften av de tecknade försäkringarna avsåg ombyggnation och ungefär hälften nybyggnation. Samtliga byggnader för vilka försäkring tecknades omfattades av lagen om byggförsäkring. Det förekom att Trenwick vägrade att teckna byggförsäkring. En sådan vägran berodde inte på vilken typ av byggnad det var fråga om.



## 5 Aktörer vid byggnation och byggbranschens Allmänna bestämmelser – en översikt

I sammanhanget är det viktigt att ha en bild av aktörer i byggprocessen och de standardavtal som finns. Jag skall därför ge en översiktlig redogörelse i detta hänseende. Redovisningen gör inte anspråk på att vara uttömmande.

Av 9 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) framgår att det är byggherren dvs. den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnadsarbetena, som har ansvaret för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Bestämmelsen innebär att byggherren ansvarar för att bl.a. krav i fråga om hälsa och säkerhet är uppfyllda. Det ansvar som plan- och bygglagen ålägger byggherren är dennes ansvar i förhållande till det allmänna för att byggnaden uppfyller ställda krav. Dessa regler säger emellertid inget om ansvaret mellan de olika aktörerna i byggprocessen.

Vid bl.a. byggnation används i hög utsträckning de av branschen utarbetade Allmänna bestämmelserna för entreprenader. I de Allmänna bestämmelserna är ett antal frågor reglerade bl.a. vad som är fel och vilket ansvar som gäller i fråga om fel och skador, *se nedan och nästa kapitel*.

Byggprocessen kan indelas i planering, projektering, byggande och förvaltning. I ett byggprojekt kan det vara många aktörer som är inblandade. Här kan nämnas byggherre, generalentreprenör, totalentreprenör, sidoentreprenör och underentreprenör. Byggherren har en central roll vid byggnation och han har ett ansvar att byggnader uppfyller de offentligrättsliga krav som bl.a. plan- och bygglagen uppställer.

Det finns i huvudsak tre olika entreprenadformer som används nämligen generalentreprenad, totalentreprenad och delad entreprenad.

Generalentreprenad föreligger då byggherren träffar avtal med en enda entreprenör som åtar sig att uppföra ett bygge åt beställaren som svarar för projekteringen.

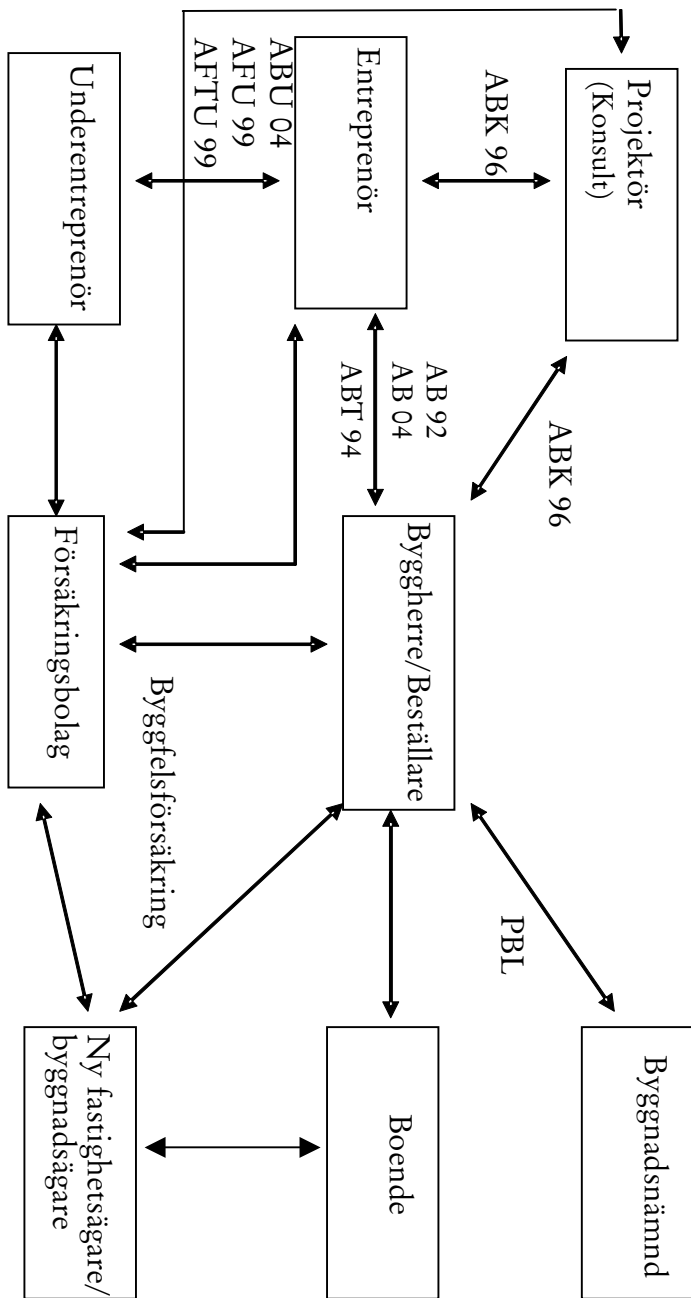
Totalentreprenad föreligger då byggherren träffar avtal med en entreprenör som skall svara både för projektering och uppförande av byggnaden.

En delad entreprenad föreligger då beställaren träffar avtal med två eller flera entreprenörer som skall utföra var sin del av byggnadsarbetet. Flera entreprenörer har vid delad entreprenad avtal med byggherren men inte med varandra.

Ansvarsförhållandena mellan de olika aktörerna vid byggnation regleras i stor utsträckning av standardavtal. Inom byggbranschen finns det ett antal standardavtal som används. AB 92 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader) som från och med hösten 2004, i fråga om nya entreprenader, ersattes av AB 04. Dessa bestämmelser är utarbetade inom Byggandets kontraktskommitté (BKK). För totalentreprenader finns ABT 94 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten). Det har påbörjats en revidering av ABT 94. För underentreprenader finns AB-U 04 (Allmänna bestämmelser för underentreprenader) som ersätter AFU 99 (Allmänna bestämmelser för underentreprenader) AB-U 04 kan användas tillsammans med AB 04 men inte med AB 92. Dessutom finns AFTU 99 (Allmänna bestämmelser för underentreprenader på totalentreprenad). För konsultuppdrag finns ABK 96 (Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet av år 1996). För konsumentförhållanden finns ABS 95 som från och med årsskiftet 2004/2005, i fråga om nya avtal, ersätts av ABS 05 (Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare). För småhusentreprenader finns det också ett särskilt formulär för reparations- och ombyggnadsarbeten, RO-formuläret, samt regler i konsumenttjänstlagen om uppförande och tillbyggnad av småhus.

Skissen på nästa sida åskådliggör översiktligt aktörer och vissa avtal i byggprocessen.







## 6 Ansvar för fel och skador samt krav på försäkringsskydd enligt AB 92 och AB 04

### 6.1 Allmänt

I min utvärdering av lagen om byggfelsförsäkring har det betydelse vilket ansvar för fel och skador liksom vilka villkor om försäkringsskydd som gäller enligt de standardavtal som finns. Jag lämnar därför i detta avsnitt en redogörelse för bestämmelserna i AB 92 och AB 04.

Bestämmelserna i AB 92 och AB 04 är utarbetade inom Byggnads- och Kontraktsskottkommitté (BKK). BKK är en förening sammansatt av företrädare för de intressegrupper som uppträder som part i byggsektorns entreprenadavtal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att förhandla fram och utforma allmänna bestämmelser för olika slag av entreprenader. Den 12 oktober 2004 fattade föreningens styrelse beslut om nya Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04. AB 04 utkom från trycket i månadsskiftet oktober/november 2004. AB 92 kommer även fortsättningsvis att gälla för många avtal som redan träffats.

I förordet till AB 04 anges att det vid utarbetandet av bestämmelserna lagts ökad vikt vid kvalitets- och miljöfrågor. Viktiga förändringar gäller bl.a. ansvars- och garantifrågor, kvalitets- och miljöarbete samt kommunikation mellan parterna vid uppdragets genomförande.

### 6.2 Villkoren i AB 92 och AB 04

#### *Färdigställande*

Enligt AB 92 gäller att kontraktsarbetena skall vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning vid kontraktstidens utgång (kap. 4 § 2). Detsamma gäller enligt AB 04 dock att det där anges

att kontraktarbetena kan avlämnas på annat sätt än genom slutbesiktning (kap. 4 § 2). Entreprenaden får enligt villkoren avlämnas före kontraktstidens utgång endast om parterna kommer överens om det.

### *Entreprenadtiden*

I AB 92 definieras entreprenadtiden som tiden från entreprenadens påbörjande till och med den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning. I AB 04 definieras entreprenadtiden något annorlunda, nämligen som tid från entreprenadens påbörjande till och med den dag då entreprenaden är godkänd.

### *Godkännande och avlämnande*

Enligt AB 92 skall slutbesiktning ske vid kontraktstidens utgång eller om entreprenaden färdigställdes senare, utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmälts färdigställd. En slutbesiktning skall avslutas med slutsammanträde. Det viktigaste beskedet vid slutbesiktning är om entreprenaden godkänns. Ett godkännande gäller med verkan från och med dagen efter slutsammanträdet. Efter godkännande vid slutbesiktning är entreprenaden avlämnad enligt AB 92. Enligt AB 04 kan en entreprenad godkännas och avlämnas även på annat sätt än genom slutbesiktning. Om parterna avtalat om att avlämnandet skall genomföras på annat sätt än genom slutbesiktning anses entreprenaden godkänd och avlämnad när förutsättningarna för godkännande enligt avtalet är uppfyllda (kap. 7 § 12 i AB 04).

### *Garantitiden*

Garantitiden räknas från entreprenadens godkännande. Om slutbesiktning inte verkställdes inom föreskriven tid på grund av beställarens underlåtenhet räknades garantitiden från den dag besiktningen rätteligen skulle ha verkställts. (kap. 4 § 7 i AB 92 och AB 04 samt kap 7 § 12 i AB 04).

Garantitiden i AB 92 är två år om inte annat har avtalats (kap. 4 § 7). Enligt AB 04 är garantitiden, om inte annat avtalats, fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material

och varor. Om entreprenören har erhållit eller erhåller en längre garantitid för material eller vara, gäller dock denna längre garantitid mellan entreprenören och beställaren (kap. 4 § 7 i AB 04).

### *Fel och skada*

Ett fel enligt AB 04 föreligger när det finns en avvikelse som innebär att en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsevenligt sätt. I AB 92 anges att ett fel föreligger när del av entreprenaden inte utförts eller inte utförts kontraktsevenligt. Den ändrade skrivningen torde inte innebära någon ändring i sak.

Under entreprenadtiden svarar entreprenören för skada på ej avlämnad del av entreprenaden (kap. 5 § 4 i AB 92 och kap. 5 § 1 i AB 04).

Entreprenören svarar för fel som framträder under garantitiden (kap. 5 § 6 i AB 92 och kap. 5 § 5 i AB 04). Efter garantitiden ansvarar entreprenören för väsentligt fel, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören. I AB 04 anges att ansvarstiden för entreprenören är tio år från entreprenadens godkännande och att ansvarstiden inleds med en garantitid. Om entreprenören är ansvarig för fel ansvarar han också för skada på entreprenaden på grund av fel. För skada på entreprenaden genom brand på grund av fel svarar entreprenören dock inte längre än två år efter entreprenadens godkännande (kap. 5 § 8). I kap. 5 § 14 regleras ersättningsskyldigheten för vissa andra typer av skador än de som nämnts ovan.

Sammanfattningsvis innebär villkoren i AB 04 att det gäller en längre garantitid för arbetsprestationer än i AB 92. Vidare kan en entreprenad enligt AB 04 avlämnas och godkännas på annat sätt än genom slutbesiktning.

## **6.3 Särskilt om försäkringar i AB 92 och AB 04**

Enligt kap. 5 § 22 i såväl AB 92 som AB 04 gäller att entreprenören, om inte annat föreskrivs i övriga kontraktshandlingar beträffande parternas försäkringar, skall ha allriskförsäkring och ansvarsförsäkring.

I kap. 5 § 22 anges att entreprenören skall ha allriskförsäkring för skador på entreprenaden. Beställaren skall vara medförsäkrad.

Det sistnämnda villkoret är i AB 04 begränsat till att beställaren är byggherre. Försäkringen skall gälla under entreprenadtiden och såvitt gäller skador för vilka entreprenören ansvarar under två år efter entreprenadens godkännande. Försäkringsbeloppet skall motsvara återanskaffningsvärdet av entreprenaden jämte arbete som beställaren tillhandahåller. Enligt AB 92 skall i försäkringsbeloppet dessutom även ingå återanskaffningsvärdet av material och varor som beställaren tillhandahåller. Självrisken skall enligt AB 92 vara högst ett basbelopp och enligt AB 04 högst tre prisbasbelopp.

Entreprenören skall vidare ha ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet enligt AB 92 under entreprenad- och garantitiden och enligt AB 04 under entreprenadtiden och under minst två år efter entreprenadens godkännande. Försäkringsbeloppet skall lägst vara 200 basbelopp. Självrisken skall enligt AB 92 vara högst ett basbelopp och enligt AB 04 högst tre prisbasbelopp.

Sammanfattningsvis innebär villkoren i kap. 5 § 22 i AB 04, liksom tidigare, att entreprenören skall teckna en allriskförsäkring för entreprenadtiden och för två år efter entreprenadens godkännande. Entreprenören behöver således enligt standardvillkoren i AB 04 inte teckna allriskförsäkring för hela garantitiden, som numera är fem år för arbetsprestationer.

### 6.3.1 Miniminivån på allriskförsäkring enligt AB 92

#### *Allmänt*

Föreningen Byggandets kontraktsskommitté (BKK) har bett försäkringsbranschen att tillsammans göra en definition av allriskförsäkring och ansvarsförsäkring enligt kap. 5 § 22 i AB 92. I anledning därav har försäkringsbranschen beskrivit den miniminivå som villkoren för dessa försäkringar skall uppfylla (Försäkringsbranschens Allriskförsäkring AB 92:1 och Ansvarsförsäkring AB 92:1). Beskrivningen har behandlats i styrelsen för BKK den 12 februari 1993 och därvid inte föranlett någon erinran. Beskrivningen av miniminivån finns i AMA-nytt Mark Hus 1/93.

Här skall jag ge en kort beskrivning av minimiomfattningen av villkoren. I villkoren definieras bl.a. begreppen arbeten, hjälpmedel och befintlig egendom.

Med arbeten avses i villkoren egendom och arbetsprestationer samt egendom av förbrukningskaraktär som ingår i den försäkrades

avtalade åtaganden. I arbeten ingår även egendom och arbetsprestationer som beställaren tillhandahåller. Till arbeten räknas inte befintlig egendom som berörs av åtgärd för fullgörande av avtalat åtagande och inte heller hjälpmedel.

Med hjälpmedel avses i villkoren egendom som inte är av förbrukningskaraktär och som erfordras för utförande av avtalat åtagande.

Med befintlig egendom avses beställaren tillhörig egendom inom eller i direkt anslutning till Arbetsområde. Med befintlig egendom avses inte arbeten eller hjälpmedel.

#### *Vilka är försäkrade?*

I fråga om arbeten gäller försäkringen för försäkringstagaren, beställaren om denne är byggherre och försäkringstagarens underentreprenör i den omfattning försäkringstagaren enligt skriftligt avtal åtagit sig att försäkra underentreprenaden. I fråga om hjälpmedel gäller försäkringen för försäkringstagaren och hans eller hennes beställare om denne är byggherre.

#### *Under vilken tid gäller försäkringen?*

Försäkringen gäller för skada som inträffar under den tid försäkringen är i kraft. Försäkringen gäller under entreprenadtiden och i högst två år från garantitidens början. Försäkringen gäller efter avlämnandet för skada som beror på fel i arbeten och som upptäcks under garantitiden samt för skada som under den tiden uppkommer vid avhjälpande av fel i arbeten. En förutsättning är dock att den försäkrade entreprenören enligt entreprenadhandlingarna är skyldig att ersätta skadan.

#### *Vilken egendom omfattas av försäkringen?*

Försäkrad egendom är arbeten och Hjälpmedel som försäkringstagaren äger eller enligt entreprenadhandlingarna är ersättningskyldig för eller skriftligen åtagit sig att försäkra.

*Vilka skadehändelser omfattas av försäkringen?*

Försäkringen omfattar plötslig och oförutsedd fysisk skada på eller förlust av försäkrad egendom. Det görs i villkoren dock allmänna undantag för vissa skador för vilka ersättning inte lämnas. Dessutom görs det vissa undantag avseende arbeten och hjälpmedel. Undantaget avseende arbeten innebär att allriskförsäkringen inte täcker kostnad för att åtgärda felaktigt material eller felaktigt arbete (se Ullman, Försäkring och ansvarsfördelning, s. 239 och Wiese, Försäkring vid fel i entreprenad, magisteruppsats från Affärsjuridiska programmet 2004/18 s. 29).



## 7 Försäkringsskydd och säkerheter vid sidan av byggfelsförsäkringen

Som ovan nämnts anger villkoren i AB 92 och AB 04 att entreprenören, om inte annat föreskrivits i övriga kontraktshandlingar, skall ha en allriskförsäkring för skador på entreprenaden och en ansvarsförsäkring.

Allriskförsäkringen i AB 92 är en egendomsförsäkring och den skall skydda den försäkrade egendomen (entreprenaden) mot skador för vilka entreprenören svarar. Genom en ansvarsförsäkring försäkras sig entreprenören mot sin egen skadeståndsskyldighet (Liman, Entreprenad- och konsulträtt, 6 uppl. 2002 s. 154 f.).

En vanlig allriskförsäkring omfattar endast skador på själva entreprenaden (arbeten ovan) och hjälpmedel. Vid t.ex. en ombyggnad täcker inte en sådan försäkring de delar av en befintlig byggnad som inte berörs av ombyggnaden. Av det skälet har den s.k. ROT-försäkringen, reparation- om- och tillbyggnad, tillkommit. I vissa fall tecknas en sådan ROT-försäkring separat och i vissa fall ingår den som en del i en allriskförsäkring. Liman anger att detta slag av försäkringsskydd kan kallas allriskförsäkring för befintlig fast egendom (Liman, Entreprenad- och konsulträtt, 6 uppl. 2002 s. 156).

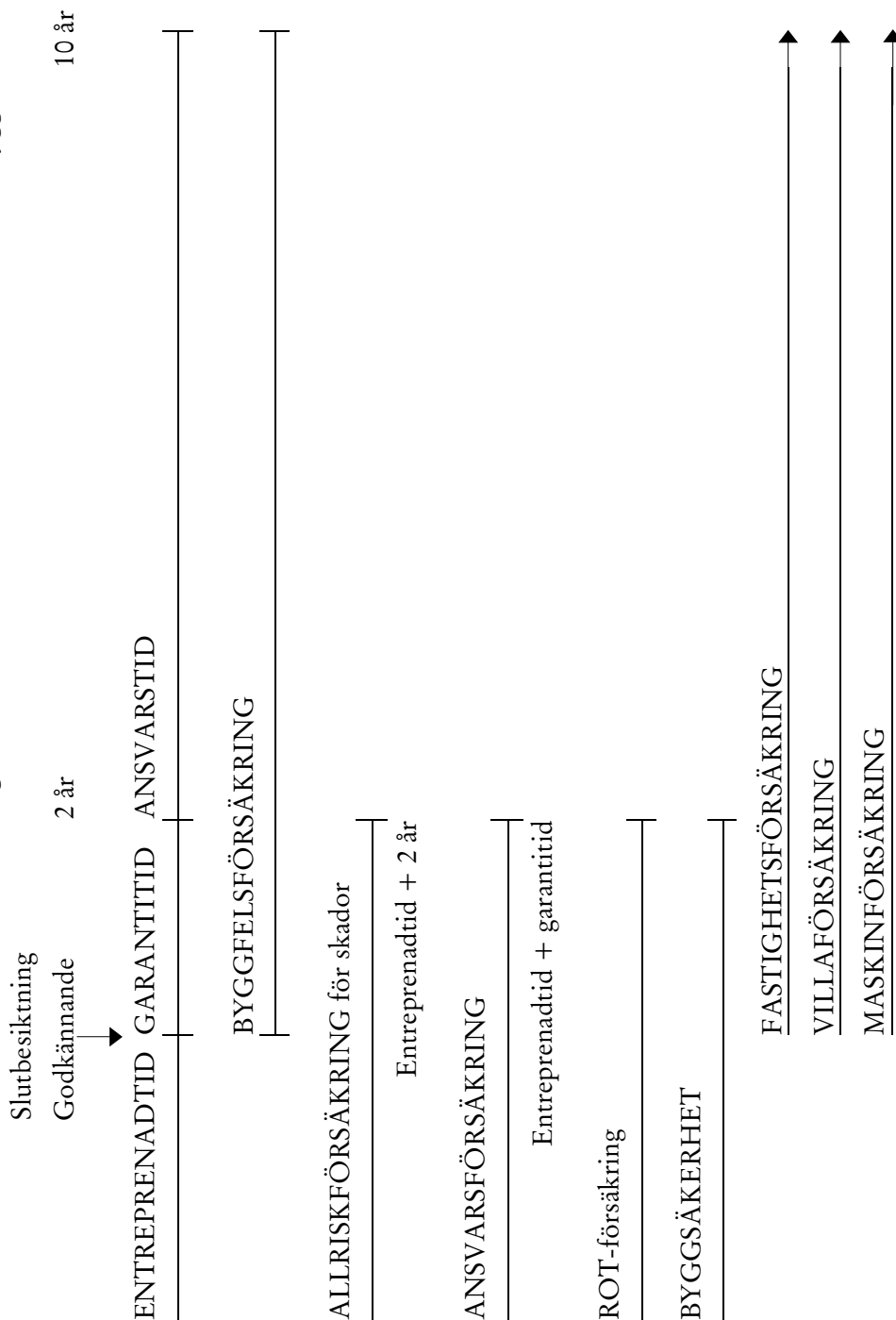
I entreprenadsammanhang är det vanligt att entreprenören skall ställa säkerhet för sina åtaganden. Om inte annat avtalats skall säkerheten gälla för ett belopp om 10 procent av kontraktssumman under entreprenadtiden och 5 procent under två år efter entreprenadens godkännande, eller om fel konstaterats vid besiktning inom denna tid till dess entreprenörens åtagande har fullgjorts (kap. 6 § 21 i AB 04). Detsamma gäller enligt AB 92 (kap. 6 § 17) dock med den skillnaden att det där anges att säkerheten skall gälla för ett belopp om 5 procent under garantitiden. (Säkerheten skall tillgodose beställarens behov av ekonomisk trygghet [Ullman s. 238]). En av entreprenören ställd säkerhet är i AB 04 inte kopplad till den längre garantitid som gäller för entreprenörens

arbetsprestation. Anledningen till detta sägs i kommentaren i AB 04 vara att kostnaden för ställande av säkerhet kan vara hög. Det uttalas där också att bestämmelsen är utformad som en täckbestämmelse och att det därmed är möjligt för beställaren att avstå från säkerhet eller begränsa tiden. Det framhålls i kommentaren att den beställare som önskar förlänga tiden för säkerhet bör överväga de konsekvenser av kravet på förlängd säkerhet för kostnader, konkurrensaspekter m.m.

