

Rätta byggfelen snabbt!

– med effektivare förelägganden och försäkringar

Slutbetänkande av Bygghkravsutredningen

Stockholm 2013



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2013:10

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-598 191 91
Ordertel: 08-598 191 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss – hur och varför. Statsrådsberedningen (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02)
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice.

Omslag: Elanders Sverige AB.

Tryckt av Elanders Sverige AB.
Stockholm 2013

ISBN 978-91-38-23891-2
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Stefan Attefall

Regeringen beslutade vid sitt sammanträde den 3 november 2011 att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att se över vissa byggfrågor. Samma dag förordnades tekniska rådet Björn Hedlund som särskild utredare.

Utredningen har antagit namnet Byggkravsutredningen.

Utredningen har i december 2012 överlämnat ett delbetänkande *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler* (SOU 2012:86).

Sekreterare i utredningen har varit advokaten Viveca Dahlin, universitetsadjunkten tekn. lic. Eidar Lindgren och från september månad 2012 försäkringsjuristen Eric Rubenson.

Följande personer förordnades att ingå i den s.k. interdepartementala expertgruppen, nämligen departementssekreteraren Ludvig Lundgren, rättsakkunnige Marcus Edelgård, departementssekreteraren Per Högström, kanslirådet Ola Göransson till och med den 24 januari 2013, och från och med den 9 november 2013 departementssekreteraren Lars Arell och kanslirådet Jenny Jensen.

Som experter förordnades experten Anna Eklund från Sveriges Kommuner och Landsting, näringspolitiska chefen Björn Wellhagen från Sveriges Byggindustrier, experten Peter Johansson från Boverket och juristen Mari Gremlin från Konsumentverket.

Utredningen får härmed överlämna sitt slutbetänkande *Rätta byggfelen snabbt! - med effektivare förelägganden och försäkringar*, (SOU 2013:10).

Stockholm i april 2013

Björn Hedlund

/Viveca Dahlin
Eidar Lindgren
Eric Rubenson

Innehåll

Sammanfattning	9
Författningsförslag	17
1 Byggkravsutredningens direktiv	37
2 Utredningsarbetets omfattning och genomförande	39
3 Nuvarande bestämmelser om ansvar, kontroll, sanktioner och rättelser enligt plan- och bygglagen	41
3.1 Vad hanteras i bygglov respektive kontroll enligt 10 kap. PBL?	41
3.2 Kontrollsystemets huvudpunkter och förlopp	43
3.3 Sanktioner	45
3.4 Ingripande för att åstadkomma rättelse	46
4 Överväganden och förslag om delat byggansvar i plan- och bygglagen	47
4.1 Bakgrund och utgångspunkter	47
4.2 Förslag	49
4.3 Bestämmelserna om delat byggansvar påverkar inte civilrättsliga förhållanden	56
4.4 Åskådningsexempel	57

5	Nuvarande bestämmelser om konsumentskydd avseende bostäder	59
5.1	Lag (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m.....	59
5.2	Jordabalken (1970:994).....	61
5.3	Konsumenttjänstlagen (1985:716)	64
6	Övervägande av behov av kompletterande ekonomiskt skydd vid byggfel	69
6.1	Vilket konsumentskydd finns i dag utöver bestämmelserna i lag om byggfelsförsäkring m.m.?	69
6.2	Hur påverkas konsumentskyddet av ett borttagande av nuvarande lag om byggfelsförsäkring m.m.?	71
6.3	Utredningens bedömning och förslag	74
6.4	Kriterier för en effektiv försäkring.....	76
7	Utblick mot andra nordiska länder.....	79
7.1	Fond och försäkringslösning i Danmark	79
7.2	Fullgörelsesäkerhet och frivillig byggfelsförsäkring i Norge	81
8	Överväganden och förslag till utformning av försäkringsskydd vid byggfel	83
8.1	Ny lag om försäkring	83
8.2	Lagens tillämpningsområde, definitioner och kopplingar till plan- och bygglagen	83
8.3	Åtgärdandeförsäkringens omfattning	87
8.4	Den nya lagen ger ett flexibelt system för val av försäkringsbelopp, premie och självrisk.....	88
8.5	Snabb utredning och krav på åtgärdandeplan	89
8.6	Förslag till lag om färdigställandeskydd	91

9	Konsekvensanalys	93
9.1	Kort sammanfattning av utredningens direktiv och förslag	93
9.2	Konsekvenser av förslaget om delat byggansvar i PBL	95
9.2.1	Konsekvenser för byggherrar.....	95
9.2.2	Konsekvenser för kommunerna	96
9.2.3	Konsekvenser för husleverantörer och entreprenörer	99
9.2.4	Konsekvenser för kvaliteten i byggandet m.m.	100
9.3	Konsekvenser av förslag om åtgärdandeförsäkring	101
9.3.1	Konsekvenser för konsumenter och bostadsrättsföreningar.....	101
9.3.2	Konsekvenser för försäkringsbolagen.....	103
9.3.3	Konsekvenser för kommunerna	105
9.3.4	Konsekvenser för Boverket.....	105
9.3.5	Konsekvenser för husleverantörer och entreprenörer	106
9.4	Övriga konsekvenser	107
10	Frågor som inte behandlats av utredningen	109
10.1	Tolkning av Boverkets byggregler	109
10.2	Krav på kompetens vid byggande/certifiering av entreprenörer.....	111
11	Författningskommentar	113
11.1	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	113
11.2	Förslag till lag om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel	121
11.3	Förslag till lag om färdigställandeskydd	130
11.4	Förslag till lag om ändring i lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och registrering av åtgärdandeförsäkring	135

Särskilda yttranden	137
Referenser	149
Bilagor	
<i>Bilaga 1</i> Kommittédirektiv 2011:100.....	151
<i>Bilaga 2</i> Tilläggsdirektiv 2012:88.....	165
<i>Bilaga 3</i> Tilläggsdirektiv 2013:3.....	171
<i>Bilaga 4</i> Resultat från Byggkravsutredningens enkät till kommuner med frågor angående rättelseföreläggande	173
<i>Bilaga 5</i> Skrivelse från Sven-Åke Sonesson	187

Sammanfattning

Byggrätsutredningens direktiv och tidigare överlämnat delbetänkande

Delbetänkande SOU 2012:86

Utredningens syfte är att underlätta byggandet i Sverige. Utredningen har i december månad 2012 till regeringen överlämnat ett delbetänkande SOU 2012:86, *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga regler och förutsägbara byggregler*. Delbetänkandet omfattade kommunernas tillämpning av särkrav utöver nationella byggregler avseende byggnaders tekniska egenskaper och tillämpningens konsekvenser på byggkostnaderna. Förslag och bedömning lämnades för att underlätta byggandet.

Direktiv

Från det ursprungliga direktivet, Dir 2011:10, återstår efter överlämnandet av delbetänkandet att behandla frågan om att dela upp byggherreansvaret på olika aktörer i byggprocessen. Under september månad 2012 fick utredningen tilläggsdirektiv, Dir 2012:88. Detta tillägg omfattade att utreda behovet av att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd i de fall det under den lagstadgade reklamationsfristen i konsumenttjänstlagen och jordabalken uppträder ett fel eller skada till följd av ett fel i ett småhus som uppförts eller byggts till av en näringsidkare (småhusentreprenad), eller som en konsument köpt av en näringsidkare och konsumenten inte får rättelse genom reklamation. Utredningen ska också lämna förslag på hur ett sådant skydd kan utformas. Genom ytterligare ett tilläggsdirektiv, Dir 2013:3, senarelades redovisning av slutbetänkandet med dessa båda återstående frågor från senast den 1 februari 2013 till senast den 30 april 2013.

Fråga om delat byggansvar

Rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör

Om det vidtagits en byggnadsåtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen (bl.a. Boverkets byggregler – BBR) kan byggnadsnämnden i dag förelägga den som äger fastigheten eller byggnaden att vidta rättelse inom viss tid.¹ I situationer då mottagaren av föreläggandet är en ”icke-professionell” aktör kan ifrågasättas om denna regel är effektiv.

Utredningen föreslår därför att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse i vissa situationer ska kunna riktas mot den som byggherren anlitat för att utföra den byggnadsåtgärd som föreläggandet avser – s.k. *ansvarig entreprenör* enligt PBL.

Utgångspunkten har varit att det grundläggande byggherreansvaret behålls orubbat. I det fall entreprenör inte förmås genomföra rättelse så finns byggherrens ansvar kvar och byggnadsnämnden ska förelägga byggherren att vidta rättelse. Av den anledningen undviker vi att tala om ”delat byggherreansvar” utan säger i stället ”delat byggansvar”.

Föreläggande mot ansvarig entreprenör förutsätter att denne före byggstart har godkänt att så får ske, genom att ta på sig uppgiften som ansvarig entreprenör enligt PBL samt att detta framgår av kontrollplanen.

Utredningens bedömning är att byggfel kan rättas snabbare om föreläggande får riktas direkt mot den entreprenör som enligt fastställd kontrollplan är ansvarig.

Underentreprenörer ska enligt förslaget inte kunna ikläda sig rollen som ansvarig entreprenör enligt PBL, dvs. kan inte bli mottagare av ett rättelseföreläggande från byggnadsnämnden.

Byggnadsnämndens arbete ska begränsas

Föreläggande om rättelse ska riktas mot ansvarig entreprenör endast om byggnadsnämnden enkelt kan fastställa vilken ansvarig entreprenör som ansvarar för den åtgärd som ska rättas samt att denne kan nås med skäligen arbetsinsats. Om dessa förutsättningar inte är uppfyllda ska föreläggandet i stället riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare.

¹ 11 kap. 20 § PBL.

Om ett föreläggande har riktats mot ansvarig entreprenör men rättelse inte sker får byggnadsnämnden rikta föreläggandet mot den som äger fastigheten eller byggnaden.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ska inför beslut om rättelse upplysa fastighetens eller byggnadens ägare att föreläggandet kan riktas mot ansvarig entreprenör. Sådant föreläggande förutsätter att ägaren har godkänt att föreläggandet riktas mot ansvarig entreprenör i stället för mot ägaren själv.

När ett föreläggande riktas mot ansvarig entreprenör ska byggnadsnämnden besluta om dennes tillträde till fastigheten och byggnaden samt informera ägaren om beslut om rättelse och tillträde.

Borttagande av byggförsäkringen och införande av åtgärdsförsäkring

Problem med dagens byggförsäkring

Utredningens uppfattning är att den nu gällande försäkringslösningen som erbjuds utifrån lagen om byggförsäkring inte uppfyller de krav som man kan ställa på en dylik försäkring för att utgöra ett erforderligt komplement till det konsumentskydd som finns inom annan lagstiftning. Kritiken mot lagen och resultatet av det skydd som var tänkt att ges har varit massiv och enligt utredningens bedömning finns det fog för den kritiken. Lagen har varit administrativt betungande för byggnadsnämnderna och konsumenterna har enligt kritiken inte fått förväntat ekonomiskt skydd. Utredningens uppfattning är dock att sloandet av den obligatoriska byggförsäkringen kan få betydande konsekvenser för de konsumenterna som drabbas av allvarliga byggfel.

Det avgörande för en bra försäkring är att allvarliga fel ska utredas och snabbt åtgärdas. Detta framhölls redan vid framtagandet av byggförsäkringen men tyvärr uppvisar den försäkringen vare sig snabbhet vad gäller utredning eller snabbhet vid åtgärdande. Detta kan till stor del förklaras av det faktum att byggförsäkringen är subsidiär (gäller i andra hand) i förhållande till entreprenörens primära ansvar. Som många framhåller har konsu-

menten därför upplevt att de fått ytterligare en ”motpart”, nämligen försäkringsbolagen. Att behöva föra rättsliga tvister mot försäkringsbolag är för konsumenten lika besvärligt och tidskrävande som att föra talan mot entreprenörer. Att behöva föra talan mot två parter eller fler är direkt förödande. Många konsumenter klarar inte detta vare sig personligen, ekonomiskt eller tidsmässigt.

Direktivet till utredningen utgår från att lagen ska tas bort och utredningen delar den uppfattningen.

Konsumentskydd i övrig lagstiftning (vid borttagande av lagen om byggförsäkring m.m.)

Utredningen har särskilt sett på de lagar som har inriktning att ge skydd åt konsumenter vid allvarliga byggfel, dvs. konsumenttjänstlagen och vissa bestämmelser i jordabalken vad gäller felansvar.

Dessa lagar ger ett bra system för hanteringen av avtal, vad ett avtal får innehålla och vilken rätt man som konsument i en byggentreprenad eller som köpare av en fastighet har gentemot entreprenören eller säljaren. Såväl konsumenttjänstlagen som jordabalkens 4 kap. ger tvingande bestämmelser till stöd för konsumenten vad gäller avtalsinnehåll. Konsumenttjänstlagen ger även regler för rättelseförfarande, reklamation m.m. som ger ett grundläggande stöd för konsumenten. Såsom redovisas i avsnitt 5.3 så innebär felbegreppet enligt 9 § i konsumenttjänstlagen att en tjänst är felaktig om resultatet inte är fackmässigt i enlighet med 4 §, avviker från föreskrifter eller myndighetsbeslut eller i övrigt avviker från vad som avtalats. Detta innebär att s.k. utvecklingsfel inte ingår i konsumenttjänstlagens felbegrepp.

Utredningens bedömning är att såväl konsumenttjänstlagen som jordabalken ger bra regler till skydd för avtalsförhållandet med konsumenten men att ingen av lagarna säkrar ett faktiskt åtgärdande.

Genom den lagändring som skedde i PBL den 2 maj 2011 infördes krav på startbesked respektive slutbesked. Därtill skärptes kontrollsystemet bl.a. genom nya regler för den kontrollansvarige och för de sakkunniga som ska anlitas i kontrollsystemet.

Någon utvärdering av förändringarna i PBL har ännu inte skett vare sig ur PBL:s synsätt eller ur konsumentsynpunkt. Skälet är att lagstiftningen är tämligen ny.

Sammantaget innebär detta att utredningen anser att det finns skäl att komplettera konsumentskyddet på något sätt i det fall nuvarande lag om byggfelsförsäkring upphävs.

Olika former för kompletterande konsumentskydd vid byggande

Utredningen har bedömt flera alternativ för att ge konsumenten ekonomiskt skydd vid byggfel.

De alternativ som utredningen bedömt är införande av en statlig fond, en fond finansierad av byggbranschen, att entreprenörerna avsätter medel eller ger garantier uppgående till visst belopp samt en ny form av försäkringslösning.

Utredningen förordar en försäkringslösning, kallad åtgärdande-försäkring. En försäkringslösning innebär att det alltid finns ekonomiska resurser för ett åtgärdande. En rätt utformad försäkringslösning kan i jämförelse med övriga bedömda alternativ ge stora fördelar genom snabb och kostnadseffektiv hantering av uppkomna fel och skador.

Kriterier för en effektiv försäkring

Utredningen har uppställt följande kriterier för en bra försäkring:

- Allvarliga fel ska åtgärdas.
- Så kallade utvecklingsfel ska inkluderas i försäkringen.
- Det ska vara snabbhet och effektivitet i utredningen av om fel eller skada föreligger.
- Försäkringen ska vara ett effektivt instrument för genomförandet av ett åtgärdande.
- Det ska ske professionella bedömningar vad gäller hanteringen av rättsliga frågor och regresskrav mot den som bedömts vara ansvarig för byggfelet.
- Ingen ska kunna ”skylla på annan” på ett sätt som hindrar åtgärdandet. Vem som bär ansvaret får avgöras efter åtgärdandet för det fall ingen påtar sig eller accepterar eget ansvar.

Det är även en målsättning från utredningens sida att kommunens handhavande vad gäller försäkringen ska förenklas jämfört med

dagens ordning beträffande försäkringens koppling till startbesked enligt PBL.

Åtgärdandeförsäkringens tillämpningsområde

Utredningen föreslår att en åtgärdandeförsäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

En åtgärdandeförsäkring behövs inte om den sammanlagda byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp.

Utredningen skiljer inte på en- och tvåbostadshus som används för permanent bruk eller för fritidsändamål.

Åtgärdandeförsäkringens omfattning

Åtgärdandeförsäkringen ska omfatta erforderlig utredning, kostnaden för att åtgärda fel i byggnaders konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller beror på utförandet av arbetet och som innebär avvikelse från tekniska egenskapskrav i PBL eller föreskrifter angående tekniska egenskapskrav som meddelas med stöd av PBL.

En åtgärdandeförsäkring kommer även att omfatta annan väsentlig skada på byggnaden som beror på byggnadens konstruktion, det material som används i byggnadsarbetet eller utförandet av arbetet, s.k. utvecklingsfel.

Åtgärdandeförsäkringen följer objektet, dvs. byggnaden, och åtgärdandeförsäkringen gäller för en tid av tio år räknat från godkänd slutbesiktningen i entreprenaden eller från slutbesked enligt PBL.

Flexibelt system för val av försäkringsbelopp, premie och självrisk

En åtgärdandeförsäkring kan begränsas till visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp). För en åtgärdandeförsäkring ska även bestämmas en självrisk. Begränsningar för hur dessa belopp bestäms ges i lagen.

Till skillnad från den gällande lagen om byggfelsförsäkring behöver åtgärdandeförsäkringen inte tecknas med ett försäkringsbelopp som motsvarar hela byggkostnaden, utan byggherren kan i premiebesparande syfte välja ett lägre belopp. Försäkringsbeloppet får dock inte understiga femtio procent av den totala byggkostnaden. Om halva byggkostnaden understiger tio prisbasbelopp får försäkringsbeloppet inte understiga tio prisbasbelopp.

Utredningen har bedömt att självriskan ska kunna bestämmas till maximalt ett prisbasbelopp, vilket i dagsläget motsvarar 44 500 kronor.

Utredning och åtgärdande

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

Försäkringshavarens självrisk inkluderar kostnaden för utredningen och försäkringsgivaren ska vid anmälan från försäkringshavaren noggsamt informera om att utredning påbörjas och att därmed kostnadsansvaret åligger försäkringshavaren upp till gällande självrisk.

Försäkringsgivaren ska vara den som bedömer möjligheten att ställa regresskrav mot leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult. Försäkringsgivaren är den som har möjlighet att göra detta på ett professionellt och rationellt sätt utifrån gällande avtal, lagregler m.m. Vem kravet ska riktas mot får försäkringsgivaren bedöma varvid det naturligtvis kan bli fråga om krav mot den som utfört arbetet, dvs. entreprenören, men likaså mot den som projekterat för utförande eller annan konsult, exempelvis arkitekt, som givit lösningar som kan påverka byggnaden såtillvida att fel föreligger.

Färdigställandeskydd

I direktiven har uttalats att det ska finnas en lag om färdigställandeskydd huvudsakligen i enlighet med det system som redan finns i lagen om byggfelsförsäkring.