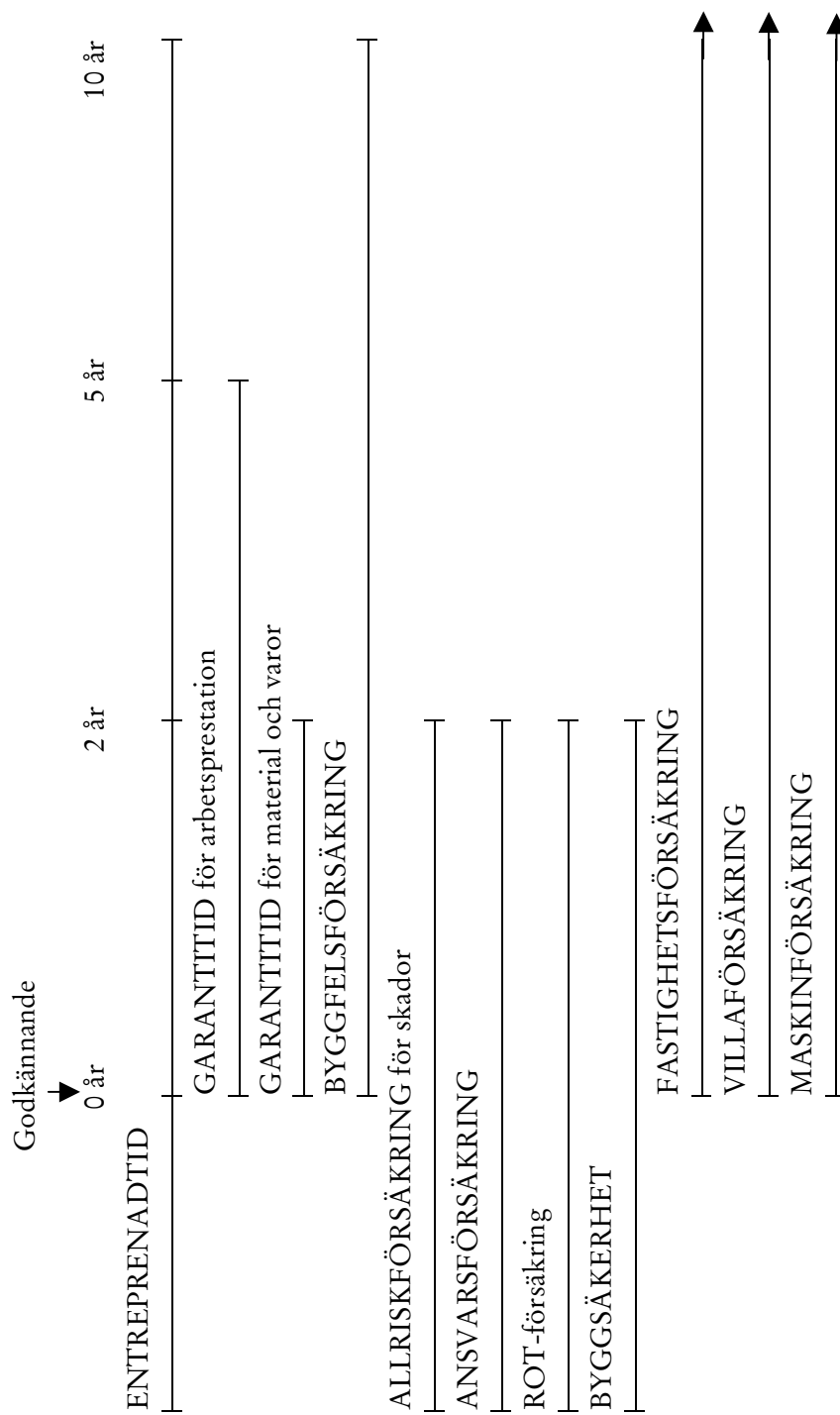
Under garanti- och ansvarstid har byggherren även behov av att teckna försäkring. Som exempel kan nämnas fastighetsförsäkring eller villaförsäkring.

Jag skall översiktligt försöka åskådliggöra entreprenadtiden, garantitiden och ansvarstiden samt de försäkringar och säkerheter som kan tecknas i samband med byggnation, *se skisserna på nästkommande två sidor.*

Skiss över vissa tider i AB 92 samt försäkringar och säkerheter som kan tecknas i samband med byggnation



## Skiss över vissa tider i AB 04 samt försäkringar och säkerheter som kan tecknas i samband med byggnation



## 8 Kunskapen om fel och skador i byggnader – översikt

Lagen om byggförsäkring omfattar endast fel eller skador som är ursprungliga och som visar sig inom tio år från en besiktning. Fel som uppkommer t.ex. genom en byggnads förvaltning omfattas inte av försäkringen.

I detta kapitel skall jag presentera visst material e.dyl. om fel och skador i byggnader. Felen och skadorna i de undersökningar som redogörelsen omfattar avser inte enbart sådana s.k. ursprungliga fel eller skador som beror på sådana fel.

Byggherrens uttalar i sitt betänkande att antalet byggfel enligt marknadens aktörer inte minskar. Det sägs vidare att fukt och mögel är en av de vanligaste orsakerna till skador på byggnader.<sup>1</sup>

Som uppmärksammade exempel från senare år kan nämnas två fall där det var problem med fukt och mögel och inomhusmiljön, nämligen bostadshusen i Hammarby Sjöstad och Moderna museet i Stockholm.<sup>2</sup>

Rådet för byggkvalitet, BQR, är en ideell förening med ändamål att främja samverkan, stärka kvalitetsutvecklingen och verka för ett ökat engagemang för kvalitetsfrågor inom bygg- och fastighetssektorn. Inom BQR har det bedrivits ett projekt benämnt garanti-projektet 2003 som har bestått av två delprojekt. De båda delprojekten har redovisats i en slutrapport. I delprojekt 1 anges att de vanligaste förekommande felen och följdskadorna under de första tio åren efter garantibesiktning enligt intervjuer med fastighetsägare, byggherrar konsulter, entreprenörer och materialleverantörer är fuktrelaterade fel, fel i funktioner och fel i livslängd eller

---

<sup>1</sup> SOU 2002:115, Skärpning gubbar! Om konkurrensen kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn, s. 17 och 23.

<sup>2</sup> Angående en närmare redogörelse för de aktuella fallen se SOU 2002:115, s. 146 ff.

beständighet. Det sägs i rapporten att det största problemet tycks vara fuktrelaterade skador.<sup>3</sup>

Byggkvalitetsutredningen redovisar i sitt betänkande resultat beträffande byggnadsbeståndets tekniska egenskaper från ett uppdrag som KTH utfört avseende situationen för bl.a. bostäder år 1992. Uppdraget baserades på två landsomfattande undersökningar, ELIB- och STIL- studierna.<sup>4</sup> De redovisade uppgifterna visade bl.a. att i flerbostadshusen hade 12 procent av lägenheterna våtutrymmen med fuktskador.

Byggnadsmiljöutredningen har i sin promemoria den 30 juni 2004, Delmål för fukt och mögel samt inomhusbuller, redogjort för olika källor till kunskap om byggnadsbeståndet. Förutom STIL-studien och ELIB-studien omnämns bl.a. en rapport från Sveriges Provnings- och forskningsinstitut (SP) 220 Skolor Skador och fel i skolbyggnader (SP RAPPORT 1998:34). Under perioden 1978–1997 har SP undersökt mer än 220 skolbyggnader. De undersökta byggnaderna hade inte valts slumpmässigt. Många av byggnaderna undersöktes därför att det funnits skador eller anmärkningar på innemiljön. Undersökningen avsåg dock även byggnader där det inte funnits några kända skador eller besvär. Byggnaderna var av olika ålder, den äldsta uppförd 1870 och den yngsta 1997, och byggda för skilda ändamål. I de flesta av byggnaderna fann SP skador. Bilden visade en mångfald av skador. De mest påtagliga skadorna som registrerades hade orsakats av fukt. I 76 byggnader fanns vatten i takbjälklagen. Flest skador fanns dock i byggnadernas nedre delar och dessa hade orsakats av markfukt, byggfukt samt ”vatten som sökt sig nedåt”, läckage i installationer och andra byggnadsdelar samt invändiga översvämningar. I rapporten uttalas att felen har kunnat hänföras till alla led i byggnads- och brukarprocessen – projektering, byggande, drift, underhåll och brukande – och till alla inblandade parter. I rapporten uttalas att skadorna varit relativt likartade oavsett orsaken till utredningarna och oavsett om det funnits kända skador/besvär eller inte. Det anges att den bild som ges av byggnadernas tillstånd därför kan antas vara representativ för ett större antal skolbyggnader och däribland även byggnader där det inte finns några uttalade besvär. Det sägs att bilden är dystert och i viss mån generell för byggnadsbeståndet i svenska skolor.

---

<sup>3</sup> Rådet för byggkvalitet, BQR, januari 2004, BQR 1-04, 10-åriga garantier Mål och medel för kvalitetsutveckling inom byggande och förvaltning, s. 20 f.

<sup>4</sup> SOU 1997:177, Byggkvalitet för framtiden, s. 30 ff.

Av ett faktablad från Arbetsmiljöverket<sup>5</sup> framgår att det under åren 1997, 1998 och 1999 kom in 1 515 arbetsskadeanmälningar till försäkringskassorna avseende sjuka-hus-syndromet (SBS). 47 procent av de som anmält arbetsskada hade uppgivit fukt och mögel som orsak till sina besvär. Av faktabladet framgår att besvär med sjuka-hus-symtom framför allt är kopplat till offentliga lokaler. De framtagna uppgifterna är inte kopplade till byggnadernas ålder eller om det är fråga om en nyuppförd byggnad.

Arbetsmiljöverket har genomfört en enkätundersökning av skolans arbetsmiljö.<sup>6</sup> I undersökningen tillfrågades rektorerna bl.a. om vilka arbetsmiljöproblem som hade påtalats år 2001 i samband med skyddsronder eller andra undersökningar om arbetsmiljöförhållandena. Andelen skolor där mögel, ”sjuka hus”, vattenskada eller dålig lukt hade påtalats vid skydds rond eller dylikt uppgick till cirka 35 procent. Inte heller i denna undersökning är frågorna eller resultatet kopplade om det var fråga om en nyuppförd eller ombyggd byggnad.

---

<sup>5</sup> Korta Arbetsskadefakta nr 7 för 2000.

<sup>6</sup> Skolans arbetsmiljö – resultat av enkätundersökning våren 2002.





## 9 Utvärdering, överväganden och förslag

### 9.1 Allmänna utgångspunkter

Som närmare utvecklats i kapitel 2 är syftet med lagen om byggfelsförsäkring att framför allt sådana byggfel som resulterar i fukt- och mögelskador i flerbostadshus skall kunna avhjälpas snabbt och utan långvariga tvister om vem som är ansvarig för felen. Lagen utgör på så sätt ett skydd för de boende mot ohälsa på grund av byggfel. Nyligen har regler också införts som innebär att lagen om byggfelsförsäkring anpassats till förhållanden beträffande småhus.

Perspektivet för småhusen är delvis annorlunda än för flerfamiljshusen. Byggnation av småhus kännetecknas bl.a. av att byggherren är konsument och entreprenörerna ofta är flera och inte så ekonomiskt starka som vid byggnation av flerbostadshus. Frågan om ett färdigställandeskydd för konsumenterna får här en särskild betydelse. Det finns ingen anledning för mig att ompröva de överväganden som nyligen gjorts beträffande behovet av en byggfelsförsäkring vid byggande av småhus. Mina överväganden i det följande avser därför främst flerbostadshusen. Jag återkommer beträffande frågan om en eventuell utvidgning av systemet även till andra byggnader.

Min uppgift har varit att utvärdera lagen om byggfelsförsäkring. Jag har uppfattat uppdraget så att utvärderingen skall avse om lagen fungerat på det sätt som varit avsett och föreslå de lagändringar som kan vara motiverade. Jag har däremot inte sett som min uppgift att närmare studera omfattning och karaktär av de skador som föranlett lagstiftningen och utifrån sådana undersökningar överväga om lagstiftningen alltjämt är motiverad. I kapitel 8 har jag dock ändå sökt sammanfatta vissa kunskaper om fel och skador i byggnader. Utifrån den kunskap som redovisats kan jag då endast konstatera att fukt- och mögelskador alltjämt utgör ett stort problem. Det finns därför ingen anledning att föreslå att

försäkringen avskaffas på den grund att de skadeproblem som föranlett försäkringen bortfallit eller minskat i omfattning.

Det har dock ställts krav på att det obligatoriska kravet på en byggförsäkring beträffande flerbostadshus avvecklas av andra skäl eller åtminstone begränsas i vissa hänseenden. Jag kan se vissa skäl för sådana förändringar och skall närmare återkomma till detta i följande avsnitt. Jag vill dock redan nu förutskicka att jag inte funnit tillräckliga skäl att tillmötesgå de framställda kraven.

Jag ser från en mer allmän synpunkt dock en svårighet med det obligatoriska kravet på en byggförsäkring, nämligen att lagen förutsätter att det finns försäkringsbolag på marknaden som tillhandahåller denna typ av försäkring. Under utredningen har det framkommit att intresset hos de större försäkringsbolagen av att teckna byggförsäkring är lågt, vilket är oroande. För närvarande är det inte något av de större bolagen som för byggförsäkringar (jfr. kapitel 4). Skälet till denna ovilja torde vara att en försäkring binder upp försäkringsbolaget under många år – försäkringen är som man brukar säga ”långsvansad”. Riskerna är svårbedömbara och det kapital som avsätts ger inte vinst på kort sikt. Dessutom krävs det särskild kompetens för att göra riskanalyser inom detta särskilda område och den kompetensen finns tydligen inte i dag hos de större bolagen. Det kan också framhållas att det konsortium som i ett inledande skede byggdes upp mellan de största försäkringsbolagen upphörde redan i början av år 1996 på den grund att Konkurrensverket ansåg att verksamheten påverkade konkurrensen på byggmarknaden på ett för byggförsäkringar negativt sätt.

Jag ser för närvarande ingen risk för att byggförsäkringar inte kan tecknas i den utsträckning som krävs enligt lagen. Det finns emellertid anledning att noga följa utvecklingen på marknaden. Vad gäller frågan om en eventuell utvidgning av systemet till andra typer av byggnader än som nu omfattas av lagen, påverkas mina överväganden bl.a. av dessa svagheter i lagstiftningen men också av skäl som annars kan tala för att lagen avskaffas eller begränsas. Jag återkommer till dessa frågor. Jag kommer i det följande också redovisa mina överväganden i övrigt i anledning av de direktiv som utredningen fått. Det gäller då frågor kravet på byggförsäkring vid tillbyggnad och ombyggnad, självrisk, försäkringsbelopp, premiernas storlek, den praktiska hanteringen av försäkringen, samordningen med annat försäkringsskydd samt vissa andra frågor.

## 9.2 Bör kravet på en byggförsäkring för flerbostadshus avskaffas eller begränsas?

**Min bedömning:** 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 byggförsäkring 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). Jag har dock stannat för att inte föreslå några begränsningar av byggförsäkringen i nu angivna hänseenden.

Byggherreforum, som är en sammanslutning av de största byggherrarna i landet, har vid de samtal som förts med utredningen satt i fråga om det finns behov av en byggförsäkring för flerbostadshus och presenterat visst material till stöd för sin uppfattning. HSB, Riksbyggen och SABO har inför utredningen framfört samma uppfattning samt särskilt tillskrivit regeringen i frågan och begärt att byggförsäkringen avskaffas för flerbostadshus. Även Sveriges Byggindustrier, som är en bransch- och arbetsgivar-sammanslutning av byggföretag m.fl., har haft samma inställning.

Som skäl för att kravet på byggförsäkring bör inskränkas har anförts att försäkringen anlitas i ytterst begränsad omfattning men att de sammanlagda kostnaderna för att teckna försäkringen uppgår till betydande belopp. Att ersättning från försäkringsbolagen är sällsynt hänger samman med det villkor om regressrätt som enligt lagen skall finnas i försäkringsvillkoren och som innebär att försäkringsbolaget vid en utbetalning ändå inträder i den rätt till ersättning som byggnadens ägare kan ha med anledning av felet eller skadan. Det är, har det sagts, endast i de fall där den som orsakat felet inte är likvid som det i slutändan kan bli tal om någon ersättning från försäkringsbolaget.

Av uppgifter från HSB, Riksbyggen och SABO framgår att deras medlemmar under perioden 1993–2003 betalat in cirka 200 miljoner kr i premier för byggförsäkring i nyproduktionen, men att någon utbetalning från försäkringen inte har skett under denna period. Kostnaden för dagens försäkringar kan enligt samma organisationer uppskattas till 0,5 procent av ett byggprojekts

samlade kontraktssumma. Om det produceras 20 000 lägenheter per år och produktionskostnaden är 1 miljon kr per lägenhet innebär det en produktionskostnad om 20 miljarder kr per år. Detta ger en kostnad för byggförsäkringen om 100 miljoner kr per år.

Utredningen har sökt få fram uppgifter av nuvarande och tidigare försäkringsbolag om bl.a. antalet tecknade försäkringar och inträffade skador. Då det endast finns ett fåtal sådana försäkringsbolag på marknaden, har dessa dock av konkurrensskäl varit mycket försiktiga med att lämna ut uppgifter och få dem sammanställda på sådant sätt att slutsatser kan dras beträffande de enskilda bolagen. Av de uppgifter som utredningen har fått torde emellertid den slutsatsen kunna dras att det visserligen finns ett inte helt obetydligt antal skadefall i flerbostadshus där försäkringen tagits i anspråk, men sett till antalet tecknade försäkringar är andelen dock begränsad, sannolikt under 3 procent av antalet tecknade försäkringar (om man i stället skulle se på utgivna försäkringsersättningar i förhållande till premieintäkterna, blir den procentuella andelen sannolikt väsentligt högre). Av uppgifterna framgår vidare att skadefallen inträffar under hela försäkringstiden och således även under perioden fem till tio år när någon garantitid inte längre gäller enligt AB-systemet. Utredningen har inte fått uppgifter från andra försäkringsbolag än HSB, Riksbyggen och SABO huruvida man underlåter att ta försäkringen i anspråk på grund av föreliggande regressrätt. Jag utesluter dock inte att så skett i viss utsträckning. Vilka belopp som fallit ut på respektive försäkring och hur dessa förhåller sig till försäkringsbeloppet i de enskilda fallen är okänt.