Utredningens anser att det finns skäl att särskilja de två lagarna, dvs. en lag om åtgärdandeförsäkring och en lag om färdigställandeskydd, bl.a. mot bakgrund av att färdigställandeskyddet i sig kan inkludera en försäkringslösning men kan även bestå i en bankgaranti.

De förändringar som föreslås i lagen om färdigställandeskydd är dels att det införs en ny paragraf med definitioner av begrepp som motsvarar det förslag som givits i lagen om åtgärdandeförsäkring, dels att färdigställandeskyddets nivå kopplas till samma nivå som ska gälla för åtgärdandeförsäkring, dvs. tio prisbasbelopp.

Författningsförslag

1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900),

dels att 10 kap. 16 § ska upphöra att gälla,

dels att 1 kap. 4 §, 10 kap. 6, 19, 23, 24, 28, 31 §§ och 11 kap. 20 § ska ha följande lydelse och

dels att det i lagen ska införas nya paragrafer, 10 kap. 27 a § och 11 kap. 8 a §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

4 §

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

ansvarig entreprenör: näringsidkare som anlitas av byggherre och som redovisas i kontrollplan och som byggnadsnämnden kan rikta rättelseföreläggande mot.

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggkonsument: byggherre som är fysisk person och som låter utföra byggnadsarbeten för eget

boende eller bostadsrättsförening

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och

väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats

eller vattenområde,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

10 kap.

6 §

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
 4. vem eller vilka som i förekommande fall har godkänt att vara ansvarig entreprenör för byggnadsarbeten eller för förtillverkade byggelement,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
6. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.
5. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
6. vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
7. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

19 §

Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, om samrådet avser en rivningsåtgärd,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och
8. behovet av ytterligare sammanträden.
2. byggherrens förslag till kontrollplan, ansvarig entreprenörs skriftliga godkännande och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
5. behovet av en åtgärdande försäkring eller ett färdigställandeskydd,

23 §

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

2. en åtgärdandeförsäkring finns registrerad hos Boverket och ett bevis om färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd.

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

24 §

I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga, kontrollansvariga eller ansvariga entreprenörer,

2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och

5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

27 a §

Till arbetsplatsbesöket ska kallas byggherren, kontrollansvariga och ansvariga entreprenörer.

28 §

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över arbetsplatsbesöket.

Protokollet ska skickas till byggherren och den kontrollansvarige. Protokollet ska skickas till byggherren, kontrollansvariga och ansvariga entreprenörer.

31 §

En kallelse enligt 30 § ska vara skriftlig och skickas till

- | | |
|---|---|
| 1. byggherren, | 1. byggherren, |
| 2. den eller de kontrollansvariga och | 2. den eller de kontrollansvariga, |
| | 3. den eller de ansvariga entreprenörerna, och |
| 3. övriga som enligt byggnadsnämnden bör ges tillfälle att delta. | 4. övriga som enligt byggnadsnämnden bör ges tillfälle att delta. |

11 kap.

8 a §

För att fullgöra ett rättelseföreläggande enligt denna lag som riktas mot en ansvarig entreprenör ska byggnadsnämnden besluta om tillträde till fastighet och byggnad för den ansvarige entreprenör som ska vidta de åtgärder som avses i föreläggandet.

20 §

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Om åtgärden har vidtagits vid nybyggnad av bostadsbus för byggkonsument eller vid tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en- och tvåbostadshus för byggkonsument ska byggnadsnämnden efter godkännande från den som äger fastigheten eller byggnaden förelägga ansvarig entreprenör enligt kontrollplan.

Ett föreläggande mot ansvarig entreprenör förutsätter att byggnadsnämnden enkelt kan fastställa vilken ansvarig entreprenör som vidtagit den åtgärd som ska rättas och att denne kan nås med skälig arbetsinsats.

Ägare av fastigheten eller byggnaden ska informeras om beslutet att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör.

Kan inte byggnadsnämnden efter föreläggande mot ansvarig entreprenör få till stånd rättelse inom skälig tid får byggnadsnämnden rikta föreläggandet mot den som äger fastigheten eller byggnaden.

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i *andra* stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Den tioårsgräns som anges i *sjätte* stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

1. Denna lag träder i kraft den 31 mars 2014.
2. Äldre föreskrifter gäller för ärenden som har påbörjats före den 31 mars 2014.

2 Förslag till lag om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel

Härigenom föreskrivs att lag om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel ska ha följande lydelse.

Åtgärdandeförsäkring

Tillämpningsområde, definitioner m.m.

1 § En åtgärdandeförsäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

En åtgärdandeförsäkring ska även finnas när byggnad som huvudsakligen används eller har använts för annat ändamål än bostad, inreds för eller ianspråk tas som en- och tvåbostadshus, flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

Trots första stycket behöver en åtgärdandeförsäkring inte finnas om byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) eller för nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av en- och tvåbostadshus där byggnadsarbetet huvudsakligen utförs av byggherren själv för det egna boendet.

När åtgärdandeförsäkring krävs enligt första och andra styckena ska denna vara registrerad enligt 3 § för att startbesked ska kunna ges i enlighet med 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

2 § I denna lag avses med

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, bygnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggkostnad: den sammanlagda kostnaden för markarbete, bygnadsarbete, material och projektering, exklusive kostnad för markförvärv och kommunala avgifter

försäkringsgivare: den som tillhandahåller och tecknar åtgärdandeförsäkring,

försäkringshavare: den som äger bostadshus, ägarlägenhetsfastighet eller gemensamhetsanläggning för ägarlägenhetsfastigheter för vilket det finns åtgärdandeförsäkring registrerad,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad,
ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,
tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

3 § Byggherren ska se till att det finns en åtgärdandeförsäkring om det krävs en sådan enligt denna lag.

Försäkringsgivaren ska vid tecknad åtgärdandeförsäkring låta registrera försäkringen enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och registrering av åtgärdandeförsäkring. Försäkringsgivaren ansvarar i och med registreringen för att försäkringen uppfyller de krav som gäller enligt denna lag.

Åtgärdandeförsäkringens omfattning

4 § En åtgärdandeförsäkring ska omfatta

a) utförande av erforderlig utredning för att kontrollera om ersättningsbart fel eller skada enligt b)–d) föreligger,

b) kostnader för att åtgärda fel i byggnadens konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller som beror på utförandet av arbetet och som innebär avvikelse från de tekniska egenskapskrav som gällde vid tiden för utförandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller föreskrifter angående tekniska egenskapskrav som meddelats med stöd av plan- och bygglagen,

c) kostnader för att åtgärda skada på byggnaden som beror på fel enligt b) samt

d) annan väsentlig skada på byggnad som beror på byggnadens konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller utförandet av arbetet.

Åtgärdandeförsäkringen ska inte omfatta skador som täcks av gällande fastighetsförsäkring, villaförsäkring eller bostadsrättsförsäkring. Åtgärdandeförsäkringen ska inte heller omfatta fel och skador som omfattas av lag (2014:xx) om färdigställandeskydd.

5 § En åtgärdandeförsäkring ska omfatta fel och skada enligt 4 § som anmälts till försäkringsgivaren inom tio år efter godkänd slutbesiktning i entreprenaden. Har slutbesiktning inte gjorts räknas tiden från byggnadsnämndens tidigaste slutbesked enligt någon av

bestämmelserna i 10 kap. 34, 35 eller 36 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning

6 § En åtgärdandeförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar under försäkringstiden för utredning, fel och skada enligt 4 § är begränsat till visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp). Försäkringsbeloppet får begränsas till femtio procent av byggkostnaden, dock lägst tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

7 § En åtgärdandeförsäkring ska gälla med en självrisk. Självriskens värde avser en- och tvåbostadshus eller ägarlägenhetsfastighet inte överstiga ett prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) och avseende flerbostadshus eller gemensamhetsanläggning för ägarlägenhetsfastigheter inte överstiga fem prisbasbelopp.

Kostnader för utredning samt åtgärdande av fel och skada enligt 4 § betalas av försäkringshavaren upp till gällande självrisk. Överskjutande kostnader betalas av försäkringsgivaren intill försäkringsbeloppet.

Försäkringen ska gälla med en självrisk per anmält fel eller skada. Om flera fel eller skador som omfattas av försäkringen upptäcks vid utredningen och åtgärdandet av ett anmält fel eller skada på grund av fel ska en självrisk gälla för samtliga genom utredningen och åtgärdandet konstaterade fel och skador som omfattas av försäkringen.

Utredning och åtgärdande

8 § Försäkringsgivaren har utredningsansvar för anmält fel eller skada. Utredningen ska påbörjas omgående efter anmälan. Resultatet av utredningen ska redovisas till försäkringshavaren.

Försäkringsgivaren ska rådgöra med försäkringshavaren och med den leverantör eller entreprenör som anlitas för åtgärdande och senast inom tre månader från anmält fel eller skada upprätta en åtgärdandeplan. I åtgärdandeplanen ska redovisas tillvägagångs-

sättet för åtgärdandet samt tidpunkt för när åtgärdandet beräknas vara klart. Om det under arbetet med åtgärdandet framkommer omständigheter som kan påverka tidpunkten för åtgärdandets färdigställande ska åtgärdandeplanen revideras och meddelas försäkringshavaren.

Försäkringsgivaren ansvarar gentemot försäkringshavaren för att ett åtgärdande genomförs enligt åtgärdandeplanen.

Försäkringsgivarens krav och regressrätt

9 § Försäkringsgivaren får vid konstaterat fel eller skada enligt 4 § för försäkringshavarens räkning framställa krav gentemot berörd leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult. Resultatet av den utredning som försäkringsgivaren låtit ta fram enligt 8 § ska redovisas till den mot vilken kravet riktas.

En försäkringsgivare som påbörjat åtgärdande av fel eller skada enligt 3 § övertar den rätt till ersättning som försäkringshavaren kan ha med anledning av felet eller skadan mot leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult.

Försäkringshavaren får inte till nackdel för försäkringsgivaren genom avtal avsäga sig eller begränsa sin rätt till ersättning som tillkommer honom enligt lag, avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Vid regresstalan mot den ansvarige ska försäkringsgivaren även inkludera försäkringshavarens självrisk och vid bifall till talan återbetala den delen till försäkringshavaren. Vid delvis bifall ska återbetalning av försäkringshavarens självrisk göras proportionellt i förhållande till faktiskt erhållen regressersättning.

Förbud mot ändring av försäkringsvillkor

10 § Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkring tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en åtgärdandeförsäkrings innehåll enligt denna lag.

Tvist

11 § Försäkringsvillkoren får inte innehålla bestämmelser som begränsar rätten att vid tvist få ärendet prövat i allmän domstol.

1. Denna lag träder i kraft den 31 mars 2014 då lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska upphöra att gälla.

2. Lagen om byggförsäkring m.m. gäller fortfarande för ärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) som påbörjats före 31 mars 2014.

3 Förslag till lag om färdigställandeskydd

Härigenom föreskrivs att lag om färdigställandeskydd ska ha följande lydelse.

Tillämpningsområde, definition m.m.

1 § Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- eller tvåbostadshus ska det finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti.

När färdigställandeskydd krävs enligt denna lag ska ett bevis om detta visas upp för byggnadsnämnden i enlighet med 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) för att startbesked ska kunna ges.

2 § I denna lag avses med

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggkostnad: den sammanlagda kostnaden för markarbete, byggnadsarbete, material och projektering, exklusive kostnad för markförvärv och kommunala avgifter,

försäkringsgivare: den som tillhandahåller ett färdigställandeskydd,

försäkringshavare: den som äger bostadshus för vilket det finns ett färdigställandeskydd,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden till en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

3 § Ett färdigställandeskydd behöver inte finnas om den sammanlagda byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

4 § Byggherren ska se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt denna lag.

Färdigställandeskyddets omfattning

5 § Ett färdigställandeskydd ska 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 enligt 2 ovan.

Färdigställandeskyddet ska, till den del det 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 ska det få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

Ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att det gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

6 § Ett avtal om färdigställandeskydd får, utöver vad som följer av 7–9 §§ inte innehålla villkor som inskränker på konsumentens rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk. Avtalet får inte heller innehålla villkor om att konsumenten ska svara för en viss självrisk.

7 § Ett avtal om färdigställandeskydd ska innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk och används för att täcka sådana kostnader som avses i 5 §.

8 § Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det ska dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet.

9 § 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 sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 5 § första stycket 1 får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran ska göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren uppkommit. När det gäller ersättning enligt 5 §, första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran ska

göras inom ett år från den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning

10 § Ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att

1. en försäkringsgivare, som betalar ut ersättning på grund av färdigställandeskyddet, övertar den rätt till ersättning som byggnadens ägare kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningskyldig 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

11 § Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att färdigställandeskydd tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på ett färdigställandeskydds innehåll enligt denna lag.

Villkor om regressrätt m.m.

12 § Vad som sägs i 7–9 §§ gäller även för bankgaranti, om inte annat följer av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.

Med försäkringsgivare jämställs den som ansvarar för färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämställs konsumenten.

Tvist

13 § Avtalsvillkoren för färdigställandeskydd får inte innehålla bestämmelser som begränsar rätten att vid tvist få ärendet prövat i allmän domstol.

1. Denna lag träder i kraft den 31 mars 2014 då lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. ska upphöra att gälla.
2. Lagen om byggfelsförsäkring m.m. gäller fortfarande för ärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) som påbörjats före 31 mars 2014.

4 Förslag till lag om ändring i lag (2006:985) om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen om energideklaration för byggnader,

dels att det i lagen ska införas nya paragrafer, 2 a § och 16 a §,

dels att rubriken före 16 § ska ha följande lydelse och

dels att lagens namn ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Lag om energideklaration för byggnader

Lag om energideklaration för byggnader och registrering av åtgärdandeförsäkring

2 a §

Boverkets register över energideklarationer ska även användas för registrering av åtgärdandeförsäkring enligt bestämmelserna i lag (2014:xx) om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel.

Energideklarationsregister

Register för energideklaration och åtgärdandeförsäkring

16 a §

I Boverkets register över energideklarationer ska även registreras åtgärdandeförsäkringar enligt lag (2014:xx) om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel.

Bestämmelserna i 2 a § och 16 a § träder i kraft den 31 mars 2014.

5 Förslag till förordning om ändring i förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen om energideklaration för byggnader,

dels att det i förordningen ska införas en ny paragraf, 17 a §,

dels att 13 § ska ha följande lydelse,

dels att rubriken före 13 § ska ha följande lydelse och

dels att lagens namn ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förordning om energideklaration för byggnader

Förordning om energideklaration för byggnader och registrering av åtgärdandeförsäkring

Överlämnande av energideklarationer och besiktningsprotokoll till Boverket

Överlämnande av energideklarationer och besiktningsprotokoll samt registrering av åtgärdandeförsäkring

Boverket får meddela föreskrifter om elektronisk överföring av energideklarationer och besiktningsprotokoll.

13 §

Boverket får meddela föreskrifter om elektronisk överföring av energideklarationer och besiktningsprotokoll *samt besked om åtgärdandeförsäkringar.*

17 a §

Boverket får medge direktåtkomst till energideklarationsregistrets avdelning för åtgärdandeförsäkring till:

a) den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet, om det sker för det ändamål som anges i 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900),

- b) försäkringsbolag som tillhandahåller åtgärdandeförsäkring och*
c) byggnadens ägare.

Bestämmelserna i 13 och 17 a § träder i kraft den 31 mars 2014.

1 Byggkravsutredningens direktiv

Regeringen beslutade om direktiv för utredningsarbetet vid regeringssammanträde den 3 november 2011, Dir. 2011:100 (bilaga 1). Enligt direktiven ska den särskilde utredaren se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggandet i Sverige. Utredaren ska bl.a. kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler. Vidare ska utredaren analysera vilka effekter tillämpningen av bestämmelserna av de tekniska egenskapskraven samt kommunernas särkrav har på bl.a. byggkostnaderna och det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling. Denna del av direktivet behandlades i delbetänkandet 2012:86, *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler*. Delbetänkandet överlämnades till regeringen i december 2012.

Av ursprungsdirektiven framgår även att utredningsarbetet omfattar förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen.

Utredaren ska föreslå lämpliga förändringar och i samtliga delar lämna de författningsförslag som behövs. Förslagen ska säkerställa att föreskrivna krav uppnås på samhällsekonomiskt effektivt sätt. Av stor betydelse är också de bestämmelser som föreslås utformas så att god konkurrens främjas som ett hållbart byggande stimuleras. Det står utredaren fritt att utöver vad som anges i dessa direktiv lämna förslag som har nära samband med uppdraget eller till de ytterligare förenklingar av bygglagstiftningen som bedöms lämpliga. Vid bedömningen av regelverket ska den nya plan- och bygglagen (2010:900) utgöra utgångspunkt.

Regeringen beslutade om tilläggsdirektiv, Dir. 2012:88 (bilaga 2), för utredningsarbetet vid regeringssammanträde den 6 september 2012. Utredaren fick nu i uppdrag att också utreda behovet att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd i de fall det under den

lagstadgade tioåriga reklamationsperioden i 61 § konsumenttjänstlagen (1985:716) respektive 4 kap.19 b § jordabalken uppträder ett fel eller skada till följd av fel i ett småhus som uppförts eller byggts till av en näringsidkare (småhusentreprenad), eller som en konsument köpt av en näringsidkare och konsumenten inte får rättelse genom reklamation. Utredaren ska också lämna förslag på hur ett sådant skydd kan utformas. Tilläggsuppdraget och frågan i ursprungsdirektiven om att utreda förutsättningarna att dela upp byggherreansvaret på olika aktörer i byggprocessen skulle ursprungligen ha redovisats senast den 1 februari 2013.

Regeringen beslutade om tilläggsdirektiv, Dir 2013:13 (bilaga 3), för utredningsarbetet vid regeringssammanträde den 17 januari 2013. Utredningstiden förlängdes ytterligare. Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2013.

2 Utredningsarbetets omfattning och genomförande

Utredningen har antagit namnet Byggkravsutredningen (S 2011:10). Utredningen har till regeringen i december överlämnat ett delbetänkande 2012:86, *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler*.

De två återstående frågorna utredningen har haft att behandla är sammanfattningsvis frågan om delat byggherreansvar och frågan om behovet av en eventuell ersättning till lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Arbetet vad gäller en eventuell ersättning till lagen om byggförsäkring m.m. inleddes med en hörning med några av de försäkringsbolag som i dag tillhandahåller produkter inom byggförsäkringar.

Arbetet har bedrivits i kontakt med en referensgrupp bestående av sex personer. Referensgruppen har bestått av Lennart Henriz (JM AB), Nancy Mattsson (Skanska Nya Hem AB t.o.m. september 2012 och därefter JM AB), Stefan Eklund (Myresjöhus AB), Helén Nilsson (BBH Arkitekter & Ingenjörer, särskild kompetens inom tillgänglighet), Ulrika Nolåker (Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer) och Sven-Åke Sonesson (f.d. bygglovschef och sekreterare i Byggprocessutredningen och dess betänkande SOU 2008:68).