Om byggförsäkringen inte avskaffas för flerbostadshus, har det framförts att det bör finnas ett generellt undantag från kravet på byggförsäkring när den nyligen träffade branschöverenskommelsen AB 04 med en femårig garantitid tillämpas. Det har då framhållits att AB-systemet ger tillräckliga garantier för att felen avhjälpas. I sammanhanget har då också pekats på den rätt som byggherren har enligt AB att vända sig till annan entreprenör för att avhjälpa skadan när den kontrakterade entreprenören av något skäl inte kan eller vill göra detta – dvs. en rätt till självhjälp. Slutligen har också förts fram att kravet på en byggförsäkring inte bör gälla för sådana ”starka” beställare som har ekonomisk bärkraft och förmåga att hantera uppkomna fel och skador på ett tillfredställande sätt för de boende.

## Min bedömning

Som jag anfört under mina allmänna utgångspunkter i föregående avsnitt, utgör fukt- och mögelskadorna i våra flerbostadshus alltså ett problem. Alltjämt förekommer sålunda sådana fel och skador inom byggbranschen. Detta ifrågasätts inte heller inom branschen. Det finns därför ingen anledning att föreslå att försäkringen avskaffas på den grund att de skadeproblem som föranlett försäkringen bortfallit eller minskat i omfattning.

Utredningen visar dock att försäkringen i fråga om flerbostadshusen hittills tagits i anspråk i förhållandevis få fall samtidigt som kostnaderna för försäkringen sammanlagt uppgått till betydande belopp. Med ett för framtiden ökat byggande av flerbostadshus kommer kostnaderna att accelerera och inverkar då också i en inte oväsentlig mån på byggkostnader och boendekostnader. Det är under angivna omständigheter förståeligt att de byggherrar och entreprenörer som, när skador inträffar, löser frågorna tillsammans utan anlitan av försäkringen reagerar med krav på försäkringens avskaffande.

Att byggförsäkringen i praktiken ofta inte används behöver dock inte betyda att den saknar funktion. - Till en början kan pekas på att förhållandena kan vara olika beroende på om ett bygge genomförs av sådana byggherrar och entreprenörer som kan betecknas som ekonomiskt mycket starka eller sådana som inte har samma ekonomiska styrka. För de boende som försäkringen är avsedd att skydda kan naturligtvis behovet av försäkring framstå som helt nödvändigt beträffande den senare kategorien. - Trots att lagen om byggförsäkring nu varit i kraft förhållandevis lång tid, är det vidare endast beträffande försäkringar som tecknats före den 1 april 1995 som den tioåriga försäkringstiden löpt ut. Beträffande försäkringar som tecknats därefter är det inte uteslutet att försäkringsfall kommer att inträffa som innebär att försäkringen kommer att tas i anspråk, t.ex. beroende på skadans omfattning eller därför att den entreprenör som byggt huset inte längre finns på marknaden eller att kontrakten mellan parterna är utformade på sådant sätt att försäkringen får betydelse. Det är enligt min mening därför väl tidigt att värdera lagstiftningens verkningar fullt ut. - Försäkringsvillkoren om regressrätt kan även sägas fylla funktionen att parterna i byggprocessen kommer till tals med varandra och kan lösa de tvister som fel och skador ger upphov till utan att försäkringen behöver tas i anspråk. Skulle försäkring saknas, skulle

möjligheterna till sådana uppgörelser säkert minska, låt vara att betydelsen av goda kundrelationer också verkar i riktning mot att försäkringen inte tas i anspråk. - Slutligen innebär den omständligheten att en försäkring måste tecknas att krav kan ställas på projektets kvalitet. Enligt vad som framkommit under utredningen kan försäkringstagaren påverka premiens storlek genom att tillämpa olika former av kvalitetssystem. En sådan utveckling framstår enligt min mening som önskvärd och det kan här finnas möjligheter för försäkringsbolagen till en mer förfinad premiesättning.

Sammantaget leder mina överväganden fram till att jag inte ser tillräckliga skäl att med utgångspunkt i de ändamål som uppbär lagstiftningen föreslå ett upphävande av lagen beträffande flerbostadshusen. Frågan är emellertid om det i stället kan finnas skäl till begränsningar i försäkringsplikten eller undantag för vissa s.k. starka aktörer. I denna del gör jag följande överväganden.

När det gäller frågan om vissa ekonomiskt starka byggherrar skulle kunna undantas från försäkringsplikten kan jag hänvisa till vad jag nyss anfört i fråga om ändamålet med försäkringen. Det bör härtill framhållas att så långt möjligt likvärdiga krav gäller på försäkringsplikt för samtliga aktörer oavsett om de är "solventa" eller på annat sätt ekonomiskt starka. Om kravet på försäkring skulle göras beroende av ekonomisk bärkraft, skulle det medföra ett negativt riskurval. De kvarvarande beställare som omfattades av försäkringsplikten skulle med ett sådant system innebära en högre risk för försäkringsbolagen, vilket i sin tur förmodligen skulle innebära högre premier. Även konkurrensaspekter talar mot en sådan lösning. Härtill kommer frågan om hur en gränsdragning skulle göras mellan ekonomiskt starka och ekonomiskt mindre starka byggherrar. Jag anser sammanfattningsvis inte att det är lämpligt att i lagen göra undantag för vissa byggherrar.

En fråga som byggherrar och entreprenörer själva tagit upp med utredningen är om de beställare som avtalat om en femårig garanti-tid enligt de nya bestämmelserna i AB 04 bör kunna undantas från att teckna byggfelsförsäkring. Jag kan se vissa skäl för ett sådant undantag och gör i denna del följande överväganden.

I de fall flerbostadshus uppförs på totalentreprenad och entreprenören är solvent samt fel eller skador som faller inom entreprenörens ansvarsområde visar sig, kommer en byggfelsförsäkring till följd av lagens konstruktion inte alltid att behöva tas i anspråk.

Enligt lagen om byggförsäkring finns det vidare möjlighet att i försäkringsvillkoren göra undantag för fel och skador som omfattas av ett lämnat garantiåtagande. Under garantitiden kan det därför – om försäkringsvillkoren innehåller ett sådant villkor – endast bli aktuellt att använda försäkringen vid entreprenörens insolvens. Samtliga bolag som i dag för byggförsäkringar har i sina villkor undantag för fel och skador som omfattas av en lämnad garanti. Är entreprenören solvent kommer därför byggförsäkringen i princip inte att kunna användas under garantitiden. Redan i dag gäller således att byggförsäkringen, bortsett från insolvens fallen, i princip inte gäller under garantitid.

AB 04 ger beställaren ett mer långtgående skydd än AB 92. Enligt AB 04 är ansvarstiden tio år från entreprenadens godkännande. Denna tid inleds dock med en garantitid om fem år för entreprenörens arbetsprestation, men är alltså som huvudregel två år för material och varor. Om entreprenören har erhållit eller erhåller en längre garantitid för material eller vara, gäller denna längre garantitid även mellan entreprenören och beställaren. Efter garantitidens utgång ansvarar entreprenören för väsentligt fel som framträder efter utgången av respektive garantitid, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören. Väsentligt i sammanhanget kan också vara de bestämmelser om rätt till självhjälp som byggherren har under hela ansvarstiden och sålunda om ett fel uppträder först efter garantitidens utgång. Huvudregeln enligt AB 04 är att entreprenören har både skyldighet och rätt att avhjälpa ett påtalat fel. Om en entreprenör inte avhjälper ett fel inom föreskriven tid eller skriftligen underrättar byggherren om att felet inte kommer att avhjälpas, får beställaren själv sålunda låta avhjälpa felet. Detta kan ske t.ex. genom att beställaren anlitar en annan entreprenör.

Den utökade garantitiden i AB 04 till fem år för framför allt arbetsprestationer kommer att innebära att lagen om byggförsäkring under en längre tid än tidigare kommer att ha betydelse i främst insolvensfall. Den rätt till självhjälp som beställaren har ger vidare denne möjlighet att under hela ansvarstiden anlita en annan entreprenör vid behov. Sammantaget innebär detta att också möjligheterna ökar av att få ett sådant fel i material, utförande eller konstruktion som omfattas av lagen om byggförsäkring avhjälpd. Detta talar för att ett undantag skulle kunna göras i lagen om byggförsäkring åtminstone för de fall femåriga garantier gäller för utförande och material samt parterna avtalat om den rätt

till självhjälp under hela ansvarstiden som nyss nämnts. Förändringarna är dock inte så långtgående att de motsvarar den verkan med avseende på byggfel som gäller enligt lagen om byggfelsförsäkring och förutsätter enligt min mening – för att ett tillfredställande skydd skall finnas för de boende – att man har anledning att utgå från att såväl beställare som entreprenör har den ekonomiska styrka som krävs för att avhjälpa felet eller att beställaren kan svara för att en annan entreprenör avhjälpes felet.

Även om skäl talar för att i angivet hänseende göra ett undantag när AB 04 tillämpas, är man alltså tillbaka till frågan om att göra skillnad mellan ”starka” och ”svaga” beställare och de nackdelar detta har. Mot den bakgrunden och med hänvisning till vad jag tidigare anfört är jag därför inte beredd att föreslå något undantag i denna del.

Jag vill anmärka att jag som en framkomlig väg för att kunna tillgodose de i och för sig beaktansvärda synpunkter som framförts beträffande undantag från byggfelsförsäkringen eventuellt kunde vara att en beställare som ett alternativ till försäkring skulle kunna ges möjlighet att utfärda en egen garanti mot tredje man, dvs. de boende, om att sådana fel som omfattas av lagen om byggfelsförsäkring avhjälpes. Exempel på garantier ställda till skydd mot tredjeman finns i 4 kap. 2 § och 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) i fråga om insatser och förskott vid upplåtelse eller förhandsavtal beträffande bostadsrätter. Dessa garantier, som får utfärdas av bl.a. HSB, Riksbyggen och GAR-BO AB eller den som kan ställa en godtagbar bankgaranti, är dock förhållandevis kortvariga och avviker från den försäkringslösning som lagstiftaren valt i fråga om byggfel. Jag är därför inte beredd att utan ytterligare utredning föreslå någon lagändring i denna del.

Sammanfattningsvis finner jag att förhållanden som beställarens eller entreprenörens solvens, garantitidens längd, rätten till självhjälp och typen av entreprenad är förhållanden som bör beaktas inom ramen för försäkringsbolagens riskbedömning. Är risken med ett projekt låg, måste detta avspeglas i premierna. Försäkringsbolagen har inför utredningen redovisat att bl.a. de nu angivna faktorerna har en sådan betydelse. Jag återkommer till frågor som rör premierna i senare avsnitt.



### 9.3 Finns det skäl att utvidga kravet på en byggförsäkring även till andra byggnader än bostadshus?

**Min bedömning:** Det finns enligt min bedömning inte skäl att utvidga det obligatoriska kravet på byggförsäkring till andra byggnader än flerbostadshus och småhus.

Enligt direktiven skall jag mot bakgrund av bl.a. resultatet av min utvärdering överväga om tillämpningsområdet för försäkringen bör utvidgas till att omfatta byggnader där människor och då speciellt barn och ungdomar vistas ofta eller under lång tid.

I förarbetena till lagen om byggnadsgaranti och lagen om byggförsäkring diskuterades vilka byggnader som borde omfattas av kravet på garanti eller försäkring.

Arbetsgruppen för frågor som rör s.k. sjuka hus föreslog i betänkandet, Ds 1990:14, att kravet på byggnadsgaranti skulle omfatta bostäder, kontor samt lokaler för undervisning, vård eller annan omsorg. I sina remissvar över betänkandet framförde bl.a. Byggherreföreningen, HSB och Byggentreprenörerna att kontor inte borde omfattas av kraven. Försäkringsbolagen Trygg Hansa, Folksam och Skandia uttalade i sina yttranden att frågan om att inkludera sjukhus, vårdinrättningar och kontor bl.a. medförde svårigheter i fråga om riskbedömning och felorsaksbedömning och att frågan borde utredas vidare innan lagstiftning skedde.

Departementschefen ansåg (prop. 1990/91:189 s. 15 f.) att det i ett inledande skede fanns skäl att begränsa tillämpningsområdet för lagstiftningen och att den borde begränsas till i huvudsak flerbostadshus. Eftersom det förelåg bl.a. ett förslag till ändring i arbetsmiljölagen som innebar ett förstärkt ansvar för byggprocessens olika aktörer, var det enligt departementschefen inte lika angeläget att få till stånd ett garantisystem för kontor och arbetslokaler. Departementschefen pekade på vikten av att lokaler för undervisning, vård eller annan omsorg, där typiskt sett mer känsliga personer vistas, uppfyller alla de egenskaper och funktioner som rimligen bör ställas. Det framhölls dock att dessa byggnader oftast ägs av det allmänna och att man därför borde kunna räkna med att behövliga åtgärder vidtas mot brister i lokalerna. Dessutom pekade departementschefen på pågående projekt som bl.a. syftade till större ansvarstagande hos beställarna.

I Ds 1992:63 föreslogs att lagen skulle omfatta huvudsakligen flerbostadshus. I remissvaren över förslaget till lag om byggförsäkring framförde Försäkringsförbundet att alla byggnader borde omfattas av kravet på byggförsäkring. Stockholms tingsrätt uttalade att lagen också borde omfatta kontor och lokaler för undervisning, vård eller annan omsorg eftersom denna kategori ofta har ”sjuka hus – problem”. I prop. 1992/93:121 uttalades att byggnadsarbeten avseende permanentbostäder skulle omfattas av den nya lagen och att erfarenheter borde vinnas av systemet med obligatorisk byggförsäkring innan en utvidgning av tillämpningsområdet övervägdes.

Lagen om byggförsäkring omfattar permanentbostäder. Sedan den 1 januari 2005 omfattar lagen dessutom samtliga småhus oavsett om de är avsedda för permanentboende eller inte.

### Min bedömning

När lagen om byggförsäkring infördes uttalades att erfarenheter borde vinnas av systemet innan en utvidgning av tillämpningsområdet övervägdes. Lagstiftningen har nu tillämpats under snart tolv år. En byggförsäkring gäller emellertid under tio år från det att byggnadsarbetet godkändes. Försäkringstiden har därför löpt ut endast för försäkringar tecknade före den 1 april 1995. Trots den förhållandevis långa tid som lagen tillämpats, är underlaget för en fullständig utvärdering av systemet mot denna bakgrund begränsat. Mina överväganden i fråga om en utvidgning av systemet med obligatorisk byggförsäkring till andra byggnader än bostadshus faller därför i viss mån tillbaka till de tveksamheter som anfördes redan vid lagens tillkomst.

I avsnitt 9.1 har jag i fråga om flerbostadshus anført att fukt- och mögelskadorna alltjämt utgör ett samhällsproblem. Jag gör inte någon annan bedömning beträffande sådana byggnader där människor, framför allt barn och ungdom, vistas under lång tid. Det gäller alltså framför allt skolor och daghem. Det gäller också kontorsbyggnader och lokaler för vård och annan omsorg. Jag kan beträffande dessa byggnader hänvisa till vad som anförts i kapitel 8. Jag bedömer dock att det finns skillnader när det gäller behovet av en byggförsäkring för denna typ av byggnader i förhållande till flerbostadshusen och småhusen.

Om ett flerbostadshus är behäftat med byggfel som föranleder fukt- eller mögelskador kan det ofta vara nödvändigt att de boende evakueras. Det är då också av vikt att evakueringen pågår under kortast möjliga tid och att de fel som föranlett skadorna åtgärdas snabbt. För de boende står nämligen ofta inga andra möjligheter till buds än att återvända till bostaden. Byggfelsförsäkringen, som syftar till att snabbt avhjälpa fel utan långvariga tvister om vem som ansvarar för felet, har därför sin särskilda betydelse beträffande flerbostadshusen. Konsumentskyddsaspekter gör att försäkringen har sitt berättigande även för småhus där försäkringen dessutom får sin särskilda betydelse även genom färdigställandeskyddet.

Beträffande byggnader som skall användas som kontor eller som lokal för undervisning, vård eller annan omsorg är det väl så viktigt att fel och skador undviks. Det finns därför all anledning att även beträffande dessa byggnader snarast åtgärda fel som kan innebära hälsorisker för dem som vistas där och även i övrigt vidta sådana förebyggande åtgärder som minskar risken för ohälsa hos dem. En obligatorisk byggfelsförsäkring kan dock inte anses ha samma betydelse här som beträffande flerbostadshusen och småhusen. I den mån fel och skador uppkommer i offentligt ägda byggnader, måste nämligen förutsättas att de ansvariga för byggnaden snabbt vidtar de åtgärder som krävs i fråga om bristerna och om det behövs även anskaffar andra tillfälliga eller permanenta lokaler för verksamheten. Det bör här inte finnas några ekonomiska hinder för att åtgärda felet. Även beträffande byggnader i privat ägo med samma typer av verksamhet måste man i allmänhet förutsätta att verksamheten i byggnaden kan behöva avbrytas och fel åtgärdas på motsvarande sätt. Ekonomiska skäl hos byggnadens innehavare kan i vissa fall dock stå i vägen för behövliga åtgärder. En byggfelsförsäkring kan då tänkas ha betydelse.

Byggmarknaden präglas av en lång tradition av sådana avtalsbestämmelser mellan byggherre och entreprenör som genom AB-systemet manifesteras i branschöverenskommelser. Dessa överenskommelser håller hög standard och har under senare år alltmer tagit hänsyn till kvalitets- och miljöfrågor. Det finns säkerligen alltjämt utrymme för sådana förändringar som tar sikte på att undanröja byggfel och skador som kan leda till hälsorisker. Det är enligt min mening dock angeläget att branschen tar sitt ansvar i detta hänseende och inom ramen för utredningen har jag inte kunnat förmärka någon ovilja till detta. En viss återhållsamhet med tvingande lagstiftning är därför påkallad.

Som framgår av vad som tidigare tagits upp beträffande flerbostadshusen har krav framförts på avskaffande av försäkringen eller begränsningar av denna vad gäller flerbostadshus. Bl.a. har framkommit att byggherre och entreprenör mot bakgrund av försäkringsbolagens regressrätt ofta löser uppkommande skadefrågor utan anlitan av försäkringen samt att garantitiderna har förlängts. Detta i förening med det kostnader som är förknippade med en försäkring talar emot att man nu utvidgar obligatoriet till andra byggnader.

Mot en utvidgning talar också de svårigheter som jag inledningsvis (avsnitt 9.1) pekat på och som hänger samman med att det måste finnas försäkringsbolag på marknaden som vill föra denna typ av försäkringar samt att det hos bolagen också finns kapacitet och kompetens för att kunna meddela försäkringen. Det krävs då också att det finns kapacitet för återförsäkring.

Av de uppgifter som försäkringsbolagen lämnat till utredningen framgår vidare att det är möjligt att teckna byggförsäkring även för sådana byggnader som inte omfattas av obligatoriet. Inte något bolag vägrar att teckna byggförsäkring för att det är fråga om en annan typ av byggnader än bostadshus. Även om detta har förekommit endast i mindre utsträckning, är också detta ett skäl för att ytterligare avvakta med ett obligatorium.

Sammantaget leder mina överväganden fram till att det mot bakgrund av förekommande fel och skador i och för sig finns anledning att överväga om byggförsäkringen skall göras obligatorisk även för andra byggnader än bostadsbyggnader. De skäl som redovisats beträffande en viss återhållsamhet med tvingande lagstiftning på detta område, erfarenheterna av försäkringens användning beträffande flerbostadshusen och de kostnader som är förenade med försäkringen samt föreliggande möjligheter att teckna frivilliga försäkringar leder mig emellertid fram till att jag inte föreslår att obligatoriet beträffande byggförsäkringar för närvarande bör utvidgas till att avse andra byggnader än bostäder.

Om det trots allt är ett politiskt önskemål att utvidga byggförsäkringen till att obligatoriskt omfatta även andra hus än bostadshus, ser jag i och för sig inget avgörande hinder för detta. Lämpligen bör då en avgränsning ske till sådana byggnader som skall användas för kontor eller för lokaler för undervisning, vård och omsorg. En ny punkt i fråga om dessa byggnader kan då tas upp i 1 § lagen om byggförsäkring. Andra byggnader än de nu nämnda, t.ex. industribyggnader, idrottsanläggningar bör lämnas

utanför. För att möjliggöra en utvidgning krävs emellertid samråd med försäkringsbolagen och att man förvissar sig om att erforderlig kapacitet finns på marknaden för att tillhandahålla de nya försäkringarna.

## 9.4 Skyldigheten att teckna försäkring och försäkringspliktens omfattning för flerbostadshus

### 9.4.1 Skyldigheten att teckna försäkring

Ett problem som framkommit under utredningen och som även Byggkvalitetsutredningen pekade på är att det tidigare använda näringsidkarbegreppet i lagens 1 § har vållat oklarheter om vem som har varit skyldig att teckna försäkring. Genom SFS 2004:552 togs näringsidkarbegreppet bort och lagens tillämpning är inte beroende av att det är en näringsidkare som är byggherre eller utför byggnadsåtgärden. Lagen gäller således från den 1 januari 2005 oavsett om byggnadsarbetet utförs av en näringsidkare eller inte.