Arbetet har vidare bedrivits i kontakt med de etablerade försäkringsbolag som i dag tillhandahåller produkter inom byggförsäkringar tillsammans med andra tänkbara tillkommande försäkringsbolag att tillhandahålla sådana försäkringsprodukter. Även branschorganisationen Svensk Försäkring har deltagit i arbetet.

Diskussioner har förts med Rune Johansson, Byggutbildarna.

Samråd har skett med chefsjuristen Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund.

Regelrådet och Näringslivets Regelnämnd har tagit del av utredningens förslag under utredningstiden.

3 Nuvarande bestämmelser om ansvar, kontroll, sanktioner och rättelser enligt plan- och bygglagen

Den som låter utföra byggnadsarbeten – dvs. *byggherren*¹ – ansvarar för att arbetena utförs i enlighet med:

- a) beviljat bygglov och
- b) bestämmelser i PBL, plan- och byggförordningen (PBF) samt Boverkets föreskrifter.

Byggnadsnämndens bevakning av att byggherren uppfyller dessa krav sker genom bestämmelserna i 10 kap. PBL. Förutom kontroll att bygglov följs ska dessa bestämmelser säkra att 1) byggnadsverk i tekniskt avseende (hållfasthet, brandskydd m.m.) *projekteras* enligt samhällets krav och 2) byggnadsarbeten därefter *genomförs* så att byggnadsverkets slutliga utformning och konstruktion uppfyller samhällets krav.

3.1 Vad hanteras i bygglov respektive kontroll enligt 10 kap. PBL?

Gränsdragningen mellan bygglovsprövning enligt 9 kap. PBL och byggkontroll enligt 10 kap. PBL kan förenklat beskrivas som att bygglovet behandlar markanvändning och byggnadens yttre medan byggkontrollen tar sikte på byggnadens tekniska egenskaper. Byggkontrollen enligt 10 kap. innebär dock inte att byggnadsnämnden utför någon fullständig förhandsgranskning avseende byggnads-

¹ Se begreppets definition i 1 kap. 4 § PBL och det s.k. byggherreansvaret i 10 kap. 5 § PBL.

tekniska krav. Byggnadsnämnden ska endast översiktligt bedöma om dessa krav *kan antas uppfyllas*².

Byggnadsnämnden ska inte heller utföra någon egentlig kontroll av utförandet. Kontrollsystemet i PBL innebär i stället att byggnadsnämnden, enkelt uttryckt, ”kontrollerar att bygget kontrolleras”. Detta sker genom att byggnadsnämnden fastställer en kontrollplan för det aktuella projektet. Av kontrollplanen framgår i vilka avseenden byggnadsarbetena ska kontrolleras och om kontroll ska ske genom byggherrens dokumenterade egenkontroll eller av certifierade sakkunniga.³

Motiven till ovannämnda uppdelning i bygglov respektive byggkontroll går tillbaka till tiden före 1995. Bygglovsprövningen innefattade då även byggnaders tekniska egenskaper. I praktiken hade dock kommunernas byggnadsnämnder inte resurser att förhandsgranska om ett presenterat byggprojekt skulle komma att uppfylla samhällets alla krav vad gäller tekniska egenskaper. Detta ledde till oklarheter. Hade byggnadsnämnden verkligen godkänt byggnadens tekniska egenskaper så som de presenterades i visade handlingar?

Genom lagändringar 1995 inskränktes därför byggnadsnämndens granskning i bygglovet till att enbart avse byggnadens lokalisering, placering och yttre utformning samt tomtens anordnande. Detta innebar att krav avseende konstruktion, hållfasthet etc. inte prövades i lovet utan flyttades till ett kontrollskede efter bygglov. Även kraven avseende byggnadens inre utformning i fråga om lämplighet för avsett ändamål och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga flyttades från bygglovet till skedet efter bygglov. Med detta system tydliggjordes rollfördelningen att byggherren själv har det fulla ansvaret för att följa bestämmelserna om tekniska egenskapskrav och att byggnadsnämnden ska se till att detta kontrolleras på ett lämpligt sätt.

Det system som gäller i dag – sedan 2 maj 2011 – är en vidareutveckling av 1995 års kontrollsystem. En väsentlig skillnad är att byggnadsnämndens prövning i bygglovet – utöver lokalisering, byggnads placering och yttre utformning – återigen ska behandla grundläggande s.k. utformningskrav vad gäller byggnadens användbarhet för avsett ändamål och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.⁴ Därmed granskar byggnads-

² 10 kap. 23 § PBL. Prövningen kan beskrivas som en kontrollstation där tydliga brister ska kunna uppmärksammas. Se prop. 2009/10:170 s. 137.

³ 10 kap. 24 § PBL.

⁴ Se 3 kap. 1–6 §§ PBF.

nämnden i dag byggnadens invändiga utformning (planlösning m.m.) i dessa sistnämnda avseenden.⁵

Tekniska egenskapskrav som inte prövas i bygglov omfattar:⁶

- bärförmåga, stadga och beständighet,
- säkerhet i händelse av brand,
- skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
- säkerhet vid användning,
- skydd mot buller,
- energihushållning och värmeisolering,
- hushållning med vatten och avfall samt
- mer detaljerade s.k. egenskapskrav vad gäller lämplighet för avsett ändamål och tillgänglighet – vilka inte har behandlats i bygglovsprövningen.

Dessa krav preciseras i 3 kap. plan- och byggförordningen, PBF (2011:338) och i Boverkets föreskrifter (Boverkets byggregler – BBR).

3.2 Kontrollsystemets huvudpunkter och förlopp

Redan vid ansökan om bygglov ska kommande byggkontroll förberedas genom att byggherren anger vem eller vilka som avses vara kontrollansvariga.⁷ En kontrollansvarig enligt PBL ska vara certifierad för uppgiften och ha en självständig ställning i förhållande till den som utför det som ska kontrolleras.⁸ Den kontrollansvarige ska hjälpa byggherren med att upprätta förslag till kontrollplan.⁹ I uppgifterna ingår även att se till att kontrollplanen följs samt att vara närvarande vid samråd, kontroller och byggnadsnämndens arbetsplatsbesök. I uppgiften ingår dessutom att upprätta ett utlåtande som underlag för slutbesked (se nedan).¹⁰

⁵ 9 kap. 30 § 1 p och 3 p PBL.

⁶ 8 kap. 4 § PBL.

⁷ 9 kap. 21 § PBL.

⁸ 10 kap. 9 § PBL.

⁹ 10 kap. 11 § PBL.

¹⁰ 10 kap. 11 § PBL.

Efter att bygglov har beviljats¹¹ ska byggnadsarbetena förberedas och genomföras enligt bestämmelserna i 10 kap. PBL. Detta kontrollsystem innehåller följande huvudpunkter, i tidsordning:

- Byggherren ger *förslag till kontrollplan*¹² och redovisar tekniska handlingar.
- Byggnadsnämnden kallar till *tekniskt samråd*¹³.
- Byggnadsnämnden bedömer om tekniska krav kan antas komma att uppfyllas och ger *startbesked* med *beslut om kontrollplan*¹⁴.
- Kontrollansvarig bevakar att kontroller utförs¹⁵.
- Byggnadsnämnden genomför minst ett arbetsplatsbesök¹⁶.
- Kontrollansvarig avger ett utlåtande inför *slutsamråd*¹⁷ och byggnadsnämnden kallar till slutsamråd.
- Med ett *slutbesked*¹⁸ godkänner byggnadsnämnden att byggnaden får tas i bruk.

Vid det tekniska samrådet ska behandlas arbetets planering och organisation, byggherrens förslag till kontrollplan, förekomst av farligt avfall och byggnadsnämndens tillsynsbehov genom platsbesök m.m. Vidare ska tas upp behov av byggförsäkring och färdigställandeskydd, behov av utstakning samt om byggnadsnämnden kräver ytterligare handlingar eller ytterligare sammanträden inför beslut om kontrollplan och startbesked.¹⁹

När byggnadsnämnden genom startbesked godkänner att arbetena får påbörjas ska i startbeskedet samtidigt fastställas den kontrollplan som ska gälla. Byggnadsnämnden ska då bedöma om byggherrens förslag till kontrollplan ska kompletteras eller ändras beroende på projektets svårighetsgrad i relation till byggherrens kompetens och byggets organisation.

Av kontrollplanen ska framgå vilka kontroller som ska ske, vem som är kontrollansvarig och vilka som utför kontroller.²⁰ I kontroll-

¹¹ Eller efter att anmälan skett enligt bestämmelserna i 6 kap. 5 och 6 §§ PBL.

¹² 10 kap. 6 § PBL.

¹³ 10 kap. 14 § PBL.

¹⁴ 10 kap. 24 § PBL.

¹⁵ 10 kap. 11 § PBL.

¹⁶ 10 kap. 27 § PBL.

¹⁷ 10 kap. 30–32 §§ PBL.

¹⁸ 10 kap. 34–37 §§ PBL.

¹⁹ 10 kap. 19 § PBL.

²⁰ 10 kap. 6 och 24 §§ PBL.

planen ska även anges vilka anmälningar som ska göras till nämnden och vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra.

Beslut om startbesked kan överklagas, vilket kan vara motiverat om byggherren finner kraven på kontroller orimliga eller om startbeskedet innehåller något villkor som byggherren inte vill acceptera. Vidare kan ett beslut om vägrat startbesked överklagas. Detta kan bli aktuellt om byggherren kräver ett startbesked men byggnadsnämnden – i motsats till byggherren – bedömer att de tekniska kraven inte kan antas bli uppfyllda, varför startbesked inte ges.²¹

När byggherren har visat att de krav som gäller enligt bygglovet, kontrollplanen, startbeskedet eller enligt kompletterande villkor²² har uppfyllts – och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa – ska nämnden med ett slutbesked godkänna att byggnaden får tas i bruk.²³ För byggherren är det viktigt att kunna ta en färdig byggnad i bruk så snabbt som möjligt. Därför anges i lagtexten att handläggning av slutbesked ska ske skyndsamt.²⁴ Dessutom finns möjlighet att överklaga ett beslut om vägrat slutbesked.²⁵

3.3 Sanktioner

För att upprätthålla bland annat PBL:s krav vad gäller bygglov och hanteringen enligt ovanstående kontrollsystem finns bestämmelser om byggsanktionsavgifter. De grundläggande bestämmelserna framgår av 11 kap. 51–63 §§ PBL medan regler för beräkning av avgifterna m.m. anges i 9 kap. PBF.

Byggnadsnämnden kan besluta att byggsanktionsavgift inte ska tas ut om det är oskäligt med hänsyn till sådana omständigheter som anges i 11 kap. 53 § PBL (sjukdom m.m.). Om beslutet blir att ta ut avgift ska storleken på denna vara i enlighet med föreskrifterna i 9 kap. PBF. Byggnadsnämnden har ingen befogenhet att besluta om beloppets storlek.²⁶

²¹ 13 kap. 2 § PBL och prop. 2009/10:170 s. 317–318.

²² 10 kap. 29 § PBL byggnadsnämnden kan efter att startbesked givits fatta ett särskilt beslut om kompletterande villkor om det behövs för att uppfylla lagens krav och behovet av villkoren inte kunde förutses då startbeskedet gavs.

²³ 10 kap. 34 § PBL.

²⁴ 10 kap. 37 § PBL.

²⁵ 13 kap. 2 § PBL och prop. 2009/10:170 s. 327–328.

²⁶ I skrivande stund föreslår regeringen i en lagrådsremiss att bestämmelserna om byggsanktionsavgift kompletteras med en möjlighet att i ett enskilt fall sätta ned en byggsanktionsavgift som inte står i rimlig proportion till den aktuella överträdelsen. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2013.

Utöver att byggsanktionsavgift ska tas ut när lovpliktig åtgärd utförs utan ansökan om lov eller anmälningspliktig åtgärd utförs utan anmälan, ska byggsanktionsavgift tas om byggande påbörjas utan startbesked eller byggnad tas i bruk utan slutbesked.²⁷ Några sanktionsavgifter för avvikelser från tekniska egenskapskrav finns inte.

3.4 Ingripande för att åstadkomma rättelse

Byggnadsnämnden kan förelägga fastighetens eller byggnadens ägare att ”vidta rättelse”, t.ex. om en byggnad avviker från föreskrifter om tekniska egenskapskrav.²⁸ Rättelseföreläggande som avser olovligt byggande eller en byggnads tekniska egenskaper får inte beslutas om det förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Ett föreläggande om rättelse kan förenas med vite.²⁹ Om ett föreläggande om rättelse inte följs kan byggnadsnämnden besluta att rättelse ska utföras på den försumliges bekostnad eller söka handräckning hos kronofogden.³⁰

I ett föreläggande om rättelse får byggnadsnämnden besluta att rättelsen ska genomföras omedelbart trots att rättelsen kan överklagas och inte har vunnit laga kraft.³¹ Detta kan bli aktuellt t.ex. i situationer då en byggnad uppvisar betydande brister i fråga om säkerhet.

²⁷ 9 kap. 20–21 §§ PBF.

²⁸ 11 kap. 20 § PBL.

²⁹ 11 kap. 37 § PBL.

³⁰ 11 kap. 27 § respektive 39 § PBL.

³¹ 11 kap. 38 § PBL.

4 Överväganden och förslag om delat byggansvar i plan- och bygglagen

4.1 Bakgrund och utgångspunkter

Vid 1987 års reformering av plan- och bygglagstiftningen ansågs det viktigt att på ett tydligare sätt än tidigare klargöra att den som låter utföra byggnadsarbeten (byggherren) ska se till att följa de bestämmelser som gäller. Detta tydliggjordes i lagen och i dag framgår detta s.k. byggherreansvar av 10 kap. 5 § PBL.

Utöver byggherreansvaret har det sedan länge ansetts nödvändigt med ett lagreglerat kontrollsystem för att samhället ska kunna övervaka att byggherren tar sitt ansvar och att samhällskrav uppfylls. I PBL:s nuvarande kontrollsystem (se avsnitt 3) finns formella krav på bl.a. kompetens hos sakkunniga och kontrollansvariga. Vad gäller de entreprenörer som utför arbeten finns i PBL inga krav, vare sig i fråga om kompetens eller ansvar för byggfel (avvikelser från samhällets krav).

I många situationer saknar byggherren/beställaren närmare kunskaper om byggnadslagstiftning och byggteknik. Så är t.ex. ofta fallet när en privatperson har förvärvat en tomt och där låter uppföra en villa. Åtminstone i sådana fall kan ifrågasättas om inte PBL:s kontrollsystem bör kompletteras med vissa krav på de entreprenörer som anlitas. Krav som skulle syfta till att undvika byggfel och underlätta rättelse av fel som uppkommer.

Att införa formella kompetenskrav på entreprenörer kan vara en väg. I betänkandet *Bygg – helt enkelt!* (SOU 2008:68) framfördes ett förslag att det i entreprenörens organisation skulle finnas en certifierad arbetsansvarig för att säkerställa en lägsta godtagbar kompetensnivå. I samma betänkande föreslogs att ansvaret för rättelse av fel i vissa fall skulle läggas på entreprenören. Detta skulle

innebära att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse vid avvikelser från lagstadgade krav skulle kunna riktas mot den som i praktiken utfört åtgärden. Vår utredning begränsas i enlighet med direktiven till den sistnämnda frågan om entreprenörers ansvar för att rätta uppkomna byggfel.

Utredningen har redan tidigt i arbetet med att forma regler om rättelseförelägganden mot entreprenör bedömt att PBL även framledes bör innehålla enbart offentligrättsliga regler, dvs. samhällets krav. PBL bör inte reglera ansvarsförhållanden mellan enskilda, dvs. inte reglera relationer och avtalsförhållanden mellan byggherre och entreprenör. Byggnadsnämnden ska inte ta ställning till avtalskonstruktioner mellan olika parter som är involverade i byggprocessen. Byggnadsnämndens beslut om rättelse av byggfel ska inte i sig ha någon rättslig inverkan på ekonomiska uppgörelser mellan byggherre och entreprenör.

Byggnadsnämndens beslut enligt PBL ska inte heller ingripa i ansvars- och avtalsrelationer mellan entreprenörer i de fall flera sådana är engagerade i ett byggprojekt (delade entreprenader och entreprenader med underentreprenörer).

Utgångspunkten har även varit att det grundläggande byggherreansvaret behålls orubbat. I det fall entreprenör inte förmås genomföra rättelse så finns byggherrens ansvar kvar och byggnadsnämnden ska förelägga byggherren att vidta rättelse. Av den anledningen undviker vi att tala om ”delat byggherreansvar” utan säger i stället ”delat byggansvar”.

En annan väsentlig utgångspunkt för vårt arbete har varit att systemet ska vara enkelt för byggnadsnämnden att hantera. Kravet på enkelhet bekräftas av de kommentarer som lämnats från kommunerna i utredningens kommunenkät¹.

Byggnadsnämndens roll ska med det förslag vi lägger alltså vara att enbart tillse att samhällskrav uppfylls. Förslaget har två huvudsyften; a) att byggfel (avvikelser från samhällskrav) ska kunna rättas snabbare – genom att byggnadsnämnden under vissa i lag angivna förutsättningar ska kunna vända sig direkt mot entreprenören och b) underlätta för den ”icke-professionella” byggherren att få byggfel åtgärdade.

¹ I samband med Bygghälsoutredningens arbete med delbetänkandet *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler*, SOU 2012:86, genomfördes en enkät till de 150 kommuner där det har byggts flest bostäder. I enkäten ställdes bl.a. frågor om för- och nackdelar med rättelseföreläggande mot entreprenör. I bilaga 4 till föreliggande slutbetänkande finns en sammanställning av svaren på frågorna om rättelseföreläggande.

I förlängningen bör dessutom förslaget kunna bidra till att antalet byggfel minskar. Oseriösa entreprenörer som inte är beredda att axla ansvaret för rättelse av byggfel kan få svårare att hitta kunder.

Vårt intryck är att en möjlighet till rättelseföreläggande mot entreprenör välkomnas av många kommuner² – under förutsättning att reglerna kring detta inte medför att byggnadsnämndens personal blir involverade i att utreda oklara ansvarsförhållanden.

4.2 Förslag

Förslag: Byggnadsnämndens föreläggande om rättelse ska i vissa situationer kunna riktas mot den som utfört den felaktiga åtgärden, i stället för att riktas mot ägare av fastigheten eller byggnaden.

Föreläggande mot utföraren förutsätter att denne före byggstart har godkänt att så får ske, genom att ta på sig uppgiften som *ansvarig entreprenör* enligt PBL samt att detta framgår av kontrollplanen.

Underentreprenör kan inte vara ansvarig entreprenör enligt PBL.

Ett föreläggande mot den som utfört åtgärden ska endast kunna ske i de fall fastighetens eller byggnadens ägare godkänt detta.