För att komma till rätta med de oklarheter som funnits om vem av parterna som skall skaffa en byggförsäkring finns det sedan den 1 januari 2005 i lagen en särskild bestämmelse (1 c §) som anger att det åligger byggherren att se till att en byggförsäkring finns. I förarbetena till bestämmelsen uttalas att byggherren inte, utan stöd av avtal, kan kräva av entreprenören att denne tecknar byggförsäkringen. Det framhålls dock att det inte finns något hinder mot att någon annan, exempelvis en entreprenör, tecknar försäkringen till förmån för byggherren (prop. 2003/04:45 s. 117 och s. 152).

De oklarheter som har funnits om näringsidkarbegreppets innebörd och om vem som är skyldig att teckna försäkring, får anses lösta genom ovan nämnda lagändringar. Det finns därför inte skäl att nu analysera och överväga de problem som funnits om näringsidkarbegreppets innebörd och skyldigheten att se till att en försäkring finns.

### 9.4.2 Försäkringspliktens omfattning för flerbostadshus

<p><b>Mitt förslag:</b> Kravet på en byggförsäkring vid tillbyggnader och andra ändringar av ett flerbostadshus bör liksom hittills gälla endast större och mer omfattande åtgärder. Försäkrings-</p>
---

plikten bör därför även fortsättningsvis knytas till åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger hela byggnadens brukstid.

I ett avseende anser jag dock att försäkringsplikten bör utökas, 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

I detta avsnitt skall jag behandla frågan om det finns skäl att ändra reglerna för när det skall finnas en byggförsäkring vid tillbyggnader eller andra ändringar av ett flerbostadshus. Jag inleder med att redogöra för nuvarande bestämmelser och därefter redogör jag för mina ställningstaganden.

#### *Nuvarande regler för flerbostadshus*

Enligt 1 § i lagen om byggförsäkring skall det för permanentbostäder i flerbostadshus finnas en byggförsäkring när en sådan byggnad uppförs eller när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid.

Bestämmelser om vilka åtgärder som kräver bygganmälan finns i 9 kap. 2-3 §§ plan- och bygglagen. Bestämmelsen i 9 kap. 2 § plan- och bygglagen innebär att bygganmälan skall göras för bl.a. arbeten som avser

- uppförande eller tillbyggnad av en byggnad (se 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen),
- sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning (se 9 kap. 2 § första stycket 3 plan- och bygglagen),
- installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader (se 9 kap. 2 § första stycket 4), samt
- installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter (se 9 kap. 2 § första stycket 5).

Förutom att åtgärden skall kräva bygganmälan för att omfattas av kravet på en byggfelsförsäkring skall åtgärden avsevärt förlänga byggnadens brukstid. Regeln om att en åtgärd avsevärt skall förlänga byggnadens brukstid kom till för att kravet på en byggfelsförsäkring endast skulle gälla mer omfattande ändringar. Vid lagens tillkomst uttalades att större ombyggnader som kan jämföras med nybyggnader borde omfattas av lagen. Mindre tillbyggnader och ändringsarbeten borde kunna undantas. Det ansågs inte att garantin skulle omfatta ombyggnader av mindre slag t.ex. en enstaka lägenhet. Endast sådana ombyggnader som fordrade bygglov och som avsevärt förlänger brukstiden för hela byggnaden skulle därför omfattas (prop. 1990/91:189 s. 16 f. och 39 f.). Avgränsningen till att åtgärden skall avsevärt förlänga byggnadens brukstid knöt an till det då använda begreppet i dåvarande 3 kap. 11 § plan- och bygglagen. För att en åtgärd skulle anses som en ombyggnad enligt plan- och bygglagens begrepp var det dock tillräckligt att brukstiden förlängdes för en del av byggnaden. I propositionen till plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 508) förklaras vad som avses med begreppet avsevärt förlängd brukstid.

Byggkvalitetsutredningen föreslog i sitt betänkande (SOU 1997:177 s. 295 f.) att en byggfelsförsäkring skulle finnas förutom vid ny- eller tillbyggnad av en permanentbostad när någon på en sådan byggnad utför åtgärder som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 plan- och bygglagen. Förslaget innebar således att det, förutom vid ny- eller tillbyggnad, skulle finnas en byggfelsförsäkring vid ändringar av en byggnad som berörde konstruktion av de bärande delarna eller som avsevärt påverkade dess planlösning. Enligt utredningen kunde sådana åtgärder allmänt anses vara av så ingripande karaktär att de borde omfattas av försäkringsobligatoriet. Däremot ansåg utredningen inte att sådana åtgärder som anges i 9 kap. 2 § punkterna 4-5 i plan- och bygglagen skulle omfattas av försäkringsobligatoriet. Utredningen uttalade att fel i installationer enligt punkterna 4-5 kan orsaka mycket allvarliga skador. Flertalet av dessa skador torde enligt utredningen normalt omfattas av fastighetsförsäkring eller villaförsäkring. På grund därav och då installationsarbeten som var så omfattande att de berörde byggnadens konstruktion omfattades av obligatoriet, ansåg utredningen inte att det skulle gälla krav på byggfelsförsäkring enligt punkterna 4-5. Byggkvalitetsutredningens förslag har inte lett till lagstiftning.

*Nuvarande regler för småhus*

Från och med den 1 januari 2005 omfattar lagen om byggförsäkring samtliga småhus. Bestämmelserna om när det skall finnas en byggförsäkring är något annorlunda utformad för småhus (1 a och 1 b §§) än bestämmelsen för flerbostadshus (1 §).

För småhus gäller att det skall finnas en byggförsäkring, förutom när ett småhus uppförs, när en sådan byggnad byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen och det finns behov av en sådan försäkring. Det sagda innebär att kravet på byggförsäkring förutom vid nybyggnad gäller även de fall då det finns behov av en sådan försäkring och ett småhus byggs till eller är föremål för arbeten som avser

- sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning (se 9 kap. 2 § första stycket 3 plan- och bygglagen),
- installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader (se 9 kap. 2 § första stycket 4), samt
- installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter (se 9 kap. 2 § första stycket 5).

En byggförsäkring behövs dock inte för ett småhus om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

I lagstiftningsärendet diskuterades frågan vilken omfattning obligatoriet skulle ha för småhus. Det uttalades (prop. 2003/04:45 s. 96 ff.) att det skulle föra onödigt långt att enbart knyta kravet till om åtgärden krävde en bygganmälan. Försäkringsplikten för till- och ombyggnadsåtgärder skulle begränsas till de fall där behovet av en försäkring är mera påtagligt. Det ansågs emellertid inte att en begränsning av kravet skulle knytas till att byggnadsåtgärden avsevärt förlängde byggnadens brukstid. Det framhölls att det kunde sättas i fråga om en sådan bestämmelse är helt och fullt relevant med avseende på småhus. Försäkringsplikten skulle i stället avgränsas till att gälla de fall då byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd finner att en försäkring behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnderna beakta samtliga omständigheter i det enskilda ärendet men särskilt de beräknade



kostnaderna för åtgärden och för försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador (1 b § och prop. 2003/04:45 s. 151 f.).

Utgångspunkten vid prövningen bör enligt uttalanden i propositionen vara att den beräknade försäkringspremien framstår som rimlig i förhållande till priset för den aktuella åtgärden. Ju högre en kostnad för en åtgärd är, desto mer angeläget är det, typiskt sett, att det finns ett gott skydd. Det uttalas att det normalt inte bör förekomma att åtgärder som beräknas kosta mer än tio basbelopp genomförs utan att det finns någon försäkring. Ytterligare en omständighet som det finns anledning att väga in i sammanhanget är om byggherren själv avser att utföra arbetet. Vid bedömning av risken för allvarliga fel och skador är en faktor hur teknisk komplicerad åtgärden är. Som exempel nämns att risken för allvarliga fel och skador typiskt sett är större vid en tillbyggnad som innefattar nya våtutrymmen än vid en tillbyggnad av ett nytt sovrum. Även faktorer som vilken typ av entreprenad det är fråga om och i vad mån anlidade entreprenörer har en adekvat certifiering bör byggnadsnämnden väga in. Någon bedömning i övrigt av entreprenörens lämplighet för det avtalade arbetet bör däremot normalt inte göras. Angående det ovan sagda se prop. 2003/04:45 s. 151 f.

I lagstiftningsärendet (prop. 2003/04:45 s. 99) uttalades att det kunde finnas skäl att på nytt överväga reglernas tillämpningsområde när de varit i kraft en tid och att det då borde övervägas, såsom Boverket förordat, om reglerna borde gälla även för flerbostadshus.

### Min bedömning

Det har till utredningen förts fram att det är svårt att avgöra om ett byggnadsföretag innebär att en byggnads brukstid avsevärt förlängs. Jag kan ha förståelse för detta synsätt. Enligt min mening bör dock, i enlighet med de ursprungliga tankegångarna för lagstiftningen, försäkringsplikten begränsas till de fall där behovet är mera påtagligt.

Jag anser till en början att obligatoriet skulle bli för omfattande om kravet på en byggförsäkring enbart skulle knytas till åtgärder som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 i plan- och bygglagen, utan någon ytterligare inskränkning av försäkringsplikten. Enligt den punkten krävs bl.a. bygganmälan vid arbeten som avser sådana ändringar som avsevärt påverkar byggnadens planlösning. Här kan

t.ex. nämnas att om man slår samman två bostadslägenheter till en, att man delar en bostadslägenhet i fler eller att man överför utrymme från en lägenhet till en annan, anses det innebära att en ändring företas som avsevärt påverkar byggnadens planlösning (Didón m.fl., plan- och bygglagen, 9.8).

Det är enligt min mening inte heller i övrigt tillräckligt att knyta kravet på en försäkring enbart till om en bygganmälan krävs. Försäkringsplikten bör begränsas till de fall behovet är mera påtagligt.

Vid övervägande av om kravet beträffande flerbostadshus skall förändras har de nya reglerna för småhus också betydelse. Det är givetvis av värde för byggnadsnämnderna, byggherrar och försäkringsgivare om en och samma regel kan gälla såväl för småhus som för flerbostadshus. Med en enhetlig reglering kan tillämpningen av bestämmelserna i lagen underlättas. En förutsättning är dock att i princip samma faktorer gör sig gällande för båda typerna av byggnader.

Frågan är då om kraven när en byggförsäkring skall finnas är desamma för småhus som för flerbostadshus. I prop. 2003/04:45 s. 98 uttalades som jag tidigare nämnt att det kunde sättas i fråga om den bestämmelsen som finns för flerbostadshus är helt och fullt relevant med avseende på småhus. Reglerna för småhus har vidare varit i kraft endast sedan den 1 januari 2005. Någon utvärdering av reglerna i denna del har därför inte kunnat ske. Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare har dock framfört att den bedömning som byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd skall göra upplevs som komplicerad.

Enligt min uppfattning passar bestämmelsen för småhus mindre bra för flerbostadshus. Småhusen utgör en betydligt mer homogen grupp än flerbostadshusen, såväl sett till värde och storlek som till den eller de som äger byggnaderna.

Vid bedömningen av om det finns behov av en byggförsäkring för ett småhus skall byggnadsnämnden särskilt beakta kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador. Det nämns i förarbetena att det normalt inte bör förekomma att en åtgärd som beräknas kosta mer än 10 basbelopp genomförs utan att det finns en byggförsäkring. Ett motsvarande belopp för ett flerbostadshus skulle kunna innebära att t.ex. en ändring som enbart påverkar en byggnads planlösning, t.ex. sammanslagning av lägenheter och överföring av utrymme till andra lägenheter, skulle medföra att åtgärderna beloppsmässigt omfattas av kravet. Det är därför beträffande flerbostadshus

förenat med svårigheter att knyta kravet till kostnaden för en åtgärd och att ange ett riktvärde för kostnaden. Frågan hur teknisk komplicerad en åtgärd är och risken för allvarliga fel och skador är dock faktorer som i och för sig är väsentliga även för flerbostadshus.

Trots det sist sagda anser jag inte att det i nuläget finns skäl att knyta en bestämmelse för flerbostadshus helt och hållet till om en åtgärd innebär risker för allvarliga fel eller skador. Med en sådan regel för flerbostadshus skulle försäkringsplikten riskera att bli för omfattande. Det finns också skäl att följa hur regelsystemet för småhus fungerar innan det införs en motsvarande bestämmelse för flerbostadshus.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att kravet på byggförsäkring för flerbostadshus även fortsättningsvis som huvudregel bör knytas till att det utförs åtgärder som kräver byggnmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Den förlängda brukstiden bör liksom hittills avse hela byggnaden. Detta för att mindre ändringar, t.ex. av en enstaka lägenhet inte skall omfattas av kravet. I ett avseende anser jag dock att försäkringsplikten för flerbostadshus bör utökas och att kravet på en försäkring enbart skall knytas till om åtgärden kräver byggnmälan. Sådana tillbyggnader som innebär att ytterligare bostadslägenheter inrättas, bör enligt min mening omfattas av kravet på en byggförsäkring och det oavsett om det kan anses att brukstiden för byggnaden blir avsevärt längre eller inte. Även sådana åtgärder som innebär att ytterligare bostadslägenheter inrättas genom en väsentlig ändring av byggnaden anser jag, oavsett om brukstiden avsevärt förlängs eller inte, bör omfattas av ett sådant krav. Inrättande av bostadslägenheter på t.ex. en tidigare oinredd vind med bl.a. nya rördragningar och ny isolering liksom en tillbyggnad av bostadslägenheter anser jag typiskt sett är av sådan art att det – för att syftena med lagen skall tillgodoses – bör finnas ett krav på en byggförsäkring. Jag föreslår därför att försäkringsplikten utökas till att avse sådana tillbyggnader eller väsentliga ändringar som innebär att ytterligare bostadslägenheter inrättas och kravet skall gälla även om åtgärden inte innebär att brukstiden för hela byggnaden avsevärt förlängs.

Den föreslagna ändringen kan innebära nackdelar i ett avseende, nämligen på så sätt att det kan komma att gälla flera byggförsäkringar för en och samma byggnad. Det torde inte förekomma att ett nyuppfört flerbostadshus inom en tioårsperiod blir föremål

för en ombyggnad som är av den karaktär och omfattning att det krävs en byggförsäkring. Däremot är det möjligt att en ägare väljer att bygga till eller inrätta ytterligare bostadslägenheter genom en väsentlig ändring av byggnaden. För sist nämnda åtgärder kommer det enligt mitt förslag att krävas att det tecknas en byggförsäkring. Konsekvenserna blir då att det gäller fler byggförsäkringar för byggnaden. Den sist tecknade försäkringen kommer att gälla beträffande fel i den ändrade delen och skador till följd av sådana fel.

Till följd av vad jag sagt ovan föreslår jag att 1 § i lagen (1993:320) om byggförsäkring får ändrad lydelse.

### 9.5 Bör försäkringen för flerbostadshus omfatta även utvecklingsfel?

**Min bedömning:** Lagen om byggförsäkring bör även fortsättningsvis medge att försäkringen inte omfattar fel som har uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

En byggförsäkring skall enligt 2 § i lagen omfatta skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet och skador på byggnaden som orsakats av felet. Med fel avses enligt sista stycket i samma paragraf en avvikelse från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

Det gäller inte något krav på att s.k. utvecklingsfel skall omfattas av en byggförsäkring. Med utvecklingsfel avses fel som på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet vid tiden för uppförande av byggnaden inte var möjliga att upptäcka (prop. 2003/04:45 s. 65 och där angivna hänvisningar samt prop. 1990/91:189 s. 24 f.).

När lagen om byggnadsgaranti infördes ansågs det inte möjligt att låta garantin omfatta sådana fel som vid tiden för uppförandet av byggnaden inte på forskarnivå hade gått att vare sig upptäcka eller förebygga. Utvecklingsfelen skulle därför undantas från garantisystemen. Några nya överväganden i frågan gjordes inte när lagen om byggförsäkring tillkom.

Inför ändringarna den 1 januari 2005 i lagen om byggförsäkring behandlades frågan om försäkringen skulle omfatta utvecklingsfel. Slutsatsen vid de övervägandena blev att lagen skall

medge att försäkringen inte omfattar fel som uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

Som skäl för att försäkringen får undanta utvecklingsfel framfördes i propositionen bl.a. att inte något bolag tillämpar villkor som innebär att försäkringen omfattar sådana fel. Det uttalades att det var vanskligt att genom tvingande lagstiftning införa ett krav på att byggnader skall vara försäkrade på ett visst sätt, om det inte är helt säkert att det finns försäkringar som uppfyller kraven. Så ansågs inte vara fallet. Inte heller ansågs det möjligt att bedöma vilka effekter en högre skyddsnivå skulle ha för premiesättningen. Slutsatsen blev därför att det inte skulle uppställas krav på att en byggförsäkring skall omfatta även fel som uppkommit trots att arbetet utförts på ett fackmässigt sätt. Det framhölls att sådana försäkringar torde komma att erbjudas på marknaden om det skulle visa sig att det finns förutsättningar för försäkringar som ger skydd för utvecklingsfel.

Sveriges Försäkringsförbund har uppgett att försäkringsbranschen normalt inte accepterar att teckna försäkringar för utvecklingsfel.

De bedömningar som gjordes i lagstiftningsärendet i fråga om småhus har bäring även på flerbostadshus. Jag ansluter mig därför till de bedömningar och slutsatser som där gjordes. Det finns därför inte skäl att i lagen införa en tvingande regel om att en byggförsäkring för flerbostadshus skall omfatta även utvecklingsfel.

## 9.6 Skador på byggnaden vid tillbyggnader och andra ändringar

**Min bedömning:** Vid tillbyggnader eller andra ändringar av en byggnad omfattar lagen om byggförsäkring fel och skador i själva entreprenaden men även följdskador på en sådan del av byggnaden som inte omfattas av entreprenadarbetena. Försäkringsvillkor om att sådana följdskador inte omfattas av försäkringen anser jag därför inte är förenliga med lagen.

En byggförsäkring skall enligt 2 § i lagen omfatta skälig 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. Försäkringen behöver dock inte enligt samma paragraf omfatta

skador som normalt täcks av andra försäkringar och som exempel nämns fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.

Frågan är vilka skador som omfattas av bestämmelsen vid tillbyggnader och andra ändringar av en byggnad. Omfattas enbart skador på själva entreprenaden eller även följskadorna på övrig del av en byggnad?

I och med att det för flerbostadshus gäller krav på en byggförsäkring endast när det utförs åtgärder som kräver byggnämnan och som avsevärt förlänger byggnadens hela brukstid har frågan rent faktiskt för sådana byggnader inte så stor praktisk betydelse. För småhusen har frågan dock större betydelse. Det samma kommer att gälla för flerbostadshusen om försäkringsplikten vid tillbyggnader och andra ändringar utökas enligt mitt förslag i *avsnitt 9.4.2*.

På marknaden finns villkor om att en byggförsäkring inte omfattar fel eller skada som vid om- eller tillbyggnad uppkommit på eller orsakats av sådan del av byggnaden som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad och som inte utsatts för direkt bearbetning.

Enligt min uppfattning innebär bestämmelsen i lagen att en byggförsäkring skall omfatta fel i själva entreprenaden och skador i den delen men även skador på övrig del av byggnaden som uppstår på grund av felet. Jag anser därför inte att ovan nämnda villkor är förenliga med lagen om det inte är så att angivna skador normalt täcks av andra försäkringar. För giltigheten av ett sådant undantag krävs det därför att skadan normalt täcks av en annan försäkring, t.ex. den s.k. ROT-försäkringen.

ROT-försäkringen är en försäkring för reparation-, om- och tillbyggnad. Såvitt framkommit tecknas en sådan försäkring ofta som ett komplement till en entreprenörs ansvarsförsäkring och den kan tecknas separat eller ingå som ett villkor i en entreprenörs allriskförsäkring. Vanligtvis torde den enligt vad utredningen erfarit tecknas för en tid som motsvarar den som gäller för en tecknad allriskförsäkring, dvs. vanligen för entreprenadtiden och två år efter entreprenadens godkännande.

Enligt min mening är det tveksamt om en försäkring som normalt inte tecknas för hela tioårsperioden, oavsett om det sker genom årliga försäkringar eller med annat intervall, kan anses vara av den karaktär att villkoren får undanta skada som täcks av en sådan försäkring.

Sammantaget anser jag att en byggförsäkring som omfattas av obligatoriet vid tillbyggnader och andra ändringar skall omfatta skador även på en befintlig del av byggnaden om skadorna uppstått till följd av ett fel vid tillbyggnaden eller ändringen av byggnaden samt att det är tveksamt om det i villkoren kan göras undantag för sådana skador med stöd av t.ex. ROT-försäkringen.

I *avsnitt 9.12.3* finns en närmare redogörelse för bestämmelsen om rätten till återkrav i 8 § i lagen om byggförsäkring. Jag skall redan nu i korthet beröra frågan vilka möjligheter ett försäkringsbolag har att från exempelvis en entreprenör kräva ersättning för utgivna kostnader för följdskador som drabbar en annan del av byggnaden än som omfattas av entreprenaden.

Enligt kap. 5 § 11 i AB 04 (kap. 5 § 14 i AB 92) svarar en entreprenör för skador på annat än entreprenaden om skadan beror på ett fel för vilket entreprenören är ansvarig. Det sagda innebär entreprenören svarar för skador i t.ex. en befintlig byggnad även om den delen inte omfattas av ändringen. Ersättningsskyldigheten för entreprenören är dock begränsad till 15 procent av kontraktssumman om inte entreprenören har försäkringsskydd till högre belopp. En försäkringsgivare som betalat ut ersättning ur en byggförsäkring för följdskador i en befintlig byggnad kan, med begränsning till de belopp som nyss angivits, kräva entreprenören för utgiven ersättning med stöd av 8 § i lagen om byggförsäkring.

## 9.7 Tiden för en byggförsäkrings giltighet

**Mitt förslag:** 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 jag 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.

Jag anser att det för flerbostadshus skall införas en kompletterande regel om från vilken tidpunkt försäkringen skall gälla. En sådan bestämmelse bör så långt som möjligt knyta an till de regler om godkännande som tillämpas i branschen.

En byggfelsförsäkring skall enligt 3 § i lagen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning och som anmäls inom tio år från ett sådant godkännande. För småhus ges i bestämmelsen sedan den 1 januari 2005 två kompletterande regler för de fall att försäkringsgivaren inte har föranstaltat om någon egen besiktning. I sådant fall räknas tidsfristen för småhus från det att arbetena godkändes vid en slutbesiktning enligt konsumenttjänstlagen. Om inte heller en sådan besiktning hållits skall tiden räknas från det att arbetet avslutades.

Bestämmelsen i 3 § lagen om byggfelsförsäkring innebär för flerbostadshusens del att det har överlämnats åt försäkringsgivaren att bestämma vilken besiktning som skall bilda utgångspunkt för beräkning av tioårsperioden. I samband med tillkomsten av lagen om byggnadsgaranti uttalades att utgångspunkten för beräkningen normalt bör kunna vara densamma som gäller vid entreprenadavtal när garantitid skall beräknas, dvs. den mellan parterna förekommande slutbesiktningen (prop. 1990/91:189 s. 35).

Garantitiden (och även ansvarstiden) räknas enligt branschvillkoren från det att en entreprenad är godkänd.

Om slutbesiktning inte verkställs inom föreskriven tid på grund av beställarens underlåtenhet räknas garantitiden enligt AB 92 kap. 4 § 7 från den dag besiktningen rätteligen skulle ha verkställts. Motsvarande bestämmelse i AB 04, kap. 7 § 12, anger att om slutbesiktning inte verkställs inom föreskriven tid på grund av beställarens underlåtenhet anses entreprenaden godkänd och avlämnad från den dag då besiktningen rätteligen skulle ha verkställts. Den ändrade lydelsen innebär dock inte någon ändring i sak.

Enligt AB 92 (kap. 7 § 14) gäller att en slutbesiktning skall avslutas med slutsammanträde. Här kan jag även peka på att en part under viss förutsättning, äger påkalla slutbesiktning då del av entreprenaden är färdigställd (kap. 7 § 30). Vid slutsammanträdet skall besked i godkännandefrågan lämnas. Efter godkännande vid slutbesiktning är entreprenaden avlämnad enligt AB 92 (kap. 7 § 15).

Det nyss sagda gäller även enligt AB 04 (kap. 7 § 12 och § 2). Enligt kap. 7 § 12 i AB 04 gäller dock att parterna kan avtala om att avlämnandet skall genomföras på annat sätt än genom slutbesiktning. Entreprenaden anses då godkänd och avlämnad när förutsättningarna för godkännande enligt avtalet är uppfyllda.



Enligt ABS 05 gäller att en slutbesiktning skall ske om inte parterna kommit överens om annat.

Med redogörelsen ovan har jag velat visa att en entreprenad enligt branschbestämmelserna kan anses godkänd under olika förutsättningar.

Det är viktigt att det klart framgår när tioårsfristen för en byggförsäkring börjar löpa. Det är också viktigt att en sådan regel så långt som möjligt utformas så att den är anpassad till de förhållanden som tillämpas i byggbranschen.

I första hand bör även fortsättningsvis ett godkännande vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning bilda utgångspunkt för tioårsfristen. Oftast torde försäkringsgivaren här ange den mellan parterna förekommande slutbesiktningen. Någon särskild regel därutöver om slutbesiktning anser jag inte är nödvändig för flerbostadshus.

Dagens regel för flerbostadshus lämnar inte utrymme för att knyta tiden till någon annan omständighet än en besiktning. Eftersom det enligt AB 04 finns möjlighet att avlämna en entreprenad på annat sätt än genom slutbesiktning bör lagen enligt min mening inte ställa ett absolut krav på en besiktning. Försäkringsgivaren bör ha möjlighet att med byggherren komma överens om att ett godkännande skall ske på annat sätt än genom en besiktning. Det bör därför införas en kompletterande bestämmelse för flerbostadshus i detta avseende. Försäkringsbolagen bör i sina villkor kunna ange att ett byggnadsarbete kan godkännas även på annat sätt än genom besiktning och att ett sådant godkännande skall bilda utgångspunkt för försäkringens giltighetstid.

Med angiven utformning av reglerna för flerbostadshus kommer starttidpunkten för en byggförsäkring i många fall vara densamma som garantitiden. De av mig föreslagna reglerna kan även tillämpas i de fall branschvillkoren av någon anledning inte tillämpas.

Mot bakgrund av de regler som gäller för småhus i angivet hänseende har jag även övervägt frågan om det i lagen bör införas en bestämmelse om att tiden skall räknas från det att byggnadsarbetet annars avslutades. Begreppet avslutades<sup>7</sup> används i konsumenttjänstlagen (1985:716) och jag bedömer att det kan medföra

---

<sup>7</sup> I kommentaren till 12 § konsumenttjänstlagen, prop. 1984/85:110 s. 203, anges bl.a. att ett uppdrag i princip får anses avslutat när konsumenten har fått klart för sig att näringsidkaren anser sig ha slutfört tjänsten, dvs. utfört det avtalade arbetet, exempelvis städad efter sig och avlägsnat sin utrustning. Angående begreppet se även 58-59 §§ konsumenttjänstlagen.

tillämpningsproblem att använda begreppet för flerbostadshus i nu aktuellt sammanhang. Jag har därför stannat för att inte föreslå en sådan regel. För flerbostadshus bedömer jag att det är tillräckligt med den av mig föreslagna kompletterande regeln om att ett godkännande kan ske även på ett annat sätt än genom besiktning.

Jag föreslår till följd av det sagda att 3 § i lagen om byggfelsförsäkring skall kompletteras med ett nytt andra stycke.

## 9.8 Självrisk

**Min bedömning:** Beträffande flerbostadshus bör det inte införas regler om högsta tillåtna självrisk eller lägsta tillåtna försäkringsbelopp.

Jag har att ta ställning till om det för flerbostadshus finns skäl att reglera nivån på självrisk och i så fall vilken högsta nivå på självrisk som är rimlig. Innan jag redogör för min bedömning redovisar jag de överväganden som tidigare gjorts och skälen för att en sådan reglering finns för småhus.

Av kostnadsskäl är det påkallat att en byggfelsförsäkringen får innehålla villkor om självrisk (prop. 1990/91:189 s. 24 och prop. 1992/93:121 s. 23). Detta för att inte vilka bagatellartade fel som helst skall omfattas av försäkringen. I förarbetena pekade man på att försäkringsgivaren och byggherren i och för sig kunde komma överens om en mycket hög självrisk och att syftet med lagen då skall förfelas. Departementschefen ansåg det dock svårt att införa regler om högsta tillåtna självrisk eftersom sådana försäkringar skall finnas vid ny- och ombyggnader av mycket varierande storlek. Det var därför inte lämpligt att införa ett tak för självrisk med hänvisning till basbeloppet. Det diskuterades även om självrisk skulle kunna vara ett visst antal basbelopp eller visst belopp per kvm lägenhetsyta. Ett annat alternativ sades kunna vara att knyta självriskens storlek till produktionskostnaden. Det framhölls därvid att avsevärda skillnader torde föreligga mellan olika byggherrars ekonomiska förmåga att själva åtgärda byggfel utan att ta försäkringen i anspråk. Sammantaget ansågs det inte lämpligt med en regel om storleken på självrisk. Det framhölls dock att detta inte hindrade att Finansinspektionen inom ramen för dess allmänna tillsyn av premie- och villkorsskälighet kontrollerar att lagen inte kringgås genom för höga självrisker.

Försäkringsutredningen föreslog i sitt betänkande Försäkringsrörelse i förändring, SOU 1995:87, att skälighetsprincipen i försäkringsrörelselagen skulle upphävas. I sitt remissvar över betänkandet påtalade Finansinspektionen att skälighetsprincipen inte kunde användas i tillsynsverksamheten över självrisker i byggförsäkringar på det vis som förutsattes i förarbetena till lagen om byggförsäkring. Finansinspektionen uttalade följande. Redan med nu existerande regelverk föreligger enligt inspektionens uppfattning inte möjligheter att ingripa mot höga självrisker inom byggförsäkring på det sätt som var tänkt vid lagens tillkomst. Sett i förhållandet mellan en försäkringsgivare och en försäkringstagare kan nämligen en hög självrisk vara skälig medan den mot bakgrund av det intresse som ligger bakom lagen om byggförsäkring kan vara i strid med den lagens intentioner. Mot bakgrund av förslaget att avskaffa skälighetsprincipen var det enligt inspektionen nödvändigt att uttalandena om inspektionens tillsynsansvar vad avser byggförsäkringen skulle ses över under det kommande lagstiftningsarbetet.

Genom SFS 1999:600 upphävdes 19 kap. 5-6 §§ försäkringsrörelselagen, vilket innebar att den s.k. skälighetsprincipen togs bort (prop. 1998/99:87, bet. 1998/99:FiU28, rskr. 1998/99:227). Skälighetsprincipen innebar krav på premie- och kostnadsskälighet, krav på skäliga avtalsvillkor och krav på skälig skadereglering. Genom att dessa bestämmelser togs bort begränsades Finansinspektionens verksamhet väsentligen till kontroll av stabilitet och genomlysning (aa. prop. s.339 f.).

Finansinspektionen har till utredningen framfört att inspektionen inte utfört någon kontroll av att lagen om byggförsäkring inte kringgås genom höga självrisker. I samband därmed har inspektionen framhållit att tillsynen inte omfattar någon som helst produktkontroll.

Byggkvalitetsutredningen föreslog i sitt betänkande (SOU 1997:177) att självrisker skulle regleras och att den för flerbostadshus skulle få vara högst tre basbelopp. Som skäl framförde utredningen bl.a. följande. Det är inte möjligt att bedöma om en självrisk är rimlig för en framtida ägare (s. 302), eftersom försäkringen är knuten till byggnaden. Det kan också vara så att en självrisk i och för sig är skälig i förhållandet mellan försäkringsbolaget och byggnadens ägare men att den är oskälig i förhållande till de boendes behov. Mot bakgrund av att Finansinspektionen inte kan fullfölja de tillsynsuppgifter beträffande självrisker som förutsattes vid till-

komsten av lagen om byggförsäkring, ansåg Byggkvalitetsutredningen att storleken på självriskan skulle regleras i lagen. Någon skillnad mellan självriskan för nybyggnation och ombyggnation föreslogs inte. Det framhölls i sammanhanget att det var viktigt att skyddet för de boendes inomhusmiljö inte kunde kringgås genom för höga självrisker.

Sedan den 1 januari 2005 gäller att självriskan för en byggförsäkring för småhus får uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp (6 a §). I propositionen 2003/04:45 s. 103 om stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande uttalades att det är angeläget att lagen om byggförsäkring inte kringgås genom villkor om hög självrisk. De skäl som anfördes mot en sådan reglering när lagen kom till ansåg man inte gjorde sig gällande på samma sätt när det var fråga om småhus. Självriskan borde därför uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Försäkringsgivaren skulle tillåtas att tillgodoräkna sig en självrisk per fel och skada. Den totala självriskan skulle dock, i fall av flera fel eller skador, aldrig få överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp. Ett sådant självrisktak kan dock leda till att försäkringsgivarna, sedan självrisktaket väl har nåtts, belastas av kostnader för administration och avhjälpande av ett stort antal mindre fel och skador. Försäkringsgivarna skulle därför ha rätt att uppställa villkor om att – när självrisktaket har passerats – ersättning skulle utgå endast för fel eller skador som kostar mer än 0,2 prisbasbelopp att avhjälpa.

### Min bedömning

Frågan som utredningen har att ta ställning till är om det för flerbostadshus finns skäl att reglera nivån på självriskan och i så fall vilken högsta nivå på självrisk som är rimlig.

Syftena med lagen är att fel skall åtgärdas snabbt utan tvister om vems ansvaret är. Lagen avser ytterst att skydda de boende mot byggfel. För att dessa syften skall kunna uppnås är det viktigt att självriskan inte sätts så högt att skyddet blir så dåligt att försäkringen rent faktiskt inte har någon praktisk betydelse. Samtidigt är det, som uttalats i förarbetena till lagen, önskvärt att en byggförsäkring innehåller villkor om självrisk. Detta för att inte vilka bagatellartade fel som helst skall omfattas av försäkringen.

Av uppgifter som utredningen fått från de försäkringsbolag som tecknar byggförsäkringar framgår att nivån på självriskan för

flerbostadshus i genomsnitt uppgår till tre eller fem basbelopp samt att det inte tecknas byggförsäkringar med självrisker över tio basbelopp. Av de till utredningen redovisade uppgifterna kan enligt min mening inte den slutsatsen dras att lagstiftningen kringgås genom höga självrisker. Ur den aspekten finns det därför inte skäl att reglera självrisken för byggförsäkringar avseende flerbostadshus.

Ytterligare en fråga i sammanhanget är om det förhållandet att Finansinspektionen inte har den tillsyn som förutsattes vid lagens tillkomst, ändå gör att storleken på självrisken bör regleras. Detta för att undvika att självrisken för flerbostadshus i framtiden sätts så högt att försäkringen inte ger det tänkta skyddet. Vid avgörandet av den frågan har det betydelse hur storleken på självrisken i så fall skall bestämmas och vilka problem som kan finnas med en reglering.

Ett sätt skulle kunna vara att nivån – liksom för småhus – knyts till prisbasbeloppet. Ett annat alternativ är att nivån på något sätt knyts till en procentsats av produktionskostnaden för byggnaden. Nackdelen med att knyta nivån till prisbasbeloppet är att samma självrisk kommer att gälla vid samtliga ny- eller ombyggnationer oavsett storleken på byggnationen. En väsentlig skillnad gör sig här gällande mot småhus som utgör en betydligt mer homogen grupp än flerbostadshus. Ett flerbostadshus kan utgöras av allt från en byggnad med tre bostadslägenheter till ett stort hyreskomplex. Risken med en sådan bestämmelse är dessutom att en stipulerad högsta självrisk vid samtliga byggnationer av flerbostadshus är den självrisk som kommer att väljas. En sådan bestämmelse kan i praktiken därför – åtminstone för de mindre flerbostadshusen – innebära att nivån på självrisken höjs.

Enligt min mening är det inte lämpligt knyta självrisker till t.ex. en procentsats av produktionskostnaden. En sådan knytning till produktionskostnaden skulle indirekt innebära att självrisker i praktiken får en viss funktion av försäkringsbelopp.

I nästa avsnitt redogör jag närmare för reglerna om försäkringsbelopp. Redan nu skall jag diskutera frågan om det i lagen om byggförsäkring bör finnas en bestämmelse om lägsta försäkringsbelopp för flerbostadshus. Med en regel om högsta tillåtna självrisk skulle det vara nödvändigt att också ha en bestämmelse om till vilket belopp en byggnad lägst får försäkras. Utan en bestämmelse om lägsta försäkringsbelopp finns det annars risk för att försäkringsbeloppen justeras nedåt, med sämre försäkrings-

skydd som följd. Konsekvensen av enbart en högsta tillåtna självrisk kan således få till följd att försäkringsbeloppet sätts lägre än produktionskostnaden, vilket i sin tur kan medföra att försäkringsskyddet blir sämre eller i vart fall inte bättre än i dag. Med en bestämmelse om högsta tillåtna självrisk är det därför nödvändigt även med en reglering av försäkringsbeloppet. En bestämmelse om storleken på försäkringsbeloppet finns sedan den 1 januari 2005 för småhus.

Av de uppgifter som redovisats för utredningen framgår att försäkringsbeloppen i de byggförsäkringar som finns på marknaden motsvarar produktionskostnaden. I fråga om flerbostadshus förekommer det dock undantagsvis att försäkringsbeloppet sätts ned något, nämligen vid mycket höga produktionskostnader. En möjlighet att i undantagsfall, t.ex. vid en produktionskostnad om 100 miljoner kr för en byggnad, sätta försäkringsbeloppet något under produktionskostnaden bör enligt min mening av försäkringstekniska skäl finnas. Ett absolut krav på att försäkringsbeloppet för ett flerbostadshus alltid skall motsvara produktionskostnaden för byggnaden bör därför inte införas.

Av de till utredningen redovisade uppgifterna kan som tidigare nämnts inte den slutsatsen dras att självrisk eller försäkringsbeloppen sätts för att kringgå lagstiftningen. Av det skälet och på grund av de problem som är förknippade med en reglering av självrisk och försäkringsbelopp för flerbostadshus anser jag inte att det finns tillräckliga skäl att i lag för sådana byggnader införa regler om högsta tillåtna självrisk och lägsta försäkringsbelopp.

## 9.9 Försäkringsbelopp

**Min bedömning:** Jag anser att möjligheten bör finnas kvar för försäkringsgivarna att i sina villkor begränsa försäkringsansvaret till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett år utfärdade byggförsäkringar. Jag anser inte att det för flerbostadshus bör införas regler om lägsta försäkringsbelopp.

Utredningen har i uppdrag att bl.a. belysa principerna för begränsning av försäkringsgivarens ansvar till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar.

Enligt 7 § i lagen får en byggförsäkring 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 år utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp). För småhus gäller från den 1 januari 2005 att försäkringsbeloppet per byggnad inte får sättas lägre än kostnaderna för entreprenaden varvid penningvärdets försämring skall beaktas.

Möjligheten att begränsa försäkringsskyddet till dels ett försäkringsbelopp per byggnad dels ett gemensamt försäkringsbelopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar tillkom efter påpekande från försäkringsbranschen. En sådan begränsning var nödvändig för att försäkringsbolagens ansvar skulle kunna begränsas till en bedömbart nivå. Utan ett gemensamt försäkringsbelopp kunde, enligt försäkringsbranschen, byggförsäkring och återförsäkring inte meddelas. Finansinspektionen bekräftade de av försäkringsbolagen lämnade uppgifterna. Departementschefen befarade att utan möjlighet till en begränsning av försäkringsbolagens ansvar skulle konsekvensen kunna bli att det inte fanns några sådana försäkringar tillgängliga på marknaden. Samtidigt framhöll departementschefen att en bestämmelse om begränsning till ett visst belopp per byggnad skulle medföra risk för att lagen skulle kringgås. Det framstod emellertid enligt departementschefen inte som särskilt sannolikt att försäkringsbolag och byggherrar medvetet skulle träffa avtal som innebär att en byggnad blir underförsäkrad. Det som talade mot att ett sådant förfarande skulle tillämpas var försäkringsbolagens ansvar under bl.a. försäkringsrörelselagen och följderna av ett sådant förfarande för fastighetsägaren vid ett eventuellt försäkringsfall.

I lagstiftningsärendet ansågs det inte att det fanns förutsättningar för att utforma en lagregel om storleken på det gemensamma försäkringsbeloppet.

Byggekvalitetsutredningen uttalade i sitt betänkande (SOU 1997:177, s. 304) att Finansinspektionen uppgett att det inte fanns tillräcklig erfarenhet för att göra en annan bedömning av frågan om gemensamt försäkringsbelopp än den som gjordes vid införandet av lagen om byggförsäkring. Utredningen ansåg därför att det inte fanns underlag för att bedöma fortsatt behov av begränsning av ansvarigheten till ett gemensamt försäkringsbelopp för de försäkringar som en försäkringsgivare utfärdar under ett år.

Den 1 januari 2005 infördes en bestämmelse om lägsta försäkringsbelopp för småhus (7 § andra stycket). I propositionen (prop. 2003/04:45 s. 104) uttalades det att det även fortsättningsvis torde vara nödvändigt att acceptera försäkringsvillkor som begränsar försäkringsbeloppet till visst belopp per byggnad. Möjligheten att begränsa försäkringsbeloppet per byggnad borde dock inte vara oinskränkt. Detta med tanke på att en konsument till följd av ett byggfel kan drabbas av allvarliga och kostsamma skador. Försäkringsbeloppet får därför inte sättas lägre än de beräknade kostnaderna för de åtgärder som har föranlett att försäkringen tecknades. Mot bakgrund av försäkringens långa löptid skall värdet av försäkringen också säkerställas genom en indexuppräknings (s. 104).

Även efter ändringarna den 1 januari 2005 i lagen om byggfelsförsäkring får villkoren innehålla begränsning av ansvaret till ett gemensamt försäkringsbelopp. I lagstiftningsärendet pekade man på de skäl som framförts vid lagens tillkomst. Det uttalades också att det vid kontakter med försäkringsbranschen framkommit att de flesta försäkringsgivare som meddelar byggfelsförsäkring använder sig av en begränsning av det gemensamma försäkringsbeloppet (prop. 2003/04:45 s. 104).