Om dessa förutsättningar inte är uppfyllda ska föreläggandet på samma sätt som tidigare riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare.

Ovanstående bestämmelser ska endast tillämpas då byggnadsarbete har utförts på uppdrag av *byggkonsument* vilken är fysisk person som bygger för eget boende eller om arbetet utförts på uppdrag av bostadsrättsförening.

² Detta har framkommit bland annat i remissvar över Byggprocessutredningens förslag i SOU 2008:68. Jämför även Frank, F.& Rova, L. 2012. Byggherrens och entreprenörens ansvar vid bostadsbyggande – analys av förslag om delat byggansvar i PBL. Institutionen för Fastigheter och Byggande, KTH. Examensarbete nr 167. Här intervjuades byggnadsinspektörer från sju kommuner i Stockholms län. Se s. 28 ff.

Samhällets krav på rättelse av byggfel riktas i dag mot de med minst kunskap

Om byggnadsnämnden får vetskap om att det vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen (bl.a. Boverkets byggregler – BBR) kan byggnadsnämnden i dag förelägga den som äger fastigheten eller byggnaden att vidta rättelse inom viss tid.³ I situationer då mottagaren av föreläggandet är en ”icke-professionell” aktör kan ifrågasättas om denna regel är effektiv.

Först kan nämnas fallet med byggande av en- och tvåbostadshus (småhus). Ägaren har i dessa fall vanligtvis små kunskaper om byggregler och byggteknik. När samhället utkräver ansvar för avsteg från byggnadslagstiftningen sker detta således mot en part som är dåligt rustad för att förstå innebörden av föreläggandet och därför kan ha svårt att snabbt genomföra rättelse av det aktuella byggfelet. Det kan även vara så att ägaren/byggherren i detta skede har svårt att ta kostnaden för en rättelse, innan det entreprenadsrättsliga ansvaret är klarlagt. Utredningens förslag om rättelseföreläggande mot entreprenör skulle kunna snabba på rättelsen, utan att fördensskull påverka den slutliga ekonomiska ansvarsfördelningen mellan beställare och entreprenör.

Även i fråga om ägarlägenhetsfastigheter kan ovannämnda situationer uppstå i de fall dessa ägs av privatpersoner.

Situationen kan även bli liknande då en bostadsrättsförening tar emot ett föreläggande från byggnadsnämnden, eftersom även bostadsrättsföreningar ofta har begränsade kunskaper om byggnadslagstiftning och byggteknik.⁴

Utredningen bedömer att det i ovannämnda situationer med ”icke-professionella” beställare/byggherrar finns behov av att införa nya möjligheter vad gäller föreläggande om rättelse.

Byggfel kan rättas snabbare om föreläggande får riktas direkt mot den som enligt fastställd kontrollplan ansvarar för det som är fel

Om byggnadsnämndens föreläggande kunde riktas direkt mot den entreprenör som utfört åtgärden undviks ett mellanled i form av okunnig ägare av fastigheten/byggnaden. Med en sådan befogenhet skulle det även finnas bättre grund för byggnadsnämnden att under

³ 11 kap. 20 § PBL.

⁴ De svår bemästrade situationer som inte sällan uppstår för ”icke-professionella” byggherrar har behandlats i *Bygg – helt enkelt!* SOU 2008:68 s. 197–204.

platsbesök eller samrådsmöten behandla rättelser av byggfel genom att vända sig till den som bör ha insikt i vad byggnadsnämndens krav innebär i tekniskt avseende.

Utredningen föreslår därför att bestämmelserna om rättelseföreläggande i 11 kap. PBL kompletteras så att det ska bli möjligt att – under vissa angivna villkor – rikta föreläggande mot den entreprenör som ansvarar för den felaktiga åtgärden.

Föreläggande mot entreprenör föreslås kunna ske endast under förutsättning att a) entreprenören inför beslut om byggstart har godtagit att föreläggande om rättelse kan riktas mot denna och b) entreprenören är angiven i den kontrollplan som fastställs i byggnadsnämndens beslut om startbesked. Sådana entreprenörer föreslås benämnas *ansvariga entreprenörer*. Begreppet ska definieras i PBL som; näringsidkare som anlitas av byggkonsument (enligt definition i lag) och som redovisas i kontrollplan och som byggnadsnämnden kan rikta rättelseföreläggande mot⁵.

Motivet för ovannämnda ordning är att underlätta byggnadsnämndens arbete och minska risken för att föreläggande riktas mot fel entreprenör.

I synnerhet när flera entreprenörer är delaktiga i ett byggprojekt genom delade entreprenader eller underentreprenader är det viktigt att byggnadsnämnden inte ska behöva utreda vilken entreprenör som ska föreläggas att rätta ett byggfel. Utredningen har därför undantagit att underentreprenörer kan vara ansvariga entreprenörer enligt PBL. En entreprenör som enligt fastställd kontrollplan godtagit att vara ansvarig entreprenör för hela eller delar av ett husbygge ska inte undkomma rättelseansvar genom att hänvisa till en underentreprenör som samme ansvarige entreprenör anlitat. Byggnadsnämnden ska inte utreda vilken eventuell underentreprenör som utfört åtgärden utan enbart gå på de uppgifter som finns i fastställd kontrollplan.

Vid delad entreprenad kan sidoentreprenörer vara ansvariga entreprenörer för sitt respektive ansvarsområde förutsatt att dessa tydligt framgår av kontrollplanen.

Om det exempelvis visar sig att förtillverkade husväggar är felkonstruerade eller monterats fel kan det uppstå frågetecken om ett rättelseföreläggande ska riktas mot husfabrikanten, en underentreprenör som husfabrikanten anlitat för montering på plats eller annan part som byggherren/fastighetsägaren anlitat för montering.

⁵ Begreppet näringsidkare har här samma innebörd som i konsumenttjänstlagen.

Sådana ansvarsförhållanden vad gäller ansvarig entreprenör enligt PBL måste därför byggherren och dennes entreprenörer klargöra vid upprättande av förslag till kontrollplan. Detta ska inte belasta byggnadsnämnden. Om husfabrikanten enligt kontrollplanen har godtagit att vara ansvarig entreprenör även för montering på plats så kan denne bli föremål för rättelseföreläggande avseende fel i levererade byggelement eller monteringsfel. Anlitande av underentreprenörer för montering ändrar i ett sådant fall inte husfabrikantens åtagande som ansvarig entreprenör enligt PBL.

Samtidigt ska noteras att en byggherre kan avstå från att tillämpa systemet med ansvariga entreprenörer enligt PBL, med innebörd att byggnadsnämnden ska tillämpa nuvarande regler att rättelseförelägganden ska riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare.

Att entreprenören ska godkänna att ett eventuellt föreläggande kan riktas mot denne innebär att utredningens förslag inte är någon generell överföring av ansvar till entreprenörer. Systemet kan i stället beskrivas som en möjlighet för byggherren att anlita entreprenörer som är beredda att ta ett ansvar för att genomföra sådana rättelser som byggnadsnämnden kräver. I förlängningen bör det bli en marknadsfördel för entreprenörer att erbjuda tjänsten ”ansvarig entreprenör PBL”.

För att systemet med föreläggande mot entreprenör ska vara rättssäkert samt lätthanterligt för byggnadsnämnden måste det finnas skriftligt godkännande för åtagande som ansvarig entreprenör. Uppgift om godkännande redovisas i kontrollplan och redovisas skriftligt vid tekniskt samråd och blir genom fastställande av kontrollplanen en del av startbeskedet.

Byggnadsnämnden bör under samrådet upplysa byggherren om innebörden av PBL:s bestämmelser om ansvarig entreprenör. Nämnden bör informera om att ett rättelseföreläggande mot ansvarig entreprenör endast kan bli aktuellt om byggnadsnämnden har tydliga uppgifter om entreprenörens del i projektet och att detta ansvarsområde ska framgå av kontrollplanen. Vidare bör upplysas om att underentreprenörer inte kan ikläda sig rollen som ansvarig entreprenörer enligt PBL.

Relationen mellan entreprenör och den ägare av fastighet/byggnad som beställt de aktuella arbetena kan – vid tidpunkten för byggnadsnämndens ingripande – ha utvecklats på ett sätt som gör att ägaren inte längre vill att entreprenören utför de aktuella byggnadsarbetena. Därför bör rättelseföreläggande riktas mot utföraren endast om ägaren av fastigheten/byggnaden godkänner

detta. Utan ett sådant godkännande ska föreläggandet liksom i dag riktas mot fastighetens/byggnadens ägare (se även nedan).

Förslag: För att ansvariga entreprenörer ska kunna närvara vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök ska nämnden skicka kallelse till dessa. Även byggherren och kontrollansvarig(a) bör genom kallelse ges möjlighet att närvara vid arbetsplatsbesök. Protokoll från arbetsplatsbesök ska sändas till byggherren, kontrollansvarig(a) och till ansvariga entreprenörer.

Ansvariga entreprenörer ska kallas till slutsamråd.

Mot bakgrund av att ansvarig entreprenör kan bli ansvarig för att rätta byggfel är det rimligt att de ges alla möjligheter till kontakter med byggnadsnämnden. Framförallt kan det vara praktiskt att vara på plats då byggnadsnämnden besöker byggplatsen vid arbetsplatsbesök och vid slutsamråd. Därför föreslås att kallelser till såväl arbetsplatsbesök som slutsamråd ska skickas till ansvariga entreprenörer.

Utredningen föreslår även att det i lagen införs en bestämmelse att byggherre och kontrollansvarig(a) ska kallas till arbetsplatsbesök. Det är rimligt att byggherren ges möjlighet att närvara vid dessa besök. Vad gäller kontrollansvarig(a) finns i dag en bestämmelse om skyldighet att närvara vid arbetsplatsbesök (10 kap. 11 § PBL). I lagen bör då finnas en bestämmelse om att kallelse till arbetsplatsbesök ska skickas till kontrollansvarig(a).

I dag ska protokoll från arbetsplatsbesök skickas till byggherre och kontrollansvarig (10 kap. 28 §). Sådant protokoll bör även skickas till ansvarig entreprenör.

Förslag: Föreläggande om rättelse ska riktas mot ansvarig entreprenör endast om byggnadsnämnden enkelt kan fastställa vilken ansvarig entreprenör som vidtagit den åtgärd som ska rättas samt att denne kan nås med skälig arbetsinsats. Om dessa förutsättningar inte är uppfyllda ska föreläggandet i stället riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare.

Om ett föreläggande har riktats mot ansvarig entreprenör men rättelse inte sker inom skälig tid får byggnadsnämnden rikta föreläggandet mot den som äger fastigheten eller byggnaden.

En utgångspunkt vid utformningen av de nya reglerna har varit att de ska vara enkla att tillämpa för byggnadsnämnden. Systemet får inte bli en belastning utan ska ge möjlighet att i vissa specifika fall agera direkt mot den som utfört det byggnadsarbete som medfört att rättelse krävs. I vissa fall kan det vara svårt att med säkerhet fastställa vilken av flera entreprenörer som ska anses ha orsakat ett byggfel. Detta kan beror på oklar rollfördelning eller att det i byggnadstekniskt avseende är svårt att avgöra vad som orsakat felet. Om det råder tvekan om vilken som orsakat det aktuella byggfelet ska inte byggnadsnämnden behöva utreda detta. I ett sådant oklart fall ska föreläggandet riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare. Den sistnämnda ska inte kunna tvinga nämnden att rikta ett rättelseföreläggande mot viss entreprenör om byggnadsnämnden hyser tveksamhet om entreprenörens ansvar för det aktuella felet.

Det kan även förekomma att det uppstått oklarheter om var entreprenören befinner sig – trots de adressuppgifter m.m. som tidigare dokumenterats i kontrollplanen. För att inte belasta byggnadsnämnden med efterforskningar vad gäller entreprenörens hemvist ska nämnden kunna bestämma att föreläggandet riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare.

Skulle det framkomma uppgifter som innebär att en beslutad rättelse mot entreprenör inte kommer få effekt oavsett byggnadsnämndens agerande ska nämnden använda tillgängliga medel för att ändå få till stånd rättelse. Beroende på omständigheterna i det aktuella fallet blir det fråga om att rikta om föreläggandet mot fastighetens eller byggnadens ägare eller besluta att nämnden genomför rättelse med stöd av 11 kap. 27 §.

Utredningen föreslår därför att i det fall ett föreläggande har utfärdats mot entreprenör ska föreläggandet kunna riktas om från ansvarig entreprenör till fastighetens eller byggnadens ägare om det framstår som sannolikt att entreprenören inte kommer att vidta rättelse inom skälig tid. Vid bedömning i fråga om att rikta om ett föreläggande för att snabba på rättelsen bör vägas in bland annat hur allvarligt det aktuella byggfelet är med hänsyn till hälsa, säkerhet, ekonomi m.m.

Förslag: Byggnadsnämnden ska inför beslut om rättelse upplysa fastighetens eller byggnadens ägare att föreläggandet kan riktas mot ansvarig entreprenör.

När ett föreläggande riktas mot entreprenör ska byggnadsnämnden besluta om dennes tillträde till fastighet och byggnad samt informera ägare om beslut om rättelse och tillträde.

I en situation där byggnadsnämnden har konstaterat ett byggfel som ska rättas informerar nämnden fastighetens eller byggnadens ägare om de bedömningar nämnden gör och de beslut som kan komma att fattas. I detta skede ska nämnden informera om möjligheten att – efter ägarens godkännande – rikta föreläggandet om rättelse mot ansvarig entreprenör. Samtidigt bör informeras om att föreläggande mot entreprenör förutsätter att; a) det handlar om en ansvarig entreprenör som finns angiven i fastställd kontrollplan, b) byggnadsnämnden enkelt kan avgöra att entreprenören med stor sannolikhet är den som utfört det felaktiga samt att c) denne kan nås med enkla medel (se ovan).⁶

I ett fall då ägaren godtar att föreläggandet riktas mot entreprenör ska byggnadsnämnden därefter slutligt ta ställning till om rättelse ska ske och om detta ska riktas mot ansvarig entreprenör. Beslutar byggnadsnämnden att rättelse ska riktas mot entreprenör ska nämnden även besluta om dennes tillträde till fastighet och byggnad. Därefter ska ägaren informeras om beslut om rättelse och tillträde.

Om föreläggande riktas mot entreprenör har denne rätt att överklaga. Ett överklagande från entreprenörens sida kan handla om byggnadsnämndens bedömning i sak – dvs. frågan om det är ett fel enligt PBL eller föreskrifter som meddelats med stöd av denna lag. Entreprenören kan även överklaga att föreläggandet har riktats mot fel part. Åtgärden har kanske utförts av någon annan. Alternativt har entreprenören visserligen utfört åtgärden men finns inte upptagen som ansvarig entreprenör enligt kontrollplanen varför rättelsen ska riktas mot byggherren. Fastighetens eller byggnadens ägare kommer alltid att betraktas som berörd med rätt att överklaga i och med tillträdesbeslutet. Ägaren kan även ha invändningar mot föreläggandets innehåll i sak oavsett det tidigare godkännandet

⁶ Om ägaren anser att byggnadsnämnden har fel, dvs. att det inte har utförts någon åtgärd som strider mot byggnadslagstiftningen, kan denne överklaga ett beslut om rättelse med stöd av 13 kap. 3 § PBL.

att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör. Rätten att överklaga framgår av 13 kap. 8 § PBL jämfört med 22 § förvaltningslagen (1986:223).

Förslag: I det fall föreläggande har riktats mot ansvarig entreprenör men byggnadsnämnden inte får till stånd rättelse får byggnadsnämnden rikta föreläggandet mot den som äger fastigheten eller byggnaden.

För att åstadkomma rättelse finns i 11 kap. PBL bestämmelser bland annat om att föreläggandet kan förenas med vite. Om byggnadsnämnden finner att lagens instrument inte leder till rättelse inom rimlig tid – med hänsyn till byggfelets art – ska det finnas möjlighet att rikta om föreläggandet mot ägaren. Motivet för detta är att det kan finnas fall där utdömande av vite riktat mot entreprenören har liten eller ingen effekt (exempelvis i konkursituationer) eller att det sannolikt kommer ta lång tid innan entreprenören kan förmås åtgärda felet. Ur samhällets synpunkt är det oavsett sådana svårigheter viktigt att kunna rätta byggfel som innebär avvikelser från plan- och byggnadslagstiftningens krav.

4.3 Bestämmelserna om delat byggansvar påverkar inte civilrättsliga förhållanden

PBL är en offentligrättslig reglering av markanvändning och byggande. Lagens bestämmelser om rättelse syftar enbart till att upprätthålla samhällets krav och reglerar inte civilrättsliga förhållanden. Utredningens ovanstående förslag om så kallat *delat byggansvar* innebär ingen förändring i detta avseende. Förslaget syftar inte till att reglera förhållanden mellan beställare/byggherre och entreprenör.

Utredningens förslag medför samtidigt ökade möjligheter för ”icke-professionella” bygherrar/beställare att få hjälp med att åtgärda byggfel som har påtalas av byggnadsnämnden. Genom att anlita ansvariga entreprenörer som godtar att vara mottagare av byggnadsnämndens rättelseförelägganden kan byggprocessen underlättas i byggnadstekniskt avseende. De ekonomiska ansvarsförhållandena mellan byggherre och entreprenör regleras inte genom dessa bestämmelser om rättelse enligt PBL utan är en fråga för parterna och sker inom ramen för entreprenad- och konsumenträtt.

I de avtal som upprättas mellan byggherre och en ansvarig entreprenör bör lämpligen klaras ut vad som gäller om det uppstår extra kostnader beroende på ett rättelseföreläggande från byggnadsnämnd. Därvid kan det ha betydelse om det byggfel som entreprenör de facto har utfört har gjorts på beställning av byggherren eller om felet beror på entreprenörens egna agerande.

Likaså behöver ansvariga entreprenörer som anlitar underentreprenörer klargöra vad som ska gälla dem emellan i de fall underentreprenör har utfört en byggnadsåtgärd som blivit föremål för rättelseföreläggande enligt PBL riktat mot den förstnämnda ansvariga entreprenören. Dessa inbördes ansvarsförhållanden ligger utanför PBL och utanför byggnadsnämndens agerande enligt utredningens förslag om delat byggansvar.

4.4 Åskådningsexempel

Nedanstående exempel avser att illustrera hur förslaget om delat byggansvar kan falla ut i praktiken.

Jonsson har fått bygglov för uppförande av en villa. Till beslutet om bygglov har byggnadsnämnden fogat upplysningar om möjligheterna att anlita ansvarig entreprenör enligt PBL och vad detta skulle innebära. När Jonsson söker efter entreprenörer faller valet till slut på en av de aktörer som i sin marknadsföring säger sig kunna anta rollen som "ansvarig entreprenör PBL".

Vid det tekniska samrådet visar Jonsson upp ett dokument som visar att den entreprenör som ska utföra husgrunden godtar att vara ansvarig entreprenör för dessa arbeten. Byggnaden som ska uppföras är ett monteringsfärdigt hus. Husleverantören har i sin marknadsföring framhållit att man är ansvarig entreprenör enligt PBL (vad gäller de förtillverkade delar som levereras och husleverantörens montering av dessa). Jonsson visar upp ett dokument som intygar att husleverantören i det aktuella byggprojektet godtar rollen som ansvarig entreprenör enligt PBL. Dessa två godkännanden finns med i det förslag till kontrollplan som Jonsson tidigare tagit fram med hjälp av sin kontrollansvarige.

Några andra entreprenörer har Jonsson inte anlitat vid tidpunkten för det tekniska samrådet. Byggnadsnämndens representant förklarar att entreprenörer som anlitas efter beslutet om startbesked – och således inte finns angivna i kontrollplanen – inte kan få rollen som ansvarig entreprenör.

Någon tid efter att bygget har påbörjats skriver byggnadsnämnden till husleverantören och meddelar att denne har möjlighet att delta vid ett arbetsplatsbesök. Vid arbetsplatsbesöket finner byggnadsnämnden att takets konstruktion inte uppfyller kraven i Boverkets föreskrifter och upplyser husleverantören om detta.

Byggnadsnämnden skriver därefter till Jonsson och frågar om Jonsson godkänner att byggnadsnämnden riktar ett rättelseföreläggande mot husleverantören samt att föreläggandet i så fall förenas med beslut om tillträdesrätt för entreprenören. Om Jonsson inte besvarar nämndens skrivelse inom den tid som där anges kommer beslutet om rättelse i stället att riktas mot Jonsson själv.

Jonsson överväger först att anlita en annan entreprenör för att åtgärda takkonstruktionen, men bestämmer sig för att godta att byggnadsnämnden förelägger ansvarige entreprenör att rätta felet. Byggnadsnämnden kan i och med detta godkännande förelägga husleverantören att åtgärda takkonstruktionen. En anledning till att Jonsson valde denna väg var att det föreföll mer komplicerat att blanda in ytterligare en aktör i byggprojektet.

Svensson, som är granne med Jonsson, har hört denne förklara innebörden av begreppet ansvarig entreprenör enligt PBL. Svensson förhandlar med en byggfirma om att uppföra ett "lösvirkeshus" som Svensson själv ritat. Byggfirman vill dock inte ta på sig rollen som ansvarig entreprenör enligt PBL. Svensson vänder sig därför till en annan firma som åtar sig rollen. De ingår ett avtal som har anpassats till entreprenörens roll som ansvarig entreprenör. I avtalet framgår vad som gäller i fråga om ekonomiskt ansvar i det fall entreprenören föreläggs rätta ett byggfel som beror på Svenssons felaktiga projektering.

5 Nuvarande bestämmelser om konsumentskydd avseende bostäder

5.1 Lag (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. trädde i kraft den 1 juli 1993. Införandet av lagen syftade främst till att skydda de boende mot ohälsa och ekonomiska kostnader på grund av byggfel, huvudsakligen i flerbostadshus. Flera ändringar har genomförts sedan lagens ikraftträdande, bl.a. har införts ett krav på ett färdigställandeskydd för en- och tvåbostadshus.

Bakgrunden till varför lagen infördes var de problem som drabbade husägare, bl.a. med fuktskador eller s.k. "sjuka" hus. Orsaken till de problem som förekom var ofta fel som tillkommit under byggtiden men där skadan visade sig först senare. Den gemensamma nämnaren för dylika skador var dock det förhållandet att de ofta var omfattande och reparationerna mycket kostsamma, dvs. skadorna påverkade konsumentens boende och ekonomi på ett avgörande sätt.

I samband med framtagande av lagen om byggförsäkring framhölls som särskilt viktigt att felen skulle avhjälpas snabbt utan långvariga tvister om vems ansvaret är och likaså att fel skulle kunna avhjälpas även om det inte fanns någon ansvarig i civilrättslig mening.

Byggförsäkring

I enlighet med den lydelse som lagen fick från och med den 2 maj 2011 gäller att byggförsäkring ska finnas för en- och tvåbostadshus vid nybyggnad och tillbyggnad eller en åtgärd som är

anmälningsskyldig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL, om det finns behov av en sådan försäkring.

En byggfelsförsäkring behövs inte för åtgärder som inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherre i egenskap av, som lagen kom att utformas, konsument av huset.

Byggnadsnämnden prövar behovet av en byggfelsförsäkring vid tillbyggnad eller användningspliktig ändring av en- och tvåbostadshus. Om en- och tvåbostadshus inte ska användas för permanent bruk, får nämnden besluta att någon byggfelsförsäkring inte behövs.

Byggherren ska se till att det finns en byggfelsförsäkring, om det krävs en sådan enligt lag.

En byggfelsförsäkring ska täcka skälig kostnad för avhjälpande av fel i en byggnadskonstruktion, i material som används i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnad som orsakats av felet. Undantag gäller för fel eller skada som saknar betydelse och likaså görs undantag för skador som normalt täcks av andra försäkringar.

Med fel avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. Försäkringen omfattar därför inte s.k. utvecklingsfel, dvs. fel och skador som uppstått trots att arbetet var fackmässigt när det utfördes.

En byggfelsförsäkring får vidare bland annat innehålla villkor om att kostnader för fel och skador endast ersätts om det visar sig att ansvarig i enlighet med 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om en- och tvåbostadshus, om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller om åtagandet inte fullgörs eller kan förväntas fullgöras inom skälig tid.

I lagen finns även begränsning vad gäller nivån för självrisk respektive nivån för försäkringsgivarens ekonomiska ansvar.

Färdigställandeskydd

Om en näringsidkare åtagit sig att för en konsument räkning utföra arbete som avses en- och tvåbostadshus ska det finnas ett färdigställandeskydd som består av en försäkring eller en bankgaranti.

Så som lagen kom att lyda från och med den 2 maj 2011 gäller att ett färdigställandeskydd ska finnas i fråga om en- och tvåbostadshus vid en nybyggnad, tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningsskyldig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL, om det finns behov av en sådan försäkring.

pliktig enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 16 kap. 8 § PBL, om det finns behov av ett sådant skydd.

Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd och byggherren ska se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt lagen.

Ett färdigställandeskydd ska omfatta skälig ersättning för extra-kostnader för att slutföra arbetena, kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningsman har anmärkt på vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen och kostnader för att avhjälpa skador på byggnader som har orsakats av sådana fel.

Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det ska dock alltid motsvara tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet.

Gemensamma bestämmelser

Enligt 10 kap. 23 § PBL måste byggnadsnämnden för att kunna ge startbesked tillse att ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd visas upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd.

5.2 Jordabalken (1970:994)

Den bestämmelse som finns i jordabalkens regelsystem och som syftar till ett direkt konsumentskydd är 4 kap. 19 d) § JB som reglerar att en näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument, huvudsakligen för enskilt ändamål, inte får mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 12–19 c) §§ är till nackdel för denne.

I 4 kap. 19 § JB finns regler om hur ansvaret för fel i en försäld fastighet ska fördelas mellan köpare och säljare. Med fel avses här faktiska fel, dvs. fel i mer teknisk mening, som kan hänföras till mark eller byggnader. Om ett fel anses föreligga och ansvaret för detta fel åvilar säljaren av en fastighet, ska en nedsättning av det avtalade försäljningspriset ske med ett belopp motsvarande felets inverkan på marknadsvärdet vid köparens tillträde. Vid allvarigare fel kan även hävning bli aktuell i normalfallet, under förutsättning att talan om hävning väcks i domstol inom ett år från tillträdet.

För att ett fel ska kunna leda till någon justering av köpeskillingen krävs att felet inte borde ha upptäckts av köparen. Det ska alltså röra sig om vad man kallar ett ”dolt” fel.

Lagrummet innehåller också regler om en köparens rätt till skadestånd om ett fel beror på försummelse från säljarens sida eller om fastigheten inte överensstämmer med vad som anses ha utfästs.

Säljarens ansvar för fel kvarstår i tio år från dagen för köparens tillträde och en köpare måste – i likhet med lösöre köp – reklamera felet, dvs. lämna meddelande till säljaren om felet, inom skälig tid efter att ha märkt eller borde ha märkt felet.

Hur definieras ett fel?

Ett fel kan bestå i att den försålda fastigheten innehåller en avvikelse från vad som avtalats eller annars utlovats av säljaren. Man brukar då tala om ett konkret fel som således inte nödvändigtvis har sin grund i någon teknisk svaghet.

Den vanligaste formen av fel i tvistesammanhang rör dock avvikelser från vad en köpare med fog kunnat förutsätta vid köpet. Ett sådant fel, s.k. abstrakt fel, innefattar en avvikelse från vad som kan anses utgöra en normal standard med utgångspunkt från objektets ålder, byggnadssätt, skick eller liknande objektiva bedömningsgrunder. En byggnad kan således vara behäftad med fel i teknisk bemärkelse utan att det för den skull föreligger ett fel i juridisk bemärkelse på grund av t.ex. ålder eller ett speciellt byggnadssätt. Ett mycket vanligt tekniskt fel som på grund av dess vanlighet numera inte anses utgöra ett fel i juridisk mening är fuktskador i byggnader med betongplatta direkt på mark från 1970-talet. Fuktrelaterade skador på grund av sådant byggnadssätt anses nu vara så normalt i denna typ av byggnad att de inte längre anses utgöra avvikelser från vad med fog kunnat förutsättas. Detta resonemang kan också gälla för byggnadsdelar som har en begränsad livstid såsom elinstallationer, vattenledningar och dylikt som successivt med åren kan nå en ålder där behov av byte närmast är att förvänta.

Även en risk för konkret fel kan i sig utgöra fel om redan risken för fel är så påtaglig att den kan visas påverka fastighetens värde. Detta innebär att s.k. utvecklingsfel kan utgöra ett fel enligt jordabalkens mening om det går att visa risken och påverkan på fastighetens värde. Situationen blir dessutom sådan att så snart risken är känd och därmed bedömd som vanlig så utgör det inte längre ett fel.

När är ett fel dolt?

Som nämnts är ett abstrakt fel nedsättningsgrundande bara om det inte borde ha upptäckts av köparen inför köpet. Om han kan bedömas ha bort upptäcka felet – oavsett om han faktiskt undersökt fastigheten eller inte – får han själv ansvara för detta och kan alltså inte påräkna någon justering av köpeskillingen. Omfattningen av den undersökning som bör genomföras skiljer sig åt beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet. Således är fastighetens ålder och skick liksom iakttagbara förhållanden i övrigt och uttalanden från säljare eller eventuell besiktningssman betydelsefulla för vilka krav som ska ställas på köparens undersökning, men normalt krävs endast en okulär besiktning.

Inte bara sådant som direkt kan iakttas vid en undersökning faller utanför ramen för vad som ska ersättas av säljaren, utan även förhållanden som ger skäl att misstänka fel får betydelse. Om det således framkommer en omständighet som gör att en normalt kunnig och noggrann köpare bör misstänka fel som annars inte är synliga, kan detta medföra att köparen måste gå längre i sin undersökning än som annars varit erforderligt. En sådan utökad undersökningsplikt kan omfatta även fysiska ingrepp i en byggnad eller krav på anlitaandet av särskild sakkunnig.

Omständigheterna vid köpet, t.ex. uppgifter från säljaren, kan också medföra inskränkning av undersökningsplikten. Detta gäller framför allt sådana specifika uppgifter om fastighetens skick som kan betraktas som utfästelser från säljaren. En sådan preciserad uppgift medför normalt att uppgiftens riktighet inte behöver undersökas överhuvudtaget utan köparen har rätt att utgå från att uppgiften stämmer med verkligheten.

Hur beräknas nedsättningens storlek?

Nedsättningen ska som tidigare nämnts omfatta den värdepåverkan det nedsättningsgrundande felet har på fastighetens värde. Normalt beräknas detta utifrån kostnaden för att åtgärda felet men justeringar måste då göras för eventuella förbättringar som följer av åtgärdandet. Framför allt gäller detta vid åtgärdande av byggnadsdelar med begränsad livstid där hänsyn tas till om åtgärdandet medför nyskick beträffande en byggnadsdel vars förväntade livstid till någon del redan förbrukats vid tidpunkten för köpet. Utrednings-

kostnader och dylika kostnader för att närmare undersöka felets omfattning eller liknande kan normalt bara bli ersättningsgrundande om skadeståndsskyldighet föreligger.

5.3 Konsumenttjänstlagen (1985:716)

Konsumenttjänstlagen är tvingande till konsumentens förmån och avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i lagen är till nackdel för konsumenten är normalt utan verkan mot denne.

Sedan den 1 januari 1991 omfattas alla slags småhusentreprenader, även uppförande av småhus, av konsumenttjänstlagen. Fram till den 1 januari 2005 undantogs dock entreprenader där konsumenten tillförsäkrades ett sådant skydd som ställdes som villkor för statligt bostadsstöd. I praktiken innebar det att lagen inte blev tillämplig i de fall där Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS 95), det standardavtal som utarbetats av Konsumentverket och branschen, utgjorde del av avtalet. Den 1 januari 2005 togs detta undantag, i 3 § konsumenttjänstlagen, bort och lagen blev tillämplig på alla konsumententreprenader.

Den 1 januari 2005 infördes även ett helt nytt avsnitt i konsumenttjänstlagen, 51–61 §§, som endast är tillämplig på småhusentreprenader. Begreppet ”småhusentreprenad” definieras i 1 § som ”uppförande eller tillbyggnad av en – eller tvåbostadshus”, även fritidshus inkluderas i detta. I det fall uppförande eller tillbyggnad av en komplementbyggnad, (t.ex. garage) ingår i tjänsten så omfattas även den tjänsten av samma regler. I den mån inte annat framgår av 51–61 §§ så är lagens allmänna bestämmelser tillämpliga även på småhusentreprenader. Vid rena ombyggnads-, renoverings- och tillbyggnadsarbeten är däremot inte 51–61 §§ tillämpliga.

Enligt 51 § gäller omvänd bevisbörda, dvs. det är vad konsumenten påstår har avtalats som gäller, beträffande arbetets omfattning, priset eller grunderna för hur priset bestämts, tid för betalning och tid för arbetets avslutande såvida inte annat framgår av skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt. Paragrafen kan sägas utgöra ett incitament för näringsidkare att använda sig av skriftliga avtal men motbevisning kan ske på annat sätt också.

Konsumenten är inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden enligt 52 §. Enligt samma lagrum har konsumenten också rätt att innehålla tio procent av det avtalade priset till dess arbetena godkänts vid en slutbesiktning. Till detta kommer också

att en konsument alltid har rätt att innehålla så mycket pengar som krävs för att ge säkerhet för sina krav på grund av fel i tjänsten, enligt 19 §.

Om någon av parterna begär det ska slutbesiktning utföras, se 53 §. Konsumenten har i första hand rätt att utse besiktningsman men om denne inte utser besiktningsman får näringsidkaren göra det, alternativt kan parterna gemensamt utse besiktningsmannen, se 54 §.

Besiktningsmannen ska undersöka om småhusentreprenaden är felaktig utifrån 9 §. Besiktningsmannen ska skriftligen redovisa resultatet av besiktningen till parterna. Utlåtandet ska innehålla uppgift om de fel besiktningsmannen upptäckt samt uppgift om förhållanden som konsumenten anser utgör fel enligt 9, 10 eller 11 §§. Detta framgår av 56 §.

Om en slutbesiktning görs ska bedömningen av om en småhusentreprenad är felaktig göras med hänsyn till förhållandena vid slutbesiktningen enligt 58 §. I annat fall blir den avgörande tidpunkten då uppdraget avslutades enligt 12 §.

Felbegreppet enligt konsumenttjänstlagen

Enligt 9 § är en tjänst felaktig om resultatet inte är fackmässigt i enlighet med 4 §, avviker från föreskrifter eller myndighetsbeslut, eller i övrigt avviker från vad som avtalats. Tjänsten är dessutom felaktig om den utförts i strid med 27 § produktsäkerhetslagen (2004:451) eller om näringsidkaren inte utfört ett tilläggsarbete som denne enligt lag varit skyldig att utföra.

Fel i tjänsten är det också om näringsidkaren utlovat en egenkap som kan antas ha påverkat konsumentens avtalsbeslut och som sedan inte visar sig stämma enligt 10 §. Även i det fall näringsidkaren underlåtit att informera om något som kan antas skulle ha påverkat konsumentens avtalsbeslut är tjänsten felaktig enligt 11 §.

Reklamationsfrister

Enligt 59 § ska en småhusentreprenad alltid anses som felaktig i det fall fel visar sig inom två år från det entreprenaden godkändes eller i det fall ingen slutbesiktning gjordes, inom två år efter att arbetena avslutades. För att näringsidkaren ska undgå ansvar krävs att denne

kan visa att felet sannolikt beror på en olyckshändelse, onormal förslitning, vanvård eller annat liknande förhållande på konsumentens sida. Därutöver har konsumenten ytterligare åtta år av reklameringsfrist enligt 17 § första stycket. Detta innebär att den totala reklameringsfristen uppgår till tio år.

Begränsning av konsumentens rätt att åberopa fel efter slutbesiktning

Sedan en småhusentreprenad har godkänts vid en slutbesiktning får konsumenten endast åberopa fel

- som har antecknats i besiktningens utlåtandet eller
- fel som konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett vara fel, eller
- fel som besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, s.k. dolda fel, eller
- fel som konsumenten inom sex månader efter slutbesiktningen har påtalat för näringsidkaren (60 §).

Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS)

Den 1 januari 2005 ersattes ABS 95 med ABS 05 som fick en struktur som motsvarar konsumenttjänstlagens och funktionen blev då också ett frivilligt komplement till lagen för de avtal som ingicks efter detta datum. Den 1 februari 2009 ersattes denna med ABS 09. Bakom de två senaste versionerna av ABS står Sveriges Byggindustrier, Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Gar-Bo Försäkrings AB och Trä- och Möbelföretagen.

Enligt ABS 09 bör entreprenadavtal vara skriftliga. Som huvudregel ska en slutbesiktning hållas när entreprenaden avslutats, enda undantaget är om parterna kommer överens om annat.

I ABS finns också närmare reglerat vad som gäller när behov av ändrings- och tilläggsarbeten uppstår, när avhjälpande ska ske om fel har konstaterats i entreprenaden. Standardavtalet innehåller också beskrivningar av de olika former av besiktningar som kan bli aktuella vid en småhusentreprenad och där anges också vem som ska stå för kostnaden för dessa besiktningar.

Enligt ABS ska en allriskförsäkring finnas för skador på entreprenaden under entreprenadtiden och de två första åren efter slutbesiktning, konsumenten/beställaren ska vara medförsäkrad. Ansvarsförsäkring, med ett försäkringsbelopp om minst 200 prisbasbelopp, ska finnas för skydd mot skadeståndsanspråk under entreprenadtiden och två år efter entreprenadens godkännande.