### Min bedömning

Av de uppgifter som utredningen fått vid kontakter med försäkringsbranschen motsvarar försäkringsbeloppet i de försäkringar som tecknas, byggnadens produktionskostnad. Av uppgifterna framgår dock att det i ett fåtal fall förekommer att försäkringsbeloppet för flerbostadshus sätts lägre än produktionskostnaden, nämligen vid höga produktionskostnader.

En begränsning i villkoren till produktionskostnaden kan inte anses motverka syftet med lagen. Av det skälet finns det inte anledning att ändra bestämmelsen om försäkringsbelopp. Frågan härfter är om det finns anledning att för flerbostadshus ändå ha en regel som motsvarar den som finns för småhus. För ett småhus får som tidigare framgått försäkringsbeloppet inte sättas lägre än kostnaderna för de åtgärder som föranlett att försäkringen tecknades och som omfattas av försäkringen. Vid bestämmande av försäkringsbeloppet för ett småhus skall också penningvärdets förändring beaktas.



Det kan vara av värde att ha en regel som motsvarar den som finns om försäkringsbelopp för småhus även för flerbostadshus. Småhusen är dock som jag tidigare framhållit under avsnittet om självrisk en betydligt mer enhetlig grupp än flerbostadshusen. För flerbostadshusen kan det i ett fåtal fall vid mycket höga produktionskostnader vara nödvändigt för försäkringsgivare och försäkringstagare att träffa överenskommelse om något lägre försäkringsbelopp än produktionskostnaden. Detta för att försäkringsgivaren skall ha möjlighet att kunna teckna försäkringen. Av den anledningen och då det inte framkommit uppgifter som tyder på att försäkringsgivare och försäkringstagare för flerbostadshus träffar villkor om försäkringsbelopp i syfte att byggnaderna skall bli underförsäkrade, anser jag inte att det finns skäl att föreslå att bestämmelsen om försäkringsbelopp för flerbostadshus skall ändras.

Jag övergår nu till frågan om det finns skäl att ta bort möjligheten att i villkoren begränsa ansvaret till ett gemensamt försäkringsbelopp.

De byggförsäkringar som tecknas innehåller som ovan nämnts en begränsning till ett visst belopp per byggnad. En begränsning därutöver till ett gemensamt försäkringsbelopp kan innebära en urholkning av försäkringsskyddet.

Det har från branschen till utredningen framförts å ena sidan att det för att kunna erhålla återförsäkring är absolut nödvändigt med en möjlighet att begränsa försäkringsansvaret till ett gemensamt försäkringsbelopp. Å andra sidan har andra i branschen framfört att det inte är nödvändigt med ett gemensamt försäkringsbelopp. Det har pekats på att en mindre affär kan vara möjlig att ta för egen räkning för ett försäkringsbolag utan återförsäkring, men att det vid en större affär kan vara nödvändigt att kunna återförsäkra sig. GAR-BO är dock det enda bolag som för närvarande använder sig av ett gemensamt försäkringsbelopp i sina villkor. Byggnadsgaranti har tidigare haft en begränsning till ett gemensamt försäkringsbelopp. För tillfället finns det inte någon sådan begränsning.

Utredningen har varit i kontakt med Finansinspektionen i frågan om bl.a. nödvändigheten av ett gemensamt försäkringsbelopp. Finansinspektionen har därvid framhållit att inspektionens tillsyn inte innefattar någon som helst produktkontroll och att det därför inte görs någon särskild granskning av hur försäkringsbolagen utformar sina produkter och hur försäkringsvillkoren utformas. Inspektionen har pekat på att den s.k. skälighetsprincipen som

tidigare grundade en möjlighet att skälighetsgranska premier och villkor avskaffades år 2000. Finansinspektionen har framfört att inspektionen mot denna bakgrund inte har någon annan uppfattning vad gäller gemensamt försäkringsbelopp än den som tidigare framförts. Den uppfattning som inspektionen tidigare framfört har jag redogjort för ovan i detta avsnitt.

Med anledning av Finansinspektionens uttalande samt det begränsade antalet aktörer som för byggförsäkringar och att det från vissa håll i branschen framförts att det är nödvändigt med ett gemensamt försäkringsbelopp finns det enligt min mening inte tillräckligt underlag för att ta bort möjligheten att i villkoren begränsa ansvaret till ett gemensamt försäkringsbelopp. Jag anser således – trots att det kan vara till nackdel för försäkringstagaren – att det fortfarande kan finnas skäl att behålla möjligheten beträffande det gemensamma försäkringsbeloppet. I sammanhanget har jag även beaktat att en annan regel kan medföra den konsekvensen att än färre aktörer än i dag väljer att föra byggförsäkringar.

Till skillnad från andra försäkringar som har en löptid om ett år har en byggförsäkring en löptid om tio år. En så lång försäkringstid innebär i sig större risker än om försäkringen skulle tecknas på ett år åt gången. Ett alternativ skulle kunna vara att möjligheten till gemensamt försäkringsbelopp skall hänföra sig till något längre tid än ett år, t.ex. till tre år. Det är i sammanhanget viktigt att detta förhållande inte leder till att premierna höjs. Jag föreslår dock inte någon ändring i detta avseende.

## 9.10 Premiens storlek

<p><b>Min bedömning:</b> Det är ett flertal faktorer och skiftande förhållanden som påverkar storleken på premien. Någon möjlighet att reglera frågan hur försäkringspremien skall beräknas finns därför enligt min mening inte.</p>
--

Lagen om byggförsäkring innehåller inte några bestämmelser om försäkringspremiens storlek.

Enligt direktiven för utredningen skall jag belysa faktorer av betydelse för försäkringspremiens storlek.

I förarbetena till lagen om byggförsäkring (prop. 1992/93:121 s. 17) framhölls att förhållandena vid de riskbedömningar som försäkringsbolagen skulle behöva göra torde

variera mellan olika byggprojekt, inte minst med avseende på projektets omfattning, vald byggteknik samt byggherrars och entreprenörers yrkeskunnande och ekonomiska förmåga. Till bilden hörde också att konkurrensen mellan olika försäkringsgivare skulle komma att påverka premiesättningen.

Utredningen har inte sådana uppgifter att det är möjligt att redovisa en exakt uppgift om storleken på premiekostnaden. Den bild som försäkringsbolagen har givit är att premien var högre när försäkringen introducerades – siffran 1 - 1,5 procent av produktionskostnaden har nämnts – och att den genomsnittliga premien för flerbostadshus i dag ligger någonstans mellan 0,5 och 0,7 procent av produktionskostnaden. Ett antal faktorer påverkar premien. Premien kan därför enligt uppgift variera och uppgå till en högre procentsats än den nämnda. Även en något lägre procentsats kan förekomma.

Av uppgifter från branschen framgår att premien för en byggförsäkring sätts efter en riskbedömning, varvid projektets omfattning är en viktig faktor. Utgångspunkten för försäkringspremien är att den utgör en procentsats av produktionskostnaden. Även andra faktorer än produktionskostnaden har dock betydelse vid den riskbedömning som sker. Entreprenörens/entreprenörernas solvens och garantitidens längd är viktiga i sammanhanget. Vald självrisk har också betydelse för premiens storlek. Försäkringsbolagen gör även en teknisk bedömning utifrån ritningar och tekniska beskrivningar. Experimentbyggen är en faktor som påverkar premien uppåt. Inte något försäkringsbolag tillämpar en särskild kvalitetsklassning. Däremot kan användandet av ett särskilt kvalitetssystem i ett byggprojekt enligt uppgift vara en faktor som påverkar premien positivt.

I sammanhanget vill jag peka på att AB 04 lägger ökad vikt vid kvalitets- och miljöfrågor. Bl.a. finns en bestämmelse om att en besiktningsman får förlänga garantitiden för arbetet i fråga med högst två år om åtagande enligt den avtalade kvalitetsplanen eller miljöplanen inte har utförts och dokumenterats och särskilda skäl föreligger (AB 04 kap. 4 § 9).

Premien för en byggförsäkring skall erläggas före byggstart.

Det är en mängd faktorer som påverkar premiens storlek. Innan avtal träffas mellan ett försäkringsbolag och en tilltänkt försäkringstagare offererar försäkringsgivaren efter en ansökan en byggförsäkring. En försäkringstagare har möjlighet att begära offert

på en byggförsäkring hos olika försäkringsbolag. En viss konkurrens förekommer således.

Någon anledning att reglera frågan hur försäkringspremien skall beräknas finns enligt min mening inte. En nackdel i sammanhanget är att det är relativt få försäkringsbolag som marknadsför byggförsäkringar. Fler aktörer på marknaden skulle enligt min mening öka konkurrensen och därmed kunna påverka premiesättningen. Jag kan dock inte se vilka åtgärder som skulle kunna bidra till ett ökat antal aktörer på marknaden. Något förslag i detta avseende har jag därför inte.

### 9.11 Vissa andra försäkringar som fastighetsägare tecknar

**Min bedömning:** Även fortsättningsvis bör det finnas möjlighet att i försäkringsvillkoren för en byggförsäkring få undanta skador som normalt täcks av andra försäkringar.

En byggförsäkring behöver inte omfatta skador som normalt täcks av andra försäkringar. Som exempel nämns i lagen (från den 1 januari 2005) fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.

Skälet till att regeln infördes var att byggförsäkringen annars skulle täcka skador som omfattas av fastighetsägarens sedvanliga försäkringar. En sådan dubbelförsäkring skulle enligt flera remissinstanser medföra avsevärt högre premier för byggförsäkringen – så höga att försäkringen i praktiken skulle bli omöjlig att meddela. Stora problem skulle dessutom uppkomma på återkravsidan (prop. 1992/93:121 s. 20).

I förarbetena framhölls att det är angeläget att premien för byggförsäkringen hålls på så låg nivå som möjligt. Samtidigt pekade man på att en regel som medgav undantag för skador som kan täckas av andra försäkringar, innebar risker för att skyddet för de boende till viss del skulle kunna urholkas. Risken för att ägaren skulle låta bli att teckna sedvanliga försäkringar för fastigheten framstod dock som mycket liten. Av ovan nämnda skäl ansågs det inte att en byggförsäkring skulle behöva omfatta skador på byggnaden som normalt täcks av andra försäkringar såsom fastighetsförsäkring, maskinförsäkring och allriskförsäkring. Även efter lagändringarna den 1 januari 2005 finns det möjlighet att i

villkoren för en byggfelsförsäkring göra undantag för skador som normalt ersätts genom andra försäkringar. Skälet till ställningstagandet var att premierna för byggfelsförsäkringen annars riskerade att höjas.

Småhusutredningen (SOU 2000:110 s. 287 f.) ansåg, liksom Byggkvalitetsutredningen (SOU 1997:177 s. 299 f.), att uttrycks sättet i lagen skulle vara mer precist och medge undantag endast för skador som normalt omfattas av vissa särskilt angivna försäkringar. Utredningarna föreslog därför att det i lagen skulle tas in en uttömmande uppräkningslista av de försäkringstyper, nämligen fastighetsvillaförsäkringar och maskinförsäkringar, vilka enligt utredningarna är så vedertagna att risken för att de ändrar karaktär är liten. I propositionen om stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45 s. 102) gjordes invändning mot utredningens resonemang och det framhölls att försäkringsvillkoren för de aktuella försäkringstyperna alltmera skiljer sig åt mellan olika bolag. Vidare uttalades att det är långt ifrån säkert att innebörden i begrepp som "fastighetsförsäkring" eller "villaförsäkring" kommer att vara densamma i framtiden. Det kunde antas att utvecklingen mot olika försäkringstyper skulle fortsätta i och med att utländska försäkringsbolag etablerar sig i Sverige eller säljer försäkringar här. Utredningens förslag i detta avseende genomfördes därför inte.

Sammanfattningsvis ansågs det att den nuvarande bestämmelsen om att skador som täcks av andra försäkringar får undantas från en byggfelsförsäkring borde gälla även fortsättningsvis och att uppräkningslistan inte skulle vara uttömmande.

Jag anser inte att det i ovan nämnda frågor finns skäl att nu göra en annan bedömning än de som gjordes i samband med lagändringarna den 1 januari 2005.

## 9.12 Återkravsrätten och samordningen med övrigt försäkringsskydd

**Min bedömning:** Dagens regelsystem synes väl utformat för att tillgodose önskemålet att ansvaret för fel och skador skall stanna hos den eller de som faktiskt kan förebygga fel eller skador. Samtidigt täcker byggfelsförsäkringen sådana fel och skador som inte omfattas av entreprenörens ansvar eller av fastighetsförsäkring e.dyl. Med lagens konstruktion finns ett visst men ändå begränsat dubbelt försäkringsskydd.

Den förlängda garantitiden för arbetsprestationer i AB 04 innebär tillsammans med ett villkor om att försäkringen inte gäller kostnader för fel och skador som omfattas av ett lämnat garantiåtagande, att tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring kommer att minska. Beträffande arbetsprestationer kommer i stället entreprenörens ansvar att öka.

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. Jag har därför övervägt om det bör införas en regel om att en försäkringsgivare skall betala ut ersättning ur en byggförsäkring, när det är tvist om ett fel eller en skada omfattas av en lämnad garanti. Någon sådan regel föreslår jag dock inte.

### 9.12.1 Allmänt

#### *Samordningen med övrigt försäkringsskydd*

Enligt direktiven omfattar mitt uppdrag att belysa samordningen med övrigt försäkringsskydd. Av betydelse för den frågan är vilka försäkringar som tecknas i samband med byggnation. Väsentligt är också om systemet innebär att fel eller skador blir dubbel-försäkrade eller med andra ord att samma risk försäkras flera gånger. Flera försäkringar för samma risk innebär att flera premier betalas för risken. I sammanhanget har det också betydelse vilka undantag för skador som villkoren i en byggförsäkring kan innehålla och vilka regler om återkrav som finns i lagen om byggförsäkring. Regler om undantag eller återkrav kan medföra att effekterna av ett eventuellt dubbelt försäkringsskydd minskar eller upphör. Sådana regler kan också ha betydelse för byggförsäkringens användningsområde.

I detta kapitel skall jag belysa ovanstående frågor.

#### *Dispositionen*

Jag kommer först att redogöra för vilka försäkringar som kan tecknas i samband med byggnation och om fel eller skador omfattas av respektive försäkring. Därefter kommer jag att redogöra för de begränsningar i byggförsäkringens tillämpningsområde som kan avtalas och de möjligheter som finns för försäkrings-

bolagen att återkräva en utgiven ersättning. I avsnittet därefter (9.12.4) sammanfattar jag i en tabell (I) de två föregående avsnitten. Avsnittet innehåller också en skiss (II) med vilken jag vill belysa byggförsäkringens tillämpningsområde när hänsyn har tagits till de undantag som kan göras från försäkringen och de villkor som en byggförsäkring får respektive skall innehålla. Sist i kapitlet redogör jag för min bedömning av i vilken omfattning fel eller skador är dubbelförsäkrade och om regelsystemet bör förändras. I det sammanhanget kommer jag också att diskutera frågan om det till följd av den i AB 04 förlängda garantitiden för arbetsprestationer, finns skäl att justera reglerna om undantag för garantiåtagande.

#### *Tidigare studie om dubbelförsäkringar*

Situationen beträffande dubbelförsäkringar på byggmarknaden har belysts i en studie av Rikard Öijermark, Dubbelförsäkringsutredning, den 20 februari 1996. I studien anges sammanfattningsvis att byggförsäkringen har ett utomordentligt smalt användningsområde. Det uttalades också att premienivåerna avspeglade någonting helt annat.

#### **9.12.2 Risktäckning genom försäkring m.m.**

För de som är inblandade i ett byggprojekt liksom för en ägare av en byggnad finns det ett intresse av att skydda sig mot fel och skador och mot att en ansvarig inte kan fullgöra sina skyldigheter. Även de boende har ett starkt intresse av att fel eller skador inte uppstår i deras boendemiljö och om så skulle inträffa att felen eller skadorna omgående åtgärdas. I kapitel 7 har jag redogjort för försäkringsskydd och säkerheter vid sidan av byggförsäkringen som olika aktörer kan teckna. Jag skall nu översiktligt redogöra för vilket skydd de olika försäkringarna ger.

För en entreprenör finns det i princip inte möjlighet att teckna en försäkring mot sina egna fel. Däremot erbjuder marknaden försäkringar för skador.

Försäkringar för skador i samband med en entreprenad tecknas i allmänhet på årsbasis. Vid riktigt stora byggprojekt förekommer det även att försäkringar tecknas för projektet.

Enligt standardvillkoren skall entreprenören teckna en allriskförsäkring för skador på entreprenaden och en ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet. Enligt AB 04 skall försäkringarna gälla under entreprenadtiden och under minst två år från entreprenadens godkännande. Detsamma gäller enligt AB 92 och ABT 94 med den skillnaden att en ansvarsförsäkring enligt villkoren skall tecknas för entreprenad- och garantitid. Enligt AB 04 gäller det en garantitid på fem år för arbetsprestationer. Den förlängda garantitiden för arbetsprestationer har dock inte, enligt branschvillkoren medfört krav på en försäkring under den förlängda garantitiden.

Enligt de Allmänna bestämmelserna för konsultuppdrag, ABK 96, skall konsulten ha handlingar och datamedia som förvaras hos honom eller henne försäkrade till betryggande belopp. Enligt bestämmelserna skall konsulten också – om inte annat har avtalats – teckna och under ansvarstiden ha en konsultansvarsförsäkring med ett försäkringsbelopp som motsvarar avtalat skadeståndsansvar.

Något krav på en byggherre att teckna en försäkring avseende byggnaden eller byggnadsarbetena finns inte enligt de allmänna branschbestämmelserna. Däremot finns det ett sådant krav enligt lagen om byggförsäkring. En tecknad byggförsäkring är en objektförsäkring och den ”följer” byggnaden. Byggförsäkringen omfattar fel och skador som visar sig och anmäls inom tio år från en av försäkringsgivaren angiven besiktning.<sup>8</sup> En byggförsäkring tecknas inte på årsbasis.

Såvitt utredningen kunnat få fram finns det inte någon försäkring mot sådana regressanspråk som ett försäkringsbolag kan ha på grund av lagen om byggförsäkring. En tecknad allriskförsäkring med förlängd giltighetstid ger dock skydd för skador på entreprenaden vid återkrav.

Utöver ovan nämnda försäkringar erbjuder marknaden ytterligare försäkringar. Här kan nämnas en försäkring för reparation-, om- och tillbyggnad, den s.k. ROT-försäkringen. ROT-försäkringen är en allriskförsäkring för befintlig egendom. Den är ett komplement till entreprenörens ansvarsförsäkring. En sådan ROT försäkring kan tecknas separat men ingår i vissa fall i en allriskförsäkring. Marknaden erbjuder även möjlighet för en entreprenör att teckna en allriskförsäkring med förlängd giltighetstid. Det finns även möjlighet för en entreprenör att komplettera en all-

---

<sup>8</sup> jfr. 3 § lagen om byggförsäkring i dess lydelse efter den 1 januari 2005.



riskförsäkring genom att teckna en tilläggsförsäkring för åtkomst- och återställandekostnader.

För att byggherren skall kunna skydda sig mot att entreprenören inte fullgör sina åtagande kan kontraktshandlingarna föreskriva att entreprenören (och för övrigt även byggherren) skall ställa säkerhet för sina förpliktelser. I standardavtalen regleras vilket belopp en av entreprenören (respektive beställaren) ställd säkerhet bör uppgå till. En ställd säkerhet kan tas i anspråk för bland annat kostnader för fel och skador under garantitiden.

Därutöver tecknar ägare till bostadsbyggnader på årsbasis regelmässigt fastighets- eller villaförsäkring.

Det är möjligt och för övrigt även vanligt att flera försäkringar löper parallellt. Frågan som jag behandlar nedan är om detta innebär att fel och skador försäkras dubbelt eller om försäkringskyddet kan anses samordnat genom bl.a. reglerna om återkravs rätt. Redan nu kan jag dock slå fast att det inte finns en samordning på så sätt att det går att teckna såväl allrisk- eller ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet, byggfelsförsäkring och fastighetsförsäkring hos en och samma försäkringsgivare. Skälet till detta är att det inte finns en försäkringsgivare som för samtliga nämnda försäkringar.