6 Övervägande av behov av kompletterande ekonomiskt skydd vid byggfel

Det åligger utredningen att utifrån det konsumentskydd som anges i befintlig lagstiftning när konsumenten drabbas av allvarliga byggfel redovisa vilka konsekvenser ett slopande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen kan få.

6.1 Vilket konsumentskydd finns i dag utöver bestämmelserna i lag om byggfelsförsäkring m.m.?

Utredningen har särskilt sett på de lagar som har inriktning att ge skydd åt konsumenten vid allvarliga byggfel, dvs. konsumenttjänstlagen (1985:716) och vissa bestämmelser i jordabalken (1970:994) vad gäller felansvar.

Dessa lagar ger ett bra system för hanteringen av avtal, vad ett avtal får innehålla och vilken rätt man som konsument i en byggentreprenad eller som köpare av en fastighet har gentemot entreprenören eller säljaren. Såväl konsumenttjänstlagen som jordabalkens 4 kap. ger tvingande bestämmelser till stöd för konsumenten vad gäller avtalsinnehåll. Konsumenttjänstlagen ger även regler för rättelseförfarande, reklamation m m som ger ett grundläggande stöd för konsumenten. Såsom redovisats ovan i avsnitt 5 så innebär felbegreppet enligt 9 § i konsumenttjänstlagen att en tjänst är felaktig om resultatet inte är fackmässigt i enlighet med 4 §, avviker från föreskrifter eller myndighetsbeslut, eller i övrigt avviker från vad som avtalats. Detta innebär att s.k. utvecklingsfel inte ingår i konsumenttjänstlagens felbegrepp.

Utredningens bedömning är att såväl konsumenttjänstlagen som jordabalken ger bra regler till skydd för avtalsförhållandet med konsumenten men att ingen av lagarna säkrar ett faktiskt åtgärdande. Den situation som typiskt sett inte täcks av denna lagstiftning är när konsumenten drabbas av konkurs hos entreprenören. Lagstiftningen är inte heller tillfyllest då den inte ger något snabbt åtgärdande av byggfelet. Att få entreprenörens eller säljarens ansvar rättsligt prövat tar tid och för den enskilde är det just tidsfaktorn och ekonomiska risker som är avgörande. Att föra en tvist angående ett byggfel som kostar exempelvis 400 000 kronor i åtgärdande innebär vanligtvis tid för handläggning av målen uppgående till i vart fall 2–5 år beroende på hur många instanser som kommer att omfattas av prövningen. Vad gäller risken för rättegångskostnader kan som exempel nämnas avgörandet i ett mål avseende hustillverkarens eventuella ansvar för s.k. enstegstätade fasader som avgjordes genom dom i Göta hovrätt 2013-01-18, T 99-12. Rättegångskostnaderna för hustillverkaren uppgick till över en miljon kronor, vilket ålades, i detta fall, ett kollektiv av fastighetsägare. Därtill kommer fastighetsägarnas egna rättegångskostnader, som i tingsrätten i vart fall uppgick till över två miljoner kronor. Beloppen är naturligtvis beroende av att det rört många parter på kärandsidan men processkostnaderna tenderar lätt att uppgå till betydande belopp varvid ska nämnas att en vanlig fastighetsägares rättskydd är begränsat till cirka 150 000 kronor.

Här bör nämnas även PBL:s system för prövning, kontroll och ingripanden. PBL är dock inte konsumentinriktad, utan en lag som speglar samhällets krav på byggande, samhällets krav på byggherren och den tillsyn av byggherren som ska finnas. Genom den ändring i PBL som trädde i kraft den 2 maj 2011 infördes krav på startbesked respektive slutbesked. Därtill skärptes kontrollsystemet bl.a. genom nya regler för den kontrollansvarige och för de sakkunniga som ska anlitas i kontrollsystemet. Enligt 10 kap. 3 § PBL får en byggnadsåtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov eller anmälan. För att få startbesked måste byggnadsnämnden utifrån det samråd som hållits och utifrån den kontrollplan som framtagits av byggherren kunna bedöma att åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 10 kap. 34 § PBL ska byggnadsnämnden godkänna att en byggnad får tas i bruk om byggherren har visat att alla krav som

gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och om byggnadsnämnden funnit att skäl att ingripa inte föreligger. Även reglerna om slutbesked bör bidra till att byggnaden kommer att uppfylla PBL:s krav.

Sammantaget bedöms dessa regler vara en god hjälp för den "icke-professionella" byggherren. Samhällets nya kontrollsystem bör leda till att byggfel uppstår mer sällan. Någon utvärdering av förändringarna i PBL har dock ännu inte skett.

Om det trots ovanstående kontrollsystem uppstår byggfel (i PBL:s mening) kan byggnadsnämnden förelägga byggherren om rättelse inom viss tid, förena detta med vite, besluta att rättelse ska ske omedelbart eller att rättelse ska ske genom byggnadsnämndens försorg på byggherrens bekostnad. Ofta måste då byggherren försöka förmå sin entreprenör att rätta felet. Det kan vara svårt för den "icke-professionella" byggherren att förstå varför byggnadsnämnden inte ställer krav mot den som faktiskt bygger. Byggherren kanske inte heller förstår vad som ska rättas. Utredningen har dock föreslagit en ändring av PBL så att rättelseföreläggande kan riktas direkt mot ansvarig entreprenör, i stället för mot fastighetsägaren (se avsnitt 4).

Det finns även situationer då entreprenören inte finns kvar, exempelvis vid konkurs, och/eller när byggherren inte har ekonomiska resurser att åtgärda ett fel som ska rättas enligt PBL. Här ska även erinras om att dagens lagstiftning om konsumentskydd vid byggande inte omfattar s.k. utvecklingsfel.

Sammanfattningsvis innebär det att gällande lagstiftning i praktiken inte ger ett tillräckligt skydd för konsumenten vid allvarliga byggfel, exempelvis vid konkurser. Därutöver saknas ett tydligt skydd för konsumenten vid s.k. utvecklingsfel.

6.2 Hur påverkas konsumentskyddet av ett borttagande av nuvarande lag om byggfelsförsäkring m.m.?

I departementspromemorian *Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen* (Ds 2011:2) lämnades förslag att lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. skulle upphävas samtidigt som bestämmelse om färdigställandeskydd skulle överföras i ny lag. Av direktiven till föreliggande utredning framgår att departements-

promemorian inte bedömts ge tillräcklig grund för att kunna uttala sig om vilket behov som i dag kan finnas av ett lagreglerat tredjemansskydd under den tioåriga reklamations tiden i 61 § konsumenttjänstlagen respektive 4 kap. 19 b) § jordabalken.

För ett ekonomiskt skydd har redan vid framtagande av lagen om byggfelsförsäkring särskilt pekats på att förvärv av den egna bostaden för de flesta privatpersoner utgör den ekonomiskt mest betydelsefulla affären i deras liv. Redan förvärvet innebär för många ekonomiska åtaganden uppgående till miljonbelopp. Vid allvarliga byggfel tillkommer därutöver betydande åtgärdandekostnader. Byggfelsförsäkringen ska täcka kostnader för åtgärdande av fel i en byggkonstruktion eller i material som används i byggnadsarbetet eller fel som berodde på utförandet av arbetet. Förutom felet ska även skador på byggnader som orsakats av felet åtgärdas. Det åtgärdande som byggfelsförsäkringen är tänkt för uppgår till belopp som få privatpersoner mäktar att klara av. Möjligheten till lån torde även vara mycket begränsat för en redan belånad bostad med allvarliga fel.

I direktiven framhålls att det finns andra situationer där privatpersoner kan drabbas av stora kostnader, exempelvis vid brand, och att den enskilda i dylika situationer förväntas tillse att själv försäkra sig i en omfattning som han eller hon finner lämpligt. Brand täcks av den sedvanliga villaförsäkringen eller bostadsrättsförsäkringen. Det avgörande för jämförelsen är att det för dylika skador faktiskt finns försäkringar att köpa. Byggfelsförsäkringen är däremot en produkt som tillhandahålls enbart därför att det finns en lag som gör den obligatorisk i vissa situationer.

Utredningen har samrätt med flertalet av de försäkringsbolag som tillhandahåller byggfelsförsäkring och likaså med branschorganisationen Svensk Försäkring. Det kan konstateras att en produkt motsvarande byggfelsförsäkringen inte kommer att finnas tillgänglig på marknaden efter borttagande av lagen och därmed kravet på byggfelsförsäkring. Skälet härför är att det finns en betydande risk att konsumenten, inför påbörjandet av ett kostsamt byggprojekt, väljer bort den försäkring som konsumenten då tror sig inte behöva. En minskad efterfrågan av försäkringen innebär med viss automatik ett minskat utbud.

Byggfelsförsäkringen skiljer sig väsentligt från den traditionella skadeförsäkringen som ges via villa- och fastighetsförsäkring. Byggfelsförsäkringen är en tioårig försäkring som främst syftar till att gälla för byggfel och följer byggnaden. Detta innebär bland

annat att försäkringen fortsätter att gälla trots en eventuell entreprenörs konkurs. En villa- eller fastighetsförsäkring gäller för plötsligt uppkomna *skador*, exempelvis pga. brand eller vattenläckage. Det *fel* som orsakat skadan ersätts dock normalt inte genom en dylik försäkring. Dessa försäkringar är dessutom ettåriga och de följer inte byggnaden.

Utredningens uppfattning är att slopandet av den obligatoriska byggfelsförsäkringen kan få betydande konsekvenser för de konsumenter som drabbas av allvarliga byggfel. Utredningens uppfattning är emellertid att den försäkringslösning som framtagits och erbjuds utifrån lagen om byggfelsförsäkring inte uppfyller de krav som man kan ställa på en dylik försäkring för att verkligen utgöra ett erforderligt komplement till befintligt konsumentskydd. Kritiken mot lagen och resultatet av det skydd som var tänkt att ges har varit massivt och enligt utredningens bedömning finns fog för kritiken.

En av orsakerna till att byggfelsförsäkringen anses ineffektiv är att den är subsidiär (gäller i andra hand) i förhållande till ett primärt ansvar som åvilar entreprenören. Endast i de fall den primärt ansvarige inte kan åtgärda felet ska byggfelsförsäkringen träda in. Denna subsidiära försäkringskonstruktion missuppfattas många gånger, varvid missnöje uppstår eftersom försäkringshavaren har trott att byggfelsförsäkringen är primär.

Det avgörande för en bra försäkringslösning är att allvarliga fel ska utredas och snabbt åtgärdas. Detta framhölls redan vid framtagandet av byggfelsförsäkringen men tyvärr uppvisar den försäkringen vare sig snabbhet vad gäller utredning eller snabbhet vid åtgärdande. Som många framhåller har konsumenten i stället fått ytterligare en "motpart", nämligen försäkringsbolagen. Att behöva föra rättsliga tvister mot försäkringsbolag är för konsumenten lika besvärligt och tidskrävande som att föra talan mot entreprenörer. Att behöva föra talan mot två parter eller fler är direkt förödande. Många konsumenter klarar inte detta vare sig personligen, ekonomiskt eller tidsmässigt.

6.3 Utredningens bedömning och förslag

Utredningens bedömning är att det vid ett borttagande av nuvarande lag om byggfelsförsäkring m.m. finns skäl att ha ett kompletterande ekonomiskt skydd för konsumenter vid allvarliga byggfel.

Utredningen har inledningsvis bedömt andra alternativ än en försäkringslösning för att ge konsumenten detta kompletterande ekonomiska skydd.

Inrättande av en statlig fond

Vad gäller statliga lösningar erinrar utredningen om den lösning som gällde för skador hänförliga till byggtekniken med platta på mark och ingjutning av trämaterial i betong, vilket var en av staten godtagen byggteknik vid den tiden. Staten inrättade Småhuskadefonden för att klara av ett åtgärdande av de fel som då drabbade många villaägare. Konstateras kan att ett system med en statlig fond är otympligt och påfordrar stor administration. Någon snabbhet till åtgärdande ger inte heller ett sådant system. Inrättandet av en statlig fond ger dessutom felaktiga signaler såtillvida att staten därigenom kan anses ta ansvar för det som byggs fel i stället för den som faktiskt ansvarar för felet och skadan. Naturligtvis skulle en statlig fond kunna upprättas speciellt för situationen vid entreprenörs konkurs eller vid s.k. utvecklingsfel. Utredningen anser inte heller att ett sådant system är att förorda. Om staten skulle ge ett särskilt ansvarsåtagande vid konkurser så måste naturligtvis frågan ställas varför i så fall inte staten gör det vid andra konkurser där enskilda drabbas. Beträffande s.k. utvecklingsfel så har dessa inte varit så ofta förekommande att de skulle försvara en fondlösning som i förväg säkrar upp ersättning för dylikt. Staten kan alltid utifrån det egna ansvaret för givna byggregler påta sig ett ansvar om detta bedöms nödvändigt.

En försäkringslösning innebär däremot en regressmöjlighet och tanken är att försäkringsbolagen ska se till att få in ersättning från den eller de som ansvarar för felet utifrån gällande lagstiftning och utifrån gällande civilrättsliga avtal. En försäkringslösning ger därmed fördelen att för det fall det finns någon som faktiskt bär ansvaret för byggfelet så är det den som i slutänden trots allt får betala.

Utredningen förordar inte inrättande av en statlig fond.

Inrättande av en fond finansierad av byggbranschen

Utredningen har även bedömt möjligheten av att byggbranschen själv skulle inrätta ett system med avsättning till en fond och likaså inrättande av en branschnämnd för bedömning av fel och skador vid byggande.

Fördelen med en sådan lösning är naturligtvis att branschen själv får avsätta medel för de som gör fel. Samtidigt innebär en sådan lösning, precis som för en statlig fond, tämligen betungande administrativa rutiner. Kritik torde även kunna riktas från konsumenthåll mot att det är branschen själv som ansvarar för fonden och dess uppbyggnad. Naturligtvis kan själva bedömningen av fel och skador göras neutralare genom sammansättning av en nämnd som representerar de olika intressena. Många problem kommer dock att kvarstå, bland annat vem som ska utreda och besiktiga, vem som får överklaga såväl besiktning som beslut om ersättning och likaså vilken tidsfaktor som ska gälla för utredning och åtgärdande.

Det utredningen främst tar fasta på när den inte förordar inrättande av en branschfond är dock det förhållandet att det inte ges någon regressmöjlighet vilket i sin tur innebär att branschen får ta ansvar för den som inte bygger rätt. I en försäkringslösning så kan alltid kostnaden, utifrån de civilrättsliga avtal som gäller, återföras till den som ska bära ansvaret.

Utredningen förordar inte inrättande av en branschfond.

Entreprenören avsätter medel eller ger garantier uppgående till visst belopp

Utifrån det system som bl.a. gäller i Norge kan en lösning innebärande att entreprenören vid tecknande av kontrakt har att avsätta ett belopp eller ge garanti för visst belopp av entreprenadsumman att användas för kommande åtgärdande.

Utredningen konstaterar att även ett dylikt system bygger in risken för tvister huruvida beloppet ska kunna användas eller inte. En skyldighet att avsätta medel eller ge garantier innebär dessutom att alla entreprenörer tyngs av en kostnad och att den entreprenör som faktiskt är bra och duktig och som uppfyller de krav som åläggs honom även får stå ansvaret för systemet. Visserligen kan det jämföras med försäkringssystemet såtillvida att där får den duktige ta kostnaden för att det finns mindre seriösa entreprenörer.

Premien för försäkringslösningen är dock betydligt lägre jämfört med kostnaden för att avsätta en summa för åtgärdandet under en lång period.

Utredningen förordar inte en lösning via avsättning eller garanti.

Slutsats

Sammanfattningsvis anser utredningen att det finns skäl att komplettera konsumentskyddet med en försäkring. Utredningen ger ett förslag på en ny försäkring, lag om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel, som utredningen anser uppfyller de kriterier som bör ställas på hur en sådan försäkring ska vara utformad.

6.4 Kriterier för en effektiv försäkring

Utredningen har uppställt följande kriterier för en bra försäkring och utifrån dessa kriterier fört diskussioner med försäkringsbranschen och de bolag som i dag tillhandahåller byggfelsförsäkringar.

- Allvarliga fel ska åtgärdas.
- Så kallade utvecklingsfel ska inkluderas i försäkringen.
- Det ska vara snabbhet och effektivitet i utredningen av om fel eller skada föreligger.
- Det ska vara snabbhet vid genomförandet av ett åtgärdande.
- Det ska ske professionella bedömningar vad gäller hanteringen av rättsliga frågor och regresskrav mot den som bedömts vara ansvarig för byggfelet.
- Ingen ska kunna ”skylla på annan” på ett sätt som hindrar åtgärdandet. Vem som bär ansvaret får avgöras efter åtgärdandet för det fall ingen påtar sig eller accepterar eget ansvar.

Här vill utredningen särskilt uppmärksamma att s.k. utvecklingsfel bör omfattas av försäkringsskydd, till skillnad mot dagens byggfelsförsäkring. Med utvecklingsfel avses sådana fel som på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet vid tiden för uppförandet av huset inte var möjligt att upptäcka. Dylika fel uppkommer som tur är inte med någon större frekvens, men för de som drabbas

är konsekvensen betydande och om fel uppkommer kan det omfatta ett stort antal byggnader.

Utöver dessa för konsumenten viktiga punkter har utredningen även haft som målsättning att ett förslag om annan försäkringslösning ska vara sådant att det lockar flera aktörer som önskar tillhandahålla produkten. Det är även en målsättning från utredningens sida att kommunens handhavande vad gäller försäkringsfrågan ska begränsas genom ett praktiskt och enkelt system.

Nuvarande lag om byggfelsförsäkring uppfyller inte dessa krav och förutsättningar. Direktivet till utredningen utgår från att lagen ska tas bort och utredningen delar den uppfattningen.

7 Utblick mot andra nordiska länder

7.1 Fond och försäkringslösning i Danmark

I Danmark består bostadsbeståndet till cirka en tredjedel av egnahem, cirka 15 % av ägarlägenheter i flerbostadshus och cirka 5 % av bostäder i andelsboligforeningar (övriga delar av beståndet utgörs av andra boendeformer). Fram till 2008 stod privata personer och företag bakom cirka 70 % av bostadsbyggandet och cirka 25 % finansieras med offentligt stöd. Efter 2008 och finanskrisen har den statliga finansieringen ökat.

1986 gjordes en omfattande kvalitets- och ansvarsreform i Danmark för statligt byggande och bostadsbyggande med offentligt stöd. Bakgrunden var omfattande problem med betongskador och platta tak. Reformen innebar krav på kvalitetssäkring, drift- och underhållsplaner, användning av standardavtal och en enhetlig reklamationsfrist på fem år. För att täcka kostnader för byggfel i bostadsbyggandet med offentligt stöd inrättades den självägande lagreglerade Byggskadefonden. 1990 inrättades även en byggskadefond för ombyggnad.

Byggskadefonden¹

Fonden finansieras med en avgift på 1–1,5 % av anskaffningssumman för projekt med offentligt stöd. Fondens uppgift är att låta genomföra och betala kostnader för besiktningar av projekten efter ett och fem år, att betala reparationer av byggfel och att bidra till erfarenhetsåterföring om byggprocessen för att förebygga byggfel och främja kvalitet och effektivitet i byggandet. Fonden täcker högst 95 % av kostnaden för att reparera byggfel som anmäls inom

¹ Fonden regleras i 150–160 §§ i lov om almene boliger m.v.

20 år från färdigställandet. Åtgärderna finansieras i så stor utsträckning som möjligt genom regresskrav mot dem som har ansvar för felet.²

Byggskadefonden redovisar resultaten av alla ettårsbesiktningar på sin hemsida där det uttalas:

Sedan fondens tillkomst har kvaliteten i bostadsbyggandet med offentligt stöd förbättrats markant.³

En rapport från Statens Byggeforskningsinstitut år 2004 visar att byggfel i privat bostadsbyggande är väsentligt vanligare än i byggande med offentligt stöd.⁴

Byggskadeförsäkring

Sedan 1 april 2008 finns ett lagkrav på obligatorisk byggskadeförsäkring och det är byggherren som ska se till att försäkringen tecknas. I de fall en entreprenör har avtal med konsument om uppförande av byggnad räknas entreprenören som byggherre i dessa sammanhang.

Försäkringen tecknas av byggherren, till fördel för byggnadens ägare. Byggnadsnämnden har tillsyn över att försäkring finns för att ge tillstånd till byggstart. När byggnaden är färdigställd ska det anmälas till kommunen och byggherren ska visa upp försäkringsdokument. Byggskadeförsäkringen är primär i förhållande till andra försäkringar.

Nivån för försäkringspremierna bestäms av försäkringsbolagens generella prissättning i kombination med försäkringsbolagets riskutvärdering av byggföretaget som söker försäkringen. Denna ordning uppges bidra till bättre kvalitet i nybyggnationer till följd av att byggherrar som bygger med hög kvalitet, och därför registrerar få byggskador, belönas med en lägre premie.⁵

Försäkringsskyddet gäller i 10 år och följer byggnaden. Försäkringen täcker väsentliga skador i byggnaden. Efter anmälan ser försäkringsbolaget till att en utredning om skadan sker och att ersättning för skadan utbetalas till ägaren.

² Ds 2007:8 *Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet*. Departementspromemoria från socialdepartementets. s. 35.

³ *Ibid.* s. 36.

⁴ *Ibid.* s. 36.

⁵ Erhvervs- og Byggestyrelsen. Januari 2011. Evaluering af den obligatoriske byggskadeforsikringsordning. s. 8.

En eventuell självrisk får högst uppgå till 10 000 kr per skada och högst 20 000 kr per hus under försäkringsperioden. Genom nivån för självriskerna är tanken att säkerställa en balans mellan konsumentens möjlighet att täcka väsentliga skador, samtidigt som mer bagatellartade skador inte anmäls.⁶

Försäkringsgivaren ska genomföra en eftersyn av byggnationen både ett och fem år efter att försäkringen trätt i kraft. Resultatet från dessa syner skickas sedan till både konsumenten och Erhvervs- og Byggestyrelsen. Uppgifterna ligger sedan till grund för en erfarenhetsåterföring likt den som tillämpas inom byggskadefonden.

I januari 2011 fanns det fem försäkringsgivare.

En undersökning från 2011 visar att vissa byggföretag försöker att undgå att teckna försäkringen i syfte att hålla byggkostnaderna nere.⁷ På grund av bristande vetskap efterfrågar heller inte konsumenter försäkringsskyddet. Undersökningen visar dock på att 90 % av de som har tecknat försäkring är nöjda, ett resultat som sägs vittna om en tillfredsställande ordning. En genomgång av ettårsbesiktningar i augusti 2010 visade att det fanns ersättningsgilla skador i en tredjedel av objekten.

7.2 Fullgörelsesäkerhet och frivillig byggfelsförsäkring i Norge

I Norge består bostadsbeståndet till mer än 60 % av egnahem, en liten andel ägarlägenheter i flerbostadshus och cirka 15 % av bostäder i borettslag (som är helt jämförbara med bostadsrätt i Sverige, med undantag för att borettslag inte är skattesubjekt) och cirka 25 % av hyresbostäder, varav en liten andel är offentligt ägda och avsedda för grupper med särskilda behov. Privata personer står bakom huvuddelen av småhusproduktionen. Av flerbostadshusproduktionen står boligbyggelag för cirka 20 % och i övrigt består produktionen av ägarsektioner och i någon mån av privata borettslag och hyresbostäder.

⁶ Erhvervs- og Byggestyrelsen. Januari 2011. Evaluering af den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning. s. 4.

⁷ Ibid. s. 5.

Fullgörelsesäkerhet

Vid avtal mellan entreprenör och konsument om uppförande av nya ägarbostäder, inklusive fritidsbostäder, måste entreprenören ställa säkerhet för fullgörande av avtalet i de fall avtalsbeloppet överstiger cirka 126 000 NOK. Sedan 2005 gäller motsvarande krav även för boligbyggelag. Om avtalssumman understiger cirka 165 000 NOK krävs inte skyddet. Säkerheten kan vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en försäkring.

Entreprenören är skyldig att dokumentera att det finns en säkerhet och innan garantin har dokumenterats och visats för konsumenten ska denne hålla inne all betalning till entreprenören. Det blir därmed konsumentens uppgift att se till att säkerheten finns.

Säkerheten räknas som en andel av entreprenadsumman. Fem procent under byggtid och därefter tre procent är kravet i det fall entreprenörens åtagande är att uppföra en byggnad på konsumentens mark. I det fall avtalet handlar om en rätt för konsumenten att köpa mark med en uppförd byggnad eller om det handlar om förvärv mellan boligbyggelag och konsument räcker det att säkerheten utgör två procent under byggtiden och tre procent under två år därefter.

Reklamationsfristen är fem år. Samma reklamationsfrist gäller vid fastighetsöverlåtelse i allmänhet och så även i de fall en ny färdigställd ägarbostad säljs.

Frivillig byggfelsförsäkring

Det finns möjlighet att frivilligt teckna byggfelsförsäkring och det finns ett fåtal aktörer som erbjuder byggfelsförsäkring i Norge.

Det har diskuterats om ett obligatoriskt krav på försäkring skulle införas men när frågan utretts har man avrått från detta⁸. Man har tyckt att bostadsoppföringsloven i huvudsak tillgodoser behovet av lagreglerade garanti- eller försäkringsordningar för byggfel, men att garantitiden är för kort och garantibeloppen för små. I utredningen har det också pekats på att konsumentskyddet vid köp av nya bostäder är för svagt.

⁸ NOU 2005:12. *Mer effektiv bygningslovgivning II*. Norges offentlige utredninger. Bygningslovutvalgets andre delutredning med lovförslag.

8 Överväganden och förslag till utformning av försäkringsskydd vid byggfel

8.1 Ny lag om försäkring

Utredningen har givit ett förslag till försäkringsskydd i form av lag om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel, kort benämnt ”Åtgärdandeförsäkring”.

Utredningens bedömning är att förslaget uppfyller de krav på försäkringsskydd och de önskemål som redovisas ovan i avsnitt 6.

8.2 Lagens tillämpningsområde, definitioner och kopplingar till plan- och bygglagen

Förslag: En åtgärdandeförsäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastighet.

En åtgärdandeförsäkring ska även finnas när byggnad som huvudsakligen används eller har använts för annat ändamål än bostad, inreds för eller ianspråk tas som en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

En åtgärdandeförsäkring behövs inte om den sammanlagda byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp.

En bestämmelse föreslås att försäkringsgivaren ska registrera försäkringen i befintligt register för energideklaration för byggnader som hanteras av Boverket.

Utredningen ger ett förslag på en åtgärdandeförsäkring som ska gälla för en- och tvåbostadshus och för flerbostadshus avsedda för bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastighet. För en- och tvåbostadshus gäller den vid nybyggnad, tillbyggnad ombyggnad eller omvandling från annan användning till bostad. För ägarlägenhetsfastigheter och bostadsrätter gäller den vid nybyggnad eller omvandling från annan användning till bostad.

Som utredningen framhållit kan ett slopande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen få betydande konsekvenser för de konsumenter som drabbas av allvarliga byggfel. Begreppet konsument i konsumenttjänstlagen (1985:716) är begränsat till en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet. Det innebär att bostadsrättsföreningar inte räknas som konsumenter då de utgör juridisk person. De speciella reglerna i 51–61 §§ konsumenttjänstlagen omfattar enbart uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader).

Sammantaget innebär detta att bostadsrättsföreningar inte i konsumenttjänstlagen har något särskilt uppbyggt lagsystem som är behjälpligt vid bedömning av avtals innehåll, tolkningar av avtal m.m. Det förhållandet att en bostadsrättsförening inte räknas som konsument skulle kunna tolkas som att det därmed inte heller skulle finnas något behov av ett kompletterande försäkringsskydd. Utredningen gör dock bedömningen att det förhållandet att en bostadsrättsförening inte omfattas av särskilda regler i konsumenttjänstlagen gör att behovet av en obligatorisk försäkringslösning till skydd för svåra ekonomiska konsekvenser vid allvarliga byggfel är betydande.

En bostadsrättsförening är dessutom i en mycket svag ställning i samband med nybyggnation för bostadsrätter. Vid en tidpunkt när de viktigaste kontrakten tecknas, exempelvis entreprenadkontrakt och köpekontrakt, företräds nästan alltid bostadsrättsföreningen av en styrelse där ledamöterna inte utgörs av blivande bostadsrättsinnehavare. Ofta har den första styrelsen en stark koppling till producenten. Först vid tidpunkten när det finns färdiga lägenheter som kan upplåtas med bostadsrätt inträder de verkliga medlemmarna, dvs. de boende i bostadsrättsföreningen och vid den tidpunkten är samtliga avgörande kontrakt redan skrivna. Detta innebär att bostadsrättsföreningen kan bli belastad av oförmånliga avtal och saknar i dessa fall särskild skyddslagstiftning.

Ur ett ekonomiskt perspektiv drabbas bostadsrättsföreningens medlem lika mycket som den som äger en villafastighet av det

förhållandet att det finns allvarliga byggfel. Bostadsrättsinnehavaren kan drabbas såväl direkt, genom att felen är härledda till själva lägenheten och ligger inom det ansvarsområde som medlemmen själv bär. Bostadsrättsinnehavaren kan även drabbas indirekt såsom medlem och ekonomisk bärare av föreningen som måste ta dryga kostnader för åtgärdande.

Det finns inte något skäl att låta försäkringsplikten omfatta tillbyggnad och ombyggnad när medlemmarna i en befintlig förening själva styr över såväl avtal som anlåtande av konsulter etc. I en dylik situation får bostadsrättsföreningen handha sina egna angelägenheter såsom det åligger en förvaltande fastighetsägare. Däremot bör försäkringen omfatta de fall när byggnad som huvudsakligen används eller har använts för annat ändamål än bostad, inreds för eller ianspråkats som bostadshus som är avsett för en blivande bostadsrättsförening.

Mot denna bakgrund har utredningen bedömt att bostadsrättsföreningar ska omfattas vid nyuppförande av flerbostadshus och vid omvandling till bostäder.

Beträffande ägarlägenhetsfastigheter och tillhörande gemensamhetsanläggningar är ägarens ekonomiska ställning att jämföra med ägaren av en- eller tvåbostadshus, dvs. ägaren bär själv konsekvensen för skadan i den egna ägarlägenheten och samtliga ägare bär konsekvensen av skador i den samfälliga delen.

Utredningen har även ställt sig frågan om förslaget ska omfatta jämväl uppförande av flerbostadshus för hyresrätter, men funnit att detta inte är befogat. Skälet härför är att det inte föreligger samma behov av skydd. Hyresgästen har inte för erhållande av en hyreslägenhet lagt in något eget kapital. Den ekonomiska risken som hyresgästen har att hantera är den månatliga hyran och för hanteringen av denna samt annan skada för begränsat nyttjande finns godtagbara och väl anpassade regler i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

En särskild paragraf införs där begreppen i lagen definieras. Begreppen nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad motsvarar de som finns i 1 kap. PBL med den skillnaden att nybyggnadsbegreppet begränsas till uppförande av en nybyggnad.

Utredningens förslag skiljer inte på en- och tvåbostadshus som används för permanent bruk eller för fritidsändamål. Utredningen väljer i stället en beloppsbegränsning såtillvida att man inte behöver

någon åtgärdandeförsäkring om den sammanlagda byggkostnaden¹ inte överstiger tio prisbasbelopp, vilket i dagsläget motsvarar 445 000 kronor. För byggnadsnämnden är det en stor fördel att inte behöva särskilja vad som är avsett för permanent- respektive fritidsbruk. Genom att i stället anknyta värdet av vad som byggs till prisbasbelopp ges en enkel och förståelig tillämpningsregel.

Det är byggherren som ska tillse att det finns en åtgärdandeförsäkring och byggherre definieras på samma sätt som i PBL, dvs. den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Förslaget innebär att den obligatoriska åtgärdandeförsäkringen måste ha tecknats och vara registrerad för att startbesked ska kunna ges enligt PBL:s bestämmelser. Detta innebär även att det liksom i dag, på motsvarande sätt som för byggfelsförsäkring, är motiverat att vid det tekniska samrådet enligt 10 kap. 19 § PBL gå igenom behovet av åtgärdandeförsäkring enligt de nya regler som föreslås.

Nuvarande krav i 10 kap. 16 § PBL om att ge försäkringsgivare för byggfelsförsäkring eller den som svarar för färdigställandeskydd tillfälle att delta i tekniskt samråd bör dock kunna slopas. Utredningens intryck är att dessa nämnda parter sällan väljer att delta i samrådet. Nyttan av 10 kap. 16 § uppväger inte den administrationen som paragrafen kräver. Detta bedöms även bli fallet med de förslag som utredningen lägger i övrigt.

Utredningen föreslår en bestämmelse att försäkringsgivaren ska registrera försäkringen i ett centralt dataregister som hanteras av Boverket. Registret över åtgärdandeförsäkringar föreslås ingå i befintligt register för energideklaration för byggnader.

Därmed underlättas byggnadsnämndens hantering i samband med startbesked såtillvida att byggnadsnämnden endast behöver få bekräftat att en försäkring är registrerad.

Utan att det särskilt anges i lagtext omfattas åtgärdandeförsäkringar av försäkringsavtalslagens (2005:104) bestämmelser.

¹ Med begreppet byggkostnad avses kostnaden för att uppföra byggnader, inte kostnader för markförvärv eller exempelvis anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

8.3 Åtgärdandeförsäkringens omfattning

Förslag: Åtgärdandeförsäkringen ska omfatta erforderlig utredning, kostnaden för att åtgärda fel i eller skada på grund av fel i byggnadens konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller som beror på utförandet av arbetet och som innebär avvikelser från tekniska egenskapskrav i PBL eller föreskrifter angående tekniska egenskapskrav som meddelats med stöd av PBL.

En åtgärdandeförsäkring ska även omfatta annan väsentlig skada på byggnaden som beror på byggnadens konstruktion, det material som används i byggnadsarbetet eller utförande av arbetet (s.k. utvecklingsfel).

Åtgärdandeförsäkringen följer objektet, dvs. byggnaden, och åtgärdandeförsäkringen gäller för en tid av tio år räknat från godkänd slutbesiktning i entreprenaden eller från slutbesked enligt PBL.

Åtgärdandeförsäkringen ska omfatta utredning för att kontrollera om ersättningsbart fel eller skada föreligger. Den utredning som försäkringsbolag ska göra ska vara erforderlig, dvs. behövas för att kunna visa om ett fel eller skada omfattas av försäkringen föreligger.

I och med dagens krav på slutbesked i PBL finns en naturlig möjlighet att räkna tioårsfristen för att ta i anspråk försäkringen antingen från godkänd slutbesiktning i entreprenaden eller för det fall slutbesiktning inte har gjorts från tidpunkt för slutbesked. Då det finns olika sorters slutbesked i PBL, slutbesked, interimistiskt slutbesked eller villkorat slutbesked, ska det tidigaste av dessa gälla som tidpunkt.

Som redovisats ovan under avsnitt 6 avses med s.k. utvecklingsfel sådana fel som på grundval av det vetenskapliga tekniska vetandet vid tiden för uppförande av huset inte fanns någon möjlighet att upptäcka. I lag om byggfelsförsäkring ingår inte s.k. utvecklingsfel, vilket framgår av lagens 2 § tredje stycke som föreskriver att det med fel enligt försäkringen ska avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

Att få en försäkring som även inkluderar s.k. utvecklingsfel är en betydande vinst för konsumentskyddets nivå. Ett skydd vid s.k. utvecklingsfel finns varken för ägaren av en- eller tvåbostadshus

eller för ägarna av flerbostadshus avsett för bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastighet. Åtgärdandekostnaden vid dylika fel uppgår ofta till betydande belopp och även om det är så att felen inte så ofta förekommer så är situationen sådan att när det väl inträffar så kan det omfatta ett stort antal byggnader. Utredningens förslag innebär ett försäkringsskydd för s.k. utvecklingsfel under försäkringstiden, dvs. för skador som anmäls till försäkringsgivaren inom tio år efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden eller, om slutbesiktning inte har gjorts, från byggnadsnämndens tidigaste startbesked enligt någon av bestämmelserna i 10 kap. 34, 35 eller 36 §§ PBL, dvs. någon av tidpunkterna för slutbesked, interimistiskt slutbesked eller slutbesked med villkor.

8.4 Den nya lagen ger ett flexibelt system för val av försäkringsbelopp, premie och självrisk.

Förslag: En åtgärdandeförsäkring kan begränsas till visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp). För en åtgärdandeförsäkring ska även bestämmas en självrisk. Begränsningen för hur dessa belopp bestäms ges i lagen.

För försäkringsgivarna är det viktigt att kunna bedöma den ekonomiska risken för given försäkringslösning. För försäkringshavaren är det viktigt att veta vilken ersättning som kan utgå vid fel eller skada. I förslaget har givits begränsningar för nivån på försäkringsbeloppet innebärande femtio procent av byggkostnaden, dock lägst tio prisbasbelopp. Detta innebär att utredningen inte föreslår ett krav på försäkringsbelopp motsvarande 100 procent av byggkostnaden, vilket är fallet med dagens byggfelsförsäkring. Utredningen bedömer att försäkringen, för att få en lägre försäkringspremie, bör kunna begränsas till ett skydd om femtio procent av byggkostnaden. Därmed ges konsumenten möjlighet att välja ett lägre försäkringsbelopp och därmed få en lägre försäkringspremie. Utredningens förhoppning är att den medvetne försäkringsköparen gör egna bedömningar av sitt försäkringsbehov utifrån egen ekonomi, byggprojektets art, användning av standardkontrakt och entreprenörens erfarenhet, skicklighet och referenser. Det viktiga är att det sätts en lägsta gräns, dvs. den gräns man inte får understiga.