### 9.12.3 Återkravsrätten och ersättning enligt garanti m.m.

#### *Återkravsrätten*

Syftet med lagen om byggfelsförsäkring är ytterst att vara ett skydd för boende mot ohälsa på grund av byggfel. Syftet med lagen är däremot inte att det slutliga ansvaret för fel och skador skall flyttas från entreprenörer, materialleverantörer och andra till försäkringsbolag. I samband med lagens tillkomst framhölls vikten av att regelsystemet skulle bidra till att ansvaret för kvaliteten i byggandet skulle ökas och upprätthållas. Ansvaret skulle därför i så hög utsträckning som möjligt slutligt åvila entreprenörer, materialleverantörer och andra och inte byggfelsförsäkringen. I 8 § i lagen finns därför en bestämmelse om att en byggfelsförsäkring skall innehålla villkor om att en försäkringsgivare som betalt ersättning på grund av byggfelsförsäkringen kan återkräva utgiven ersättning från den som är ersättningskyldig med anledning av felet eller skadan. I förarbetena till lagen om byggfelsförsäkring framhölls att en regel

om återkrav för försäkringsbolagen kan komma i konflikt med önskemålet att undvika dubbelförsäkring. En bestämmelse om återkrav skulle kunna medföra risk för att entreprenörer m.fl. i ökad utsträckning skulle känna behov av att i sin tur skydda sig med försäkringar (prop. 1992/93:121 s. 26).

#### *Undantag för garantiåtagande*

En byggfelsförsäkring får också innehålla villkor om att det i första hand är den som har lämnat en garanti som skall svara för fel eller skador. Bestämmelsen om detta finns i 6 § i lagen om byggfelsförsäkring. Där anges det att en byggfelsförsäkring får innehålla villkor om att kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti ersätts endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande. Bestämmelsen kom till sedan det förts fram att parterna i byggprocessen i allmänhet är angelägna om att i första hand själva reglera frågan om fel eller brister som uppträder under garantitiden. Det skulle störa parternas relationer om ett försäkringsbolag betalade ut ersättning och vidtog åtgärder för återkrav innan parterna har getts möjlighet att reglera frågan själva.

I samtliga försäkringsbolags villkor för flerbostadshus finns det bestämmelser om att byggfelsförsäkringen inte gäller fel eller skador som omfattas av ett garantiåtagande såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande. Under garantitiden är tillämpningsområdet för en byggfelsförsäkring således begränsat. För att den skall kunna tas i anspråk för flerbostadshus under garantitiden krävs det att det är fråga om fel eller skador som inte omfattas av en lämnad garanti eller att byggnadens ägare visar att den ansvarige på grund av konkurs eller annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

#### *Undantag för andra försäkringar*

Från en byggfelsförsäkring får i villkoren undantas fel och skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring (2 § andra stycket).

## 9.12.4 Illustrationer och sammanfattning av regelsystemet

### 9.12.4.1 Allmänt

Jag skall med en tabell (I) åskådliggöra vilka försäkringar eller dylikt som tecknas för fel och skador under garantitiden respektive ansvarstiden samt vilka begränsningar som får eller skall göras i villkoren för en byggförsäkring. Jag skall också i en skiss (II) försöka åskådliggöra byggförsäkringens tillämpningsområde när hänsyn har tagits till de undantag som kan göras från försäkringen och de villkor som en byggförsäkring får respektive skall innehålla. *Se tabell (I) och skiss (II) nedan.*

I tabellen, skissen och redogörelsen används beteckningarna fel och skador även om det inte är helt rättvisande, eftersom begreppen kan skilja sig åt enligt branschvillkoren och lagen om byggförsäkring. Jag har tidigare redogjort för vilka fel och skador som en entreprenör ansvarar och vilka fel och skador som en byggförsäkring omfattar. Av den redovisningen framgår att den försäkringsmässiga bedömningen av om ett fel föreligger grundar sig på ett fackmässighetskriterium medan branschavtalen grundar sig på vad som är ett kontraktsmässigt fel. Av tidigare redovisning framgår också bl.a. att en entreprenör enligt de allmänna bestämmelserna svarar för väsentliga fel som visar sig efter utgången av garantitiden om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören samt för skador till följd av sådana fel. Något sådant väsentlighetskrav gäller inte enligt lagen om byggförsäkring. De skador som omfattas av en allriskförsäkring med förlängd giltighetstid knyter an till det ansvar som en entreprenör har enligt AB 92 eller AB 04.

### 9.12.4.2 Parallella försäkringar och begränsningar i byggförsäkringens tillämpningsområde

#### Försäkringar m.m. som kan löpa parallellt under garantitid respektive ansvarstid (I)

Garantitid	Ansvarstid
→	→
<p><b>Fel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ställd säkerhet enligt kap. 6 § 21 i AB 04</li> <li>• Konsultansvarsförsäkring</li> <li>• Byggförsäkring<sup>1 och 3</sup></li> </ul> <p><b>Skador p.g.a. fel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Som ovan</li> <li>• Entreprenörens allriskförsäkring (två år från entreprenadens godkännande [AB 04])</li> <li>• Tilläggsförsäkring för åtkomst- och återställandekostnader</li> <li>• Ansvarsförsäkring (två år från entreprenadens godkännande [AB 04])</li> <li>• Byggförsäkring<sup>1, 2 och 3</sup></li> <li>• Fastighetsförsäkring<sup>2</sup></li> <li>• (ROT-försäkring)</li> </ul>	<p><b>Fel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsultansvarsförsäkring</li> <li>• Byggförsäkring<sup>3</sup></li> </ul> <p><b>Skador p.g.a. fel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Som ovan</li> <li>• Entreprenörens allriskförsäkring med förlängd giltighetstid</li> <li>• Tilläggsförsäkring för åtkomst- och återställandekostnader</li> <li>• Byggförsäkring<sup>2 och 3</sup></li> <li>• Fastighetsförsäkring<sup>2</sup></li> </ul>

### Begränsningar i byggfelsförsäkringens tillämpningsområde

<p>1) Byggfelsförsäkringen <i>får</i> innehålla villkor om att kostnader för fel och skador som omfattas av en lämnad garanti ersätts endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller i fråga om småhus att åtagandet inte kan fullgöras eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.</p>
<p>2) Byggfelsförsäkringen <i>får</i> innehålla villkor om att den inte omfattar skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring. Samtliga bolag som i dag för byggfelsförsäkring har i sina villkor undantag för nyss nämnda försäkringar eller särskilt angivna skadehändelser som täcks av sådana försäkringar.</p>
<p>3) Byggfelsförsäkringen <i>skall</i> innehålla villkor om att försäkringsgivaren övertar rätten att återkräva ersättning från den som är ersättningsskyldig med anledning av felet.</p>

Med tabellen ovan har jag försökt att illustrera vilka försäkringar m.m. som kan tecknas för olika perioder och vilka begränsningar som får eller skall göras i villkoren för en byggfelsförsäkring.

Av tabellen framgår bl.a. följande beträffande fel. I princip finns det inte någon möjlighet för en entreprenör att teckna en försäkring för sina egna fel vare sig för garantitiden eller för resterande ansvarstid. En konsultansvarsförsäkring gäller även under garantitiden och den innebär att en konsult försäkras sig mot sin egen vårdslöshet. (Liman, Entreprenad och konsulträtt, 6 uppl.,

2002, s. 205). Även en enligt överenskommelse av entreprenören ställd säkerhet kan tas i anspråk för fel under garantitiden.

I fråga om skador på entreprenaden under garantitiden finns det däremot möjligheter att teckna ett försäkringsskydd. Entreprenören har möjligheter och om så överenskommit även skyldigheter att teckna allriskförsäkring för skador på entreprenaden under entreprenadtiden och två år från entreprenadens godkännande. Detsamma gäller beträffande ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet. Det finns även möjlighet att teckna ROT-försäkring som då avser skador på en befintlig byggnad. Marknaden erbjuder också möjlighet till tilläggsförsäkring för åtkomst och återställandekostnader (även benämnd lokaliserings- och friläggningskostnader).

Beträffande skador på grund av fel som visar sig efter garantitidens utgång kan det finnas vissa möjligheter att teckna allriskförsäkring med förlängd giltighetstid och tilläggsförsäkring för åtkomst- och återställandekostnader.

Därutöver tecknar byggnadens ägare fastighetsförsäkring eller villaförsäkring.

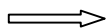
#### 9.12.4.3 Byggfelsförsäkringens faktiska användningsområde (II)

En byggfelsförsäkring omfattar fel och skador som visar sig och som anmäls inom tio år från det att byggnadsarbetet godkändes. Försäkringens tillämpningsområde är således relativt omfattande. Syftet med nedanstående skiss är att åskådliggöra byggfelsförsäkringens faktiska användningsområde när hänsyn har tagits till de undantag som kan göras från försäkringen och de villkor som en byggfelsförsäkring får respektive skall innehålla.

Fel och skador under *garantitiden*

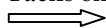
A

- Entreprenören har ett garantiansvar för fel och skador  
+ ev. allriskförsäkring för skador på entreprenaden  
+ ev. ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet  
+ ev. tilläggsförsäkringar + Kan fullgöra

**Byggförsäkringen används inte**

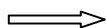
B

- Täcks skadan av exempelvis fastighetsförsäkring

**Byggförsäkringen används inte**

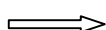
C

- Entreprenören har ett garantiansvar för fel och skador  
+ ev. allriskförsäkring för skador på entreprenaden  
+ ev. ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet  
+ ev. tilläggsförsäkringar + Kan inte fullgöra

**Byggförsäkringen används**

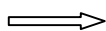
D

- Kontraktensligt utfört arbete → ej garantiansvar
- Fel eller skada enligt 2-3 §§ lagen om byggförsäkring

**Byggförsäkringen används**Fel och skador under *resterande ansvarstid*

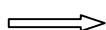
E

- Skadan täcks av exempelvis fastighetsförsäkring

**Byggförsäkringen används inte**

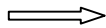
F

- Entreprenören ansvarar för fel eller skada.

**Byggförsäkringen kan användas dock återkravs rätt**

G

- Fel eller skada som inte omfattas av entreprenörens ansvar

**Byggförsäkringen används**

Samtliga bolag som meddelar byggförsäkring har som tidigare nämnts villkor om att byggförsäkringen gäller fel eller skada som omfattas av ett garantiåtagande, endast om det visas att entreprenören inte kan fullgöra sitt åtagande. Under garantitiden gäller byggförsäkringen för flerbostadshus därför endast då det visas att entreprenören inte kan fullgöra sitt åtagande eller då det föreligger ett fel eller en skada enligt lagen om byggförsäkring men arbetena är kontraktsevenligt utförda. Det sagda dock under förutsättning att det inte är fråga om en skada som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis en fastighetsförsäkring.

Efter garantitiden (resterande ansvarstid) används byggförsäkringen i de fall det föreligger fel och skador som inte omfattas av entreprenörens ansvar. Byggförsäkringen kan också användas under ansvarstiden för sådana fel och skador som omfattas av entreprenörens ansvar. I det sistnämnda fallet har försäkringsbolaget dock som regel en återkravs rätt mot entreprenören.

### 9.12.5 Min bedömning

#### *Dubbelförsäkring av fel eller skador*

Jag skall nu behandla frågan om regelsystemet innebär att samma risk försäkras flera gånger.

I fråga om fel finns det inte någon dubbelförsäkring vare sig under garantitid eller resterande ansvarstid. En konsultansvarsförsäkring kan dock innebära dubbel försäkring. Här skall det emellertid framhållas att kostnader för fel som omfattas av ett lämnat garantiåtagande ersätts av byggförsäkringen endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande.

Även kostnader för skador som omfattas av ett garantiåtagande, ersätts av byggförsäkringen endast om det visas att entreprenören inte kan fullgöra sitt åtagande. För skador under garantitiden tecknar entreprenören som jag tidigare nämnt regelmässigt allriskförsäkring. Finns det en sådan allriskförsäkring torde byggförsäkringen inte tas i anspråk för skadorna ens vid entreprenörens konkurs (jfr. även Ullman, Försäkrings- och ansvarsfördelning, 1999, s. 234). Det sagda särskilt mot bakgrund av att en byggherre är medförsäkrad i en allriskförsäkring. Även om såväl byggförsäkringen som allriskförsäkringen i viss mån gäller "samma"



skador under garantitiden är det enligt min mening inte i egentlig mening fråga om ett dubbelt försäkringsskydd. Det som omfattas av entreprenörens ansvar skall betalas av entreprenören eller dennes allriskförsäkring.

Av redogörelsen ovan framgår att byggförsäkringen under garantitiden har ett mycket begränsat användningsområde.

Härefter återstår frågan om det finns ett dubbelt försäkringsskydd för skador som visar sig under ansvarstiden. I den mån entreprenörer har allriskförsäkring med förlängd giltighetstid så finns det i princip ett dubbelt försäkringsskydd för skador till följd av väsentliga fel som visas ha sin grund i vårdslöshet. Här innebär dock lagens konstruktion med återkravs rätt att entreprenören slutligt skall svara för skador som faller inom hans eller hennes ansvar (om AB 92 eller AB 04 har använts svarar entreprenören för väsentliga fel som visas bero på vårdslöshet från entreprenören). Risken för sådana skador skall därför bäras av entreprenören.

Under ansvarstiden kommer byggförsäkringen slutligt att få svara för fel som inte omfattas av entreprenörens ansvar. Dessutom får byggförsäkringen slutligt svara för sådana fel och skador där entreprenören inte kan fullgöra sitt åtagande till följd av obestånd e.dyl. eller försäkringsbolaget av annan anledning inte kan kräva entreprenören.

I sina villkor har samtliga försäkringsbolag undantag för sådana skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkringen. Ett sådant undantag gäller såväl garantitiden som ansvarstiden.

Dagens regelsystem synes väl utformat för att tillgodose önskemålet att ansvaret för fel och skador skall stanna hos den eller de som faktiskt kan förebygga fel och skador. Samtidigt täcker byggförsäkringen sådana fel och skador som inte omfattas av entreprenörens ansvar eller av fastighetsförsäkring eller dylikt. Med lagens konstruktion finns ett visst men ändå begränsat dubbelt försäkringsskydd.

#### *Tillämpningsområdet för byggförsäkringen kommer att minska*

Den förlängda garantitiden för arbetsprestationer i AB 04 innebär att tillämpningsområdet för byggförsäkringen kommer att minska. Beträffande arbetsprestationer kommer i stället entreprenörens ansvar att öka. En sådan utökning av entreprenörens ansvar

i sig är enligt min mening inte i strid mot de syften som lagen om byggförsäkring har.

*Ökat antal tvister med AB 04 och den förlängda garantitiden?*

Som jag ser det finns det ett problem med den förlängda garantitiden för arbetsprestationer i AB 04. Det kan tänkas att tvister kan uppstå mellan en entreprenör och en beställare i frågan om ett fel eller en skada är att hänföra till material eller arbetsprestationer. En sådan tvist kan naturligtvis vara till nackdel för de boende, eftersom det kan finnas risk för att fel eller skador inte omgående åtgärdas. Här är det dock av betydelse att en entreprenör är ansvarig för ett påtalat fel i en arbetsprestation som framträder under garantitiden för arbetsprestationer, om han eller hon inte visar att arbetsprestationen är kontraktsevenlig eller gör sannolikt att det är fråga om fel i material eller vara (jfr. den särskilda kommentaren till kap. 5 § 5 AB 04). Om ett fel eller en skada framträder efter två år men inom fem år och entreprenören kan visa att arbetsprestationen är kontraktsevenligt utförd innebär kommentaren (till kap. 5 § 5 i AB 04) att felet eller skadan inte omfattas av en lämnad garanti. Byggförsäkringen får då primärt ersätta felet eller skadan. Detsamma gäller om entreprenören gör sannolikt att det är fråga om fel i material eller vara. Skyddet för de boende vid en eventuell tvist synes därför inte försämrats nämnvärt.

Ett alternativ för att minimera riskerna för att de boende drabbas av tvister skulle kunna vara att i 6 § 2 lagen om byggförsäkring införa en regel om att ersättning från byggförsäkringen alltid skall betalas ut när det är en tvist om ett fel eller en skada omfattas av en lämnad garanti.

När möjligheten infördes att i försäkringsvillkoren göra undantag för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti, uttalades det att det fick förutsättas att den som är ansvarig för fel eller skador i allmänhet vidtar rättelse utan onödig tidsutdräkt om han eller hon är solvent (prop. 1992/93:121 s. 22). Det framhölls att en tvist kan uppstå i ansvarsfrågan avseende garantitiden, vilket medför att avhjälpande av felet fördröjs. Det ansågs dock att det skulle vara svårt att utforma en regel som innebar att försäkringen skulle träda in i sådana situationer, utan att detta ledde till störningar i relationerna mellan byggmarknadens parter. Någon regel för nämnda situation föreslogs därför inte.

Under utredningen har det inte framkommit att det finns några problem med tvister om ett fel omfattas av en lämnad garanti eller inte. Av det skälet och eftersom det är entreprenören som har att visa eller göra sannolikt om orsakerna till ett fel eller en skada beror på arbetsprestationen eller material, anser jag inte att det är nödvändigt med en sådan regel. Att i ett läge när entreprenörer påtar sig ett större ansvar utöka byggfelsförsäkringen anser jag inte är rimligt, om det inte är så att det finns ett klart behov av en regeländring. Något förslag i detta avseende lämnar jag därför inte.

*Behövs ändrade regler för att öka samordningen med övrigt försäkringskydd?*

Några bärande skäl för att lagen om byggfelsförsäkring skall få ett utökat tillämpningsområde med minskat ansvar för entreprenörer anser jag inte framkommit. Inte heller anser jag att det finns anledning att föreslå ändringar i lagen vad avser regleringen om återkravs rätt och möjlighet till undantag från försäkringen för garantiåtagande. Inte heller anser jag att det finns skäl att byggfelsförsäkringen även skall täcka skador som omfattas av t.ex. fastighetsförsäkringen, *se även avsnitt 9.10, vissa andra försäkringar som fastighetsägare tecknar.*



## 10 Övriga frågor

### 10.1 Ikraftträdande

Jag bedömer att de lagförslag som jag lämnat bör kunna träda i kraft den 1 juli 2006. De föreslagna ändringarna bör tillämpas i fråga om byggnadsåtgärder för vilka bygganmälan sker efter ikraftträdandet. Om bygganmälan har gjorts före den tidpunkten skall lagen tillämpas i sin äldre lydelse.

### 10.2 Konsekvenser

De föreslagna ändringarna innebär sammanfattningsvis små förändringar jämfört med nuvarande bestämmelser. Mitt förslag innebär en viss utökning av kravet på en byggförsäkring vid tillbyggnader och andra väsentliga ändringar av flerbostadshus, nämligen när ytterligare bostadslägenheter inrättas genom en sådan åtgärd. Ett villkor för kravet är dock också att åtgärden kräver bygganmälan (jfr. 9 kap. 2 § plan- och bygglagen). Jag har även föreslagit en kompletterande regel om från vilken tidpunkt en byggförsäkring skall kunna gälla.

Det är inte möjligt att ange det antal till- och ombyggnader som företas årligen och som omfattas av kravet på en byggförsäkring. SCB för statistik över ombyggnationer. SCB:s ombyggnadsbegrepp motsvarar emellertid inte kraven för när det krävs en byggförsäkring vid tillbyggnader och andra ändringar.<sup>9</sup> I sin statistik över ombyggnader redovisar SCB bl.a. tillskott av lägenheter genom ombyggnad. Tillskott kan enligt SCB bestå av att dels befintlig lägenhetsfördelning i husen ändras eller att lägenheter tillkommer eller tas bort.<sup>10</sup> Inte heller av de i detta avseende av SCB

---

<sup>9</sup> Angående det av SCB använda ombyggnadsbegreppet se t.ex. Statistiska meddelanden BO 14 SM 1501 s. 15.

<sup>10</sup> Aa. s. 16.

redovisade uppgifterna, kan enligt min mening några slutsatser dras av betydelse i detta sammanhang. I ett avseende anser jag dock att de av SCB redovisade uppgifterna om ombyggnader är intressanta för min del. I Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005 redovisas nämligen för år 2003 (s. 61) att 376 lägenheter i flerbostadshus tillkommit genom inredning av vindar till bostadslägenheter och 280 lägenheter genom till- och påbyggnad.

Mitt förslag innebär inte att några utökade krav läggs på kommunerna. Kommunernas granskning kommer att överensstämma med den granskning som kommunerna redan i dag skall göra i samband med att byggsamråd hålls och kontrollplan upprättas (jfr. 9 kap. 7-9 och 12 §§ plan- och bygglagen). I sådana ärenden tar kommunen ut avgifter avsedda att täcka kommunens kostnader (se 11 kap. 5 § plan- och bygglagen).

Även för byggherrar innebär förslagen i betänkandet små förändringar. Den fördyring som uppkommer för byggherrar genom att försäkring krävs i något fler fall än i dag motsvarar kostnaden för att anskaffa en byggfelsförsäkring. Premiekostnaderna för en byggfelsförsäkring är i hög grad individuella. HSB, Riksbyggen och SABO har för utredningen uppgett att den genomsnittliga premiekostnaden för deras del är 0,5 procent av produktionskostnaden. Den genomsnittliga premiekostnaden för flerbostadshus synes ligga någonstans mellan 0,5 och 0,7 procent av produktionskostnaden. I branschen förekommer det enligt vad utredningen erfarit även högre premiekostnader än de nyss nämnda. Även en något lägre premiekostnad kan förekomma.

De föreslagna ändringarna är enligt min bedömning neutrala i förhållande såväl till regionalpolitiska aspekter som till aspekter på små företags villkor i förhållande till större företags. Här vill jag dock peka på att en av de faktorer som påverkar premiens storlek, enligt vad försäkringsbolagen uppgett, är en entreprenörs solvens. Förslagen kan inte förväntas inverka på brottsligheten jämställdheten mellan män och kvinnor eller möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen. Inte heller har förslagen någon betydelse för den kommunala självstyrelsen.

# 11 Författningskommentar

## **Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring**

### 1 §

En närmare redogörelse för bestämmelsen och dess förarbeten finns i avsnitt 9.4.2.

Bestämmelsen reglerar när det gäller ett obligatoriskt krav på en byggförsäkring för flerbostadshus. Mitt förslag innebär inte någon förändring av när det krävs en byggförsäkring vid uppförande av ett flerbostadshus. I fråga om tillbyggnader och andra ändringar av en sådan byggnad innebär bestämmelsen i vissa avseenden ett utökat krav.

### 1 § 2 a)

Denna punkt innebär att sista ledet i nuvarande punkt 2 flyttas till en särskild punkt a) och innebär inte någon förändring i sak. Kraven på en byggförsäkring vid tillbyggnader och andra ändringar av ett flerbostadshus är liksom nuvarande reglering alltså knuten till att det utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger hela byggnadens brukstid.

### 1 § 2 b)

Den nya punkten b) innebär att försäkringsplikten utökas. Sådana tillbyggnader eller väsentliga ändringar i ett flerbostadshus som innebär att ytterligare bostadslägenheter inrättas skall enligt denna punkt omfattas av kravet på en byggförsäkring oavsett om tillbyggnaden eller ändringen innebär att brukstiden för byggnaden avsevärt förlängs eller inte. En förutsättning är dock att åtgärden kräver en bygganmälan. Vilka åtgärder som kräver bygganmälan

framgår av 9 kap. 2–3 §§ plan-och bygglagen. Bestämmelsen innebär att det skall vara krav på en byggfelsförsäkring i de fall det t.ex. inrättas ytterligare bostadslägenheter på en tidigare oinredd vind eller att en byggnad byggs på med ett ytterligare våningsplan. Flera försäkringar kan då finnas i samma byggnad.

### 3 §

Under avsnitt 9.7 finns en närmare redogörelse för bestämmelsen och dess bakgrund. Huvudregeln är enligt första stycket alltså att den tioåriga försäkringstiden för en byggfelsförsäkring räknas från det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning. Detta gäller både flerbostadshus och småhus.

Ändringen i paragrafen berör endast flerbostadshus och har redaktionellt tagits upp i den nya punkten 2 i första stycket medan den tidigare sista meningen i första stycket som berör småhusen har flyttats till en ny punkt 1 utan någon förändring i sak. Bestämmelsen innebär beträffande flerbostadshus att inte enbart ett godkännande vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning kan bilda utgångspunkt för byggfelsförsäkringens giltighetstid. Avsikten med ändringen är att försäkringsgivaren inte skall behöva kräva ett godkännande vid en besiktning, i de fall parterna i byggprocessen träffat överenskommelse om att byggnadsarbetet skall avlämnas på annat sätt än genom slutbesiktning. I sådant fall kan försäkringsgivaren godta att ett godkännande sker på annat av försäkringsgivaren angivet sätt. Försäkringen omfattar fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes och som anmäls inom tio år från ett sådant godkännande.





Beslut vid regeringssammanträde den 27 juni 2002.

## **Sammanfattning av uppdraget**

En särskild utredare tillkallas för att allsidigt belysa vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring.

Utredaren skall

- redovisa och göra en analys av ändamål och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning,
- belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt register, med byggnadsanknutna uppgifter som ger underlag för uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljökvalitetsmålen samt utreda alternativ till nationellt register,
- utvärdera om lagen om byggförsäkring fungerar på det sätt som har varit avsett och föreslå de lagändringar som kan vara motiverade, och
- överväga om kravet på en byggförsäkring bör utvidgas till att avse även andra byggnader än bostadshus.

## **Bakgrund och syften**

*Byggnadsdeklarationer m.m.*

Arbetet med att deklarerat byggnader har med varierande syften pågått under ett antal år i Sverige liksom i andra länder. I sådana deklarerat kan redovisas såväl i vilken utsträckning en byggnad motsvarar av samhället uppställda krav som andra kvaliteter hos en byggnad.

Riksdagen har genom ett tillkännagivande om deklaration av bostäder (bet. 1995/96: BoU1, mom. 35, rskr. 1995/96:30) begärt att regeringen klarlägger frågor om kvalitetsdeklaration av bostäder.

Boverket har efter beslut av regeringen den 15 mars 1998 och den 25 maj 2000 utrett utformningen av deklarationer av bostäder respektive av bostäder och skolor. Enligt uppdragen skulle upprättande av deklarationer vara frivilligt. Uppdragen redovisades i mars 1998 respektive i juni 2001. Redovisningarna har remissbehandlats. Bostadsorganisationer, mäklare och myndigheter har arbetat med att utforma andra system för deklaration av byggnader. Ett av skälen till regeringsuppdragen var att söka få till stånd en samsyn vid utformningen av deklarationer och att åstadkomma en deklaration med en gemensam basinformation som kunde utökas i den mån parterna ansåg det nödvändigt och var villiga att svara för de kostnader detta medförde.

I propositionen Svenska miljömål – delmål och åtgärdsstrategier (prop. 2000/01:130) har regeringen i samband med miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö pekat på betydelsen av byggnadsdeklarationer. Dessa bedöms stegvis öka medvetandet och förståelsen hos olika parter om sambanden mellan brukarvanor, kostnader, teknisk utformning samt drift och underhåll.

I proposition Vissa inomhusmiljöfrågor (prop. 2001/02:128) anges att för att göra inomhusmiljön till en angelägenhet för alla inom bygg- och fastighetssektorn, bör såväl nya som befintliga byggnaders egenskaper i vissa avseenden deklarerars. Vidare anges att deklarationerna bör kunna användas både för uppföljningen av miljömålen och som en del av den information som normalt lämnas vid ägarbyten och förhyrning av bostäder och lokaler. Det finns också kopplingar mellan de uppgifter som behöver redovisas i de nämnda sammanhangen och behovet av att samla uppgifterna på nationell nivå. I propositionen tas därför frågor upp om behovet av att få information för att kunna följa upp delmålen till miljö kvalitetsmålet med hjälp av ett nationellt register. Ett nationellt register med uppgifter om förhållanden i enskilda byggnader skulle, i de fall där kommuner har ett tillsynsansvar, underlätta denna tillsyn.

Radonutredningen (dir. 1999:102) har i betänkandet Förslag till statliga insatser mot radon (SOU 2001:7) redovisat hur ett radonregister skulle kunna kopplas till fastighetsregistrets byggnadsdel. Grundläggande uppgifter om alla byggnader i landet, med undantag för jordbrukets ekonomibyggnader och komplementbyggnader, finns redan i byggnadsdelen i fastighetsregistret. Registret uppdateras fortlöpande av kommunerna och av

Lantmäteriverket. Årliga uppdateringar sker också från skatteförvaltningens fastighetstaxeringsregister.

### *Innehållet i byggnadsdeklarationer*

I propositionen Vissa inomhusmiljöfrågor uttalar regeringen att byggnadsdeklarationerna bör innehålla uppgifter om ventilation och radon. Uttalandet skall ses mot bakgrund av det föreslagna delmålet till det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, vilket tar fasta på radon- och ventilationsförhållandena i byggnader. Riksdagen har fastställt delmålet (bet. 2001/02: BoU14, rskr. 2001/02:291).

En fungerande ventilation i byggnader är nödvändig för att vidmakthålla acceptabla värden på fukt, radon och andra föroreningar. Mot bakgrund av bl.a. ökad förekomst av allergier och annan överkänslighet har riksdagen beslutat att införa en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (prop. 1990/91:145, bet. 1990/91: BoU19, rskr. 1990/91:353). Bestämmelserna finns i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem. Boverket har med stöd av bestämmelserna utfärdat föreskrifter och allmänna råd för verksamheten. Det har konstaterats att svårigheter föreligger med efterlevnaden av bestämmelserna. Byggnadsägarna genomför inte ventilationskontrollerna enligt bestämmelserna och rättar inte till de brister som noteras i förutsatt omfattning. Kommunerna, som har tillsynsansvaret, säger sig inte heller ha kännedom om i vilka byggnader de aktuella ventilationssystemen finns och saknar därmed i stor utsträckning underlag för sin tillsyn. Svårigheter med att få underlag för sammanställning av utfallet av ventilationskontrollen på nationell nivå noteras regelbundet av Boverket. Problemen med att säkerställa ett underlag för uppföljning av verksamheten noterades även i Byggkvalitetsutredningens (dir. 1996:39) betänkande Byggkvalitet för framtiden (SOU 1997:177). Utredningen hade i uppdrag att bl.a. redovisa erfarenheterna av den obligatoriska ventilationskontrollen. Eftersom en ordning redan finns beträffande ventilationskontroll bör denna lämpligen vara en utgångspunkt vid överväganden beträffande den praktiska hanteringen av andra aktuella variabler som bör ingå i en byggnadsdeklaration.

Inom EU pågår ett arbete med ett direktiv om byggnaders energiprestanda. Direktivet behandlas för närvarande i ministerrådet och Europaparlamentet. Direktivet förväntas kunna träda i kraft under senare delen av år 2002. I propositionen beträffande vissa inomhusmiljöfrågor anges att inomhusmiljö och energianvändning i byggnader hör nära samman. Statens energimyndighet har regeringens

uppdrag att i december 2002 redovisa hur det föreslagna direktivet om byggnaders energiprestanda, vari ingår bl.a. en energicertifiering av vissa byggnader, kan genomföras i Sverige. De energicertifikat som skall upprättas bör kunna ingå som en komponent i byggnadsdeklarationerna.

#### *Vilka byggnader bör deklarerars?*

Riksdagens tidigare nämnda tillkännagivande avsåg bostäder. Regeringsuppdragen till Boverket har omfattat bostäder, skolor och förskolor. Den befintliga obligatoriska ventilationskontrollen omfattar praktiskt taget alla byggnader, dock inte t.ex. byggnader för processindustrin men väl dess kontorsbyggnader. Vidare skall vissa ventilationssystem kontrolleras innan de tas i bruk i småhus men omfattas inte av den återkommande kontrollen. Eftersom en god luft i våra byggnader är av stor betydelse, bör utgångspunkten vara att de byggnader som omfattas av ventilationskontrollen också bör ingå i den krets byggnader för vilka en byggnadsdeklaration bör upprättas. Ett ytterligare urvalskriterium är byggnader där människor, och då speciellt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid.

#### *Deklaration av nya byggnader*

I propositionen Vissa inomhusmiljöfrågor anges att i samband med en översyn av plan- och bygglagstiftningen bör möjligheten belysas att få ett underlag samt en redovisning av att samhällets krav på byggnader uppfylls genom att använda moment i tillsyns- och kontrollsystemet, t.ex. den s.k. kontrollplanen samt slutbeviset. Utredaren bör i dessa frågor samråda med den kommitté som kommer att få i uppdrag att se över plan- och bygglagstiftningen.

#### *Deklaration av befintliga byggnader*

Som nämnts ovan finns för närvarande en rad olika deklARATIONER med skiftande syften. Det bör övervägas vilka möjligheter som finns att bygga deklARATIONEN på redan befintliga system i fråga om utformning och innehåll. Samråd med berörda bör därvid ske i syfte att finna en så effektiv lösning som möjligt.

#### *Uppbyggnad av nationellt register*

Utredaren bör i samråd med Lantmäteriverket och andra berörda myndigheter klarlägga hur byggnadsdelen i fastighetsregistret kan läggas till grund för ett nationellt register där vissa uppgifter om

byggnader samlas, såsom uppgifter om radon och ventilation samt energianvändning. Därvid bör frågor om uppgiftslämnande, sekretessfrågor m.m. klarläggas. I den mån personuppgifter föreslås ingå i registret skall utredaren beakta de regler om skydd för den personliga integriteten vid behandling av personuppgifter som bl. a. finns i personuppgiftslagen (1998:204) och EG-direktiv om personuppgifter (95/46/EG). Det bör också klarläggas hur registret skall kunna användas av kommunerna som underlag för sin tillsynsverksamhet. En avvägning måste här göras mellan samhällets behov av kunskap och den enskildes behov av skydd för otillbörliga intrång i hans eller hennes personliga integritet. Alternativ till ett sådant nationellt register bör övervägas.

### *Bygghälsöförsäkring*

Lagen (1993:320) om bygghälsöförsäkring trädde i kraft den 1 juli 1993 (prop. 1992/93:121, bet. 1992/93: BoU22, rskr. 1992/93:302). Lagen avser bostadshus. Lagens huvudsyften är att fel skall avhjälpas snabbt, utan långvariga tvister om vems ansvaret är, och att fel skall kunna avhjälpas även om man inte finner någon ansvarig som kan ta på sig kostnaderna. Lagen avser ytterst att vara ett skydd för de boende mot ohälsa på grund av bygghälsöfel.

Bygghälsöförsäkringsutredningen hade i uppdrag att utvärdera lagen om bygghälsöförsäkring samt konsumentskyddet vid byggande av småhus. I uppdraget ingick även att bedöma behovet av utvidgning av lagens tillämpningsområde. Utredningen konstaterade i betänkandet Bygghälsöförsäkring för framtiden (SOU 1997:177) att det hade gått för kort tid för att göra en fullständig utvärdering av lagen. Vad gäller konsumentskyddet vid småhusbyggande bereds för närvarande i Regeringskansliet ett förslag från Småhusutredningen (dir. 1998:80), som har redovisats i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2001: 110). Småhusutredningen föreslår att kravet på att det skall finnas en bygghälsöförsäkring när en byggnad uppförs skall omfatta alla småhus. Regeringen anser att det nu är lämpligt att utvärdera hur lagen har fungerat. Därvid bör även övervägas om kravet på en bygghälsöförsäkring bör utvidgas till att avse även andra byggnader än bostadshus.

## Uppdraget

### *Byggnadsdeklarationer*

Utredaren skall med bl.a. befintliga frivilliga deklarationer som grund lämna förslag till utformning av en grundläggande obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration omfattande såväl nya som befintliga byggnader. Deklarationerna skall utformas så att där kan redovisas i vilken utsträckning en byggnad motsvarar samhällets tekniska egenskapskrav enligt lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. Förhållandena beträffande radon, ventilation och energianvändning skall ingå. Utredaren bör i arbete med frågor om energiförhållanden beakta den redovisning som lämnas till regeringen i december 2002 om hur det föreslagna EG-direktivet om byggnaders energiprestanda kan genomföras i Sverige. Utredaren skall vidare analysera på vilket sätt deklarationerna skall kunna användas för att följa upp relevanta delmål till de nationella miljö kvalitetsmålen. Utredaren skall även analysera vilket värde deklarationer kan ha som del av informationen vid ägarbyten och förhyrning av bostäder och lokaler. Därvid skall klarläggas i vilka sammanhang deklarationen upprättas samt hur ofta en uppdatering skall ske. Utredaren skall vidare analysera möjligheterna att använda förfarandet vid den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystem som grund t.ex. beträffande byggnadskategorier och den praktiska hanteringen av uppgiftslämnandet av egenskaper i byggnader. Vad gäller nya byggnader skall samråd ske med den kommitté som skall se över plan- och bygglagstiftningen. Utredaren skall slutligen ta ställning till om ett nationellt register med uppgifter om byggnader bör inrättas. Om utredaren kommer fram till att ett sådant register skall inrättas skall det i samråd med Lantmäteriverket och andra berörda myndigheter klarläggas hur byggnadsdelen i fastighetsregistret skulle kunna läggas till grund för ett sådant register, där uppgifter från bl.a. byggnadsdeklarationerna samlas. Konsekvenserna av att bygga upp ett nationellt register skall analyseras samt alternativ till ett nationellt register utredas. Därvid skall frågor om uppgiftslämnande, sekretessfrågor, uppkomna kostnader m.m. klarläggas samt former för att ge kommunerna möjlighet att få underlag för sin tillsynsverksamhet. I den mån personuppgifter föreslås ingå i registret skall utredaren beakta de regler om skydd för den personliga integriteten vid behandling av personuppgifter som bl. a. finns i personuppgiftslagen (1998:204) och EG-direktivet om personuppgifter (95/46/EG).

### *Byggfelsförsäkringen*

Utredaren skall, med beaktande av tidigare redovisade utredningsförslag i frågan, utvärdera lagen om byggfelsförsäkring. Därvid skall belysas bl.a. följande:

- faktorer av betydelse för försäkringspremiens storlek till exempel i form av dokumenterade sätt att säkra kvaliteten,
- principerna för begränsning av försäkringsgivarens ansvar till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga byggfelsförsäkringar som försäkringsgivaren utfärdat under ett kalenderår,
- utformningen och nivån på självriskerna,
- tillämpning av kravet på byggfelsförsäkring i andra fall än vid nybyggnad,
- den praktiska hanteringen av byggfelsförsäkringar hos olika aktörer,
- samordningen med övrigt försäkringsskydd.

Utredaren skall mot bakgrund av bl.a. resultatet av den utförda utvärderingen överväga om tillämpningsområdet för försäkringen bör utvidgas till att omfatta byggnader där människor, och då speciellt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid.

### **Miljöbedömning**

Utredaren skall bedöma och redovisa vilka effekter förslagen kan få för miljön. Därvid skall särskilt analyseras hur förslagen påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmål som riksdagen godkänt och som är relevanta beträffande inomhusmiljöfrågor m.m. (jfr prop. 1997/98:145, bet. 1998/99: MJU6, rskr. 1998/99:183, prop. 2001/02:55, bet. 2001/02: MJU10, rskr. 2001/02: 163, prop. 2000/01:130, bet. 2001/02: MJU3, rskr. 2001/02: 36 och prop. 2001/02:128, bet. 2001/02: BoU14, rskr. 2001/02:291).

### **Konsekvenser**

Enligt 14 och 15 § § kommittéförordningen (1998:1474) skall konsekvenserna i olika avseenden av utredningsförslag beräknas och redovisas. Utredaren skall analysera konsekvenserna av såväl frivilliga som obligatoriska deklARATIONER för alla berörda i bygg- och fastighetssektorn, däribland byggnadsägare och boende. Utredaren skall särskilt uppmärksamma de ekonomiska konsekvenserna av förslagen för staten, kommuner och enskilda samt de

samhällsekonomiska konsekvenserna. Vidare skall konsekvenserna för små företag belysas. Utredaren skall i denna del samråda med Näringslivets nämnd för regelgranskning. Om förslagen innebär kostnadskonsekvenser för staten, kommuner eller landsting, skall även förslag till finansiering anges.

Utredaren skall beakta kostnadsaspekterna och så långt möjligt söka minimera kostnaderna i samband med byggandet och förvaltning av byggnader.

Utredaren skall vid utformningen av sina förslag beakta de eventuella krav på anpassning som Sveriges medlemskap i Europeiska unionen medför. Därvid skall särskilt uppmärksammas frågor av betydelse för en fungerande inre marknad på byggområdet.

#### **Arbetets genomförande och tidsplan**

Utredaren skall samråda med berörda myndigheter och organisationer. Uppdraget skall redovisas till regeringen senast den 1 mars 2004.

(Miljödepartementet)



# Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till  
Frågor om byggnadsdeklarationer,  
byggnadsregister och byggförsäkringar  
(M 2002:06)**

**Dir.  
2004:29**

---

Beslut vid regeringssammanträde den 26 februari 2004.

## **Förlängd tid för uppdraget**

Med stöd av regeringens bemyndigande den 27 juni 2002 (dir. 2002:93) har statsrådet som svarar för ärenden om byggprodukter och byggnadsverk tillkallat en särskild utredare att utreda vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring. Utredaren skall enligt direktiven redovisa resultatet av sitt arbete senast den 1 mars 2004.

Utredningstiden förlängs. Utredaren skall redovisa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister senast den 1 juli 2004 och frågor om byggförsäkringar senast den 1 januari 2005.

(Miljödepartementet)



# Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till  
Frågor om byggnadsdeklarationer,  
byggnadsregister och byggförsäkringar  
(M 2002:06)**

**Dir.  
2004:175**

---

Beslut vid regeringssammanträde den 16 december 2004

## **Förlängd tid för uppdraget**

Med stöd av regeringens bemyndigande den 27 maj 2002 (dir. 2002:93) tillkallade statsrådet som då svarade för ärenden om byggprodukter och byggnadsverk en särskild utredare att utreda vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring. Utredaren skulle enligt regeringsbeslut den 26 februari 2004 om tilläggsdirektiv (dir.2004: 29) redovisa resultatet av sitt arbete avseende frågor om byggförsäkringar senast den 1 januari 2005.

Utredningstiden förlängs. Utredaren skall redovisa frågor om byggförsäkringar senast den 31 mars 2005.

(Miljödepartementet)



# Bilaga 4

## **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 byggnadslovet 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 färdigställandeskyddet 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 byggförsäkring 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.

---

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