Något hinder att teckna försäkring med högre belopp, t.ex. hela byggkostnaden eller s.k. fullvärdesförsäkring, finns inte.

Exempel

För ett nybyggt flerbostadshus kan byggkostnaden ligga på 150 miljoner kronor. Det försäkringsskydd som ges för allvarliga fel och s.k. utvecklingsfel ger då ett försäkringsskydd motsvarande minst 75 miljoner kronor. För en villafastighet kan byggkostnaden ligga på exempelvis 3 miljoner kronor. I ett dylikt fall blir försäkringsskyddet minst 1,5 miljoner kronor. Det är först i en situation där byggkostnaden ligger kring 700 000–800 000 kronor som den lägsta gränsen tio prisbasbelopp kommer att användas.

Utredningen har bedömt att självriskan ska kunna bestämmas till maximalt ett prisbasbelopp, vilket i dagsläget motsvarar 44 500 kronor. Summan är i sig betydande, men samtidigt motsvarar den en summa som en enskild faktiskt kan planera för och har möjlighet att betala, exempelvis via lån. Vid allvarliga byggfel, t.ex. i husets stomme, får en sådan självrisk bedömas skälig i proportion till åtgärdskostnaden.

Genom att införa större flexibilitet i valet av självrisk ges konsumenten ännu ett verktyg att påverka priset för sin försäkring.

8.5 Snabb utredning och krav på åtgärdandeplan

Förslag: Försäkringsgivare får ett tydligare ansvar för att utreda fel eller skada och för att snabbt och effektivt hantera åtgärdandet.

Försäkringsgivaren ska ta fram en åtgärdandeplan inom tre månader från anmält fel eller skada.

Försäkringsgivaren ansvarar gentemot försäkringshavaren för att ett åtgärdande genomförs.

Vid regress ska försäkringsgivaren även inkludera försäkringshavarens självrisk.

Dagens byggfelsförsäkring är subsidiär (gäller i andra hand) i förhållande till entreprenörens ansvar, vilket har inneburit att den har upplevts som ineffektiv och långsam. I den föreslagna åtgärdande-försäkringen har däremot försäkringsgivaren en skyldighet att påbörja utredning av anmält fel och/eller skada omgående efter

anmälan och resultatet av utredningen ska redovisas till försäkringshavaren. Om fel och/eller skada konstateras ansvarar försäkringsgivaren för att dessa åtgärdas.

Utredningen ska vara erforderlig, dvs. tillräcklig för att konstatera huruvida det anmälda felet/skadan omfattas av försäkringen eller inte. I vissa fall kan detta avgöras redan vid första telefonkontakt medan det i andra fall kräver en okulär besiktning som i sin tur avgör behovet av fortsatt teknisk utredning.

Försäkringshavarens självrisk inkluderar kostnaden för utredningen och försäkringsgivaren ska naturligtvis vid anmälan från försäkringshavaren noggsamt informera om att utredning påbörjas och att därmed kostnadsansvaret åligger försäkringshavaren upp till gällande självrisk.

Åtgärdandet är det viktiga, varför förslaget bygger på att det ska framtas en åtgärdandeplan och detta ska ske inom tre månader från anmälan. Genom att det finns en åtgärdandeplan ska det tydliggöras för försäkringshavaren på vilket sätt åtgärdandet kommer att ske och vilken tidsram som gäller. Utredningen har förståelse för att det kan uppkomma tidsmässiga hinder för åtgärdande, exempelvis årstidsberoende arbeten, och att åtgärdandeplanen kan behöva revideras. En revidering ska meddelas försäkringshavaren.

Det avgörande är att det är försäkringsgivaren som ansvarar gentemot försäkringshavaren för att ett åtgärdande genomförs. Försäkringsgivaren är oförhindrad att anlita utomstående entreprenör för åtgärdande eller att låta de ursprungliga entreprenörerna rätta det som är fel. Försäkringsgivaren bedömer det civilrättsliga avtalet och bedömer även konsekvenserna av att inte låta den ursprungliga entreprenören få möjlighet att vidta rättelse.

Försäkringsgivaren ska vara den som bedömer möjligheten att ställa regresskrav gentemot leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult. Försäkringsgivaren är den som har möjlighet att göra detta på ett professionellt och rationellt sätt utifrån gällande avtal, lagregler m.m. Vem kravet ska riktas mot får försäkringsgivaren bedöma, varvid det naturligtvis kan bli fråga om krav mot den som utfört arbetet, dvs. entreprenören, men likaså mot den som projekterat för utförande eller annan konsult, exempelvis arkitekt, som givit lösningar som kan påverka byggnaden såtillvida att fel föreligger.

Utredningen utgår från en aktiv försäkringsgivare vad gäller regressrätten och inkluderar då även enligt regelsystemet att försäkringshavarens självrisk ska ingå i eventuellt regresskrav.

8.6 Förslag till lag om färdigställandeskydd

I direktiven till utredningen har uttalats att det ska finnas en lag om färdigställandeskydd huvudsakligen i enlighet med det system som redan finns i lagen om byggfelsförsäkring.

Utredningen anser att det bör finnas två skilda lagar, dvs. en lag om åtgärdandeförsäkring och en lag om färdigställandeskydd. Detta bl.a. mot bakgrund av att färdigställandeskyddet i sig kan inkludera en försäkringslösning men även kan bestå i en bankgaranti. Det är därför inte lämpligt att sammanföra lagarna.

De förändringar som skett i lagen om färdigställandeskydd är dels att det införs en ny paragraf med definitioner av begrepp som motsvarar det förslag som givits i lagen om åtgärdandeförsäkring, dels att färdigställandeskyddets nivå kopplas till samma nivå som ska gälla för åtgärdandeförsäkring, dvs. tio prisbasbelopp.

Övriga förändringar är av redaktionell karaktär.

9 Konsekvensanalys

För kommittéers och särskilda utredares arbete gäller bestämmelserna i kommittéförordningen (1998:1474). I 14 § anges att om förslagen i ett betänkande påverkar kostnader eller intäkter för staten, kommuner, landsting eller företag eller enskilda ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet. Enligt 15 a § ska ett betänkande som innehåller förslag till nya eller ändrade regler redovisa förslagets kostnadsmissiga och andra konsekvenser. Konsekvenserna ska anges på ett sätt som motsvarar de krav på innehållet i konsekvensutredningar som finns i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

9.1 Kort sammanfattning av utredningens direktiv och förslag

Inledningsvis redovisas en kort sammanfattning av utredningens direktiv och huvudsakliga förslag.

Direktiv

Från det ursprungliga direktivet, Dir 2011:10, återstår efter överlämnandet av delbetänkandet SOU 2012:86, *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga regler och förutsägbara byggregler*, att behandla frågan om att dela upp byggherreansvaret på olika aktörer i byggprocessen. Under september månad 2012 fick utredningen tilläggsdirektiv, Dir 2012:88. Detta tillägg omfattade att utreda behovet av att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd för byggfel om nuvarande lag om byggfelsförsäkring tas bort. Oavsett utredningens bedömning i detta avseende ska ges förslag på hur ett sådant skydd kan utformas.

Frågan om delat byggansvar

Utredningen föreslår att byggnadsnämndens föreläggande om rättelse i vissa situationer ska kunna riktas mot den som byggherren anlitar för att utföra den byggnadsåtgärd som föreläggandet avser – s.k. *ansvarig entreprenör* enligt PBL.

Föreläggande mot ansvarig entreprenör förutsätter att denne före byggstart har godkänt att så får ske, genom att ta på sig uppgiften som ansvarig entreprenör enligt PBL samt att detta framgår av kontrollplanen.

Föreläggande om rättelse ska riktas mot ansvarig entreprenör endast om byggnadsnämnden enkelt kan fastställa vilken ansvarig entreprenör som ansvarar för den åtgärd som ska rättas samt att denne kan nås med skälig arbetsinsats. Om dessa förutsättningar inte är uppfyllda ska föreläggandet i stället riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare.

Borttagande av byggfelsförsäkringen och införande av åtgärdsförsäkring

Utredningen föreslår att en åtgärdandeförsäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

En åtgärdandeförsäkring behövs inte om den sammanlagda byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp.

Utredningen skiljer inte på en- och tvåbostadshus som används för permanent bruk eller för fritidsändamål.

Åtgärdandeförsäkringen ska omfatta erforderlig utredning, kostnaden för att åtgärda fel i byggnaders konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller beror på utförandet av arbetet och som innebär avvikelse från tekniska egenskapskrav i PBL eller föreskrifter angående tekniska egenskapskrav som meddelas med stöd av PBL.

En åtgärdandeförsäkring kommer även att omfatta annan väsentlig skada på byggnaden som beror på byggnadens konstruktion, det material som används i byggnadsarbetet eller utförandet av arbetet, s.k. utvecklingsfel.

Åtgärdandeförsäkringen följer objektet, dvs. byggnaden, och åtgärdandeförsäkringen gäller för en tid av tio år räknat från god-

känd slutbesiktningen i entreprenaden eller från slutbesked enligt PBL.

Försäkringsgivare får ett tydligare ansvar för att utreda fel eller skada och för att snabbt och effektivt hantera åtgärdandet. Åtgärdandet är det viktiga, varför förslaget bygger på att det ska tas fram en åtgärdandeplan och att detta ska ske inom tre månader från anmälan.

I lagen om färdigställandeskydd införs en bestämmelse som innebär att färdigställandeskydd endast behövs om den sammanlagda byggkostnaden överstiger tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

9.2 Konsekvenser av förslaget om delat byggansvar i PBL

9.2.1 Konsekvenser för byggherrar

Föreslagna regler i PBL om s.k. delat byggansvar som möjliggör rättelseföreläggande mot entreprenör är inte tvingande. Byggherren avgör själv om systemet ska tillämpas. Det är dock endast "icke-professionella" byggherrar som kan välja att tillämpa det föreslagna systemet. Denna grupp definieras här som fysisk person som bygger för eget boende eller bostadsrättsförening, s.k. byggkonsumenter.

Oavsett om byggkonsumenten själv upptäcker ett byggfel eller om det upptäcks av kontrollansvarig, sakkunnig eller av byggnadsnämnden kan det enligt det föreslagna systemet resultera i att rättelseföreläggande riktas mot ansvarig entreprenör. Omständigheten att entreprenören blir mottagare av föreläggandet torde i många fall leda till en snabbare rättelse än om byggnadsnämnden först beslutar om ett föreläggande riktat mot den enskilde villabyggaren eller bostadsrättsföreningen varefter denne själv ska agera gentemot entreprenören. Den ansvarige entreprenören har ju tidigare godtagit att vara mottagare av byggnadsnämndens eventuella föreläggande. Entreprenören har dessutom normalt lättare att förstå den byggnadstekniska innebörden av föreläggandet. Att rättelse sker snabbt är vanligtvis en fördel för byggherren oavsett felets omfattning och konsekvenser. I vissa fall kan det t.o.m. vara så att ett pågående byggprojekt måste avbrytas till dess att ett byggfel har åtgärdats – med följdkonsekvenser för ekonomi och den enskildes psykiska hälsa!

Vad gäller civilrättsliga avtalsförhållanden och konsumenträttsliga relationer mellan byggherre och entreprenör har de föreslagna reglerna i PBL i sig inte någon rättsverkan. Indirekt kan de däremot i praktiken påverka hur avtal formuleras vad gäller ekonomisk ersättning för utförda byggnadsarbeten m.m. Antag att en entreprenör byggt något som avviker från beviljat bygglov eller är i strid mot Boverkets byggregler men att åtgärden är ett resultat av byggherrens beställning/projektering. För sådana fall förefaller det rimligt att en ansvarig entreprenör i avtal försäkras sig om ersättning för det arbete som entreprenören åläggs av byggnadsnämnden för att rätta byggelet inom viss tid. Om entreprenören självmant avviker från beställningen och detta föranlett ett rättelseföreläggande mot entreprenören är konsekvenserna av detta likaså en civilrättslig och konsumenträttslig fråga parterna emellan.

9.2.2 Konsekvenser för kommunerna

Förslaget har utformats med hänsyn till byggnadsnämndernas resurser

I kommunerna är det i första hand byggnadsnämnderna som berörs av utredningens förslag om att rättelseföreläggande ska kunna riktas mot entreprenör. För att bedöma konsekvenserna av detta s.k. delade byggansvar är det viktigt att först påminna om förslagets innebörd.

Bestämmelserna är en del i den offentlighetsrättsliga tillsynen och ska enbart tillämpas på åtgärd som strider mot krav i PBL eller föreskrifter som meddelats med stöd av PBL.

Bestämmelserna ska som nämnts tidigare inte tillämpas på allt byggande utan enbart då byggnadsarbete har utförts på uppdrag av *byggkonsument*, vilket här definieras som fysisk person som bygger för eget boende eller bostadsrättsförening.

Ett föreläggande mot entreprenör förutsätter vidare att;

- a) entreprenören inför beslut om startbesked skriftligen godkänt att vara s.k. ansvarig entreprenör med innebörd att ett eventuellt rättelseföreläggande kan riktas mot denne,
- b) sådant godkännande är dokumenterat i den kontrollplan som ingår i startbeskedet,
- c) byggnadens ägare vid ett aktualiserat beslut om rättelse godtar att föreläggandet riktas mot den ansvarige entreprenören,

- d) byggnadsnämnden enkelt – *dvs. utan stor arbetsinsats* – kan fastslå att en viss ansvarig entreprenör av de som är förtecknade i kontrollplanen har utfört det byggfel som ska rättas och
- e) den ansvarige entreprenören kan nås på ett enkelt sätt – *dvs. utan stor arbetsinsats* från byggnadsnämndens sida

Förslaget har således utformats med insikt om att många byggnadsnämnder i dag har en ansträngd arbetssituation vad gäller bygglov, byggkontroll och tillsyn. En starkt bidragande orsak till detta är svårigheterna att rekrytera personal med rätt kompetens.¹ Det är också tyvärr högst osäkert om det kommer att ske några snabba förbättringar vad gäller rekrytering. Därför är det viktigt att nya lagregler inte blir en belastning för byggnadsnämnderna utan helst en tillgång.

Konsekvenser under en inkörningsperiod

I ett övergångsskede måste kommunerna och då framförallt byggnadsnämnderna avsätta resurser för utbildning och information om de nya lagreglerna. Såväl förtroendevalda som tjänstemän måste utbildas. Det krävs även informationsinsatser riktade mot allmänheten och mot entreprenörer. Detta kan t.ex. innebära att informationsbroschyrer, hemsidor, blanketter m.m. behöver kompletteras.

Oavsett kompletteringar av informationsmaterial m.m. kommer byggnadsnämndernas personal att under en tid möta bygglovsökande, kontrollansvariga och entreprenörer som inte har någon kunskap alls om möjligheten att tillämpa systemet med ansvarig entreprenör. Redan under bygglovsskedet men framförallt under tekniskt samråd kommer därför att krävas information om de nya reglerna. När aktörerna inser hur systemet med ansvarig entreprenör kan tillämpas uppstår sannolikt lägen då byggherre eller entreprenör önskar att avvakta med beslut om kontrollplan och startbesked. Man vill få tid att överväga byggnadsarbetenas fortsatta hantering och eventuellt göra förändringar i entreprenadavtal. Denna osäkerhet kan spilla över på byggnadsnämnden som får lägga tid på nya möten etc.

¹ Boverkets rapport 2012:16. Kommunernas kompetensbehov för byggfrågor i plan- och bygglagstiftningen.

Ändrade arbetsrutiner och nya beslutssituationer kommer i början att behöva trimmas in och en del arbete behöver läggas ned på praktiska hjälpmedel i form av beslutsmallar etc.

Bestående konsekvenser

Om byggherre och entreprenör väljer att tillämpa systemet med ansvarig entreprenör kan den som utför arbetet bli ansvarig inför byggnadsnämnden vad gäller att utföra rättelse av ett byggfel. Med detta i ryggen kan byggnadsnämnden vända sig direkt till ansvarig entreprenör och under platsbesök eller samrådsmöten ta upp frågor kring en viss byggnadsåtgärds överensstämmelse med PBL, PBF och BBR. För den enskilde tjänstemannen kan det vara effektivare och kännas mer naturligt att diskutera byggnadsteknik med en entreprenör än med en byggherre utan kunskaper om byggteknik och byggregler. Utredningens förslag kan skapa en bättre sits för byggnadsnämndens personal.

Å andra sidan innebär de föreslagna reglerna att byggnadsnämnden ställs inför fler beslutssituationer och kanske fler diskussioner med byggherren än tidigare. Exempelvis: hur stora ansträngningar ska göras för att klarlägga att viss entreprenör är ansvarig för ett visst byggfel? Vad innebär det att lagen anger att entreprenörens ansvar ska kunna fastställas på ett enkelt sätt och att denne ska kunna nås med enkla medel? Hur bemöter man en förtvivlad villaägare/byggkonsument som kräver att nämnden hittar den skyldige?

I några fall kommer det nog att framföras krav mot byggnadsnämnden att förelägga ansvarige entreprenör att rätta byggfel som inte är något byggfel i PBL:s mening. Det kan t.ex. handla om skönhetsfel i form av sneda monteringar eller slarviga målningsarbeten. Omfattningen av sådana felriktade krav kan dock begränsas genom information i tidiga skeden, framförallt i samband med det tekniska samrådet.

I de fall reglerna om föreläggande mot ansvarig entreprenör tillämpas krävs att fastighetsägaren ger sitt godkännande till att ett föreläggande riktas mot entreprenör. Efter detta kan nämnden vända sig mot entreprenören och fullfölja rättelseärendet. Momentet med godkännande från fastighetsägaren tillsammans med kravet att informera ägaren om beslut om rättelse och tillträde för entreprenör medför ett visst merarbete jämfört hantering enligt de "vanliga" reglerna för rättelse.

I förlängningen bör det bli en marknadsfördel för kompetenta entreprenörer att kunna erbjuda tjänsten ”ansvarig entreprenör PBL”. Entreprenörer som inte är fullt lika seriösa kanske inte tar på sig den rollen? Om de nya reglerna får denna gynnsamma effekt på byggandet kommer det även vara positivt för byggnadsnämndens arbete.

9.2.3 Konsekvenser för husleverantörer och entreprenörer

Här bör först påminnas om att utredningens förslag inte innebär något generellt ökat ansvar för de aktörer som byggherren anlitar för att utföra byggnadsarbeten. Det är enbart de som självmant accepterat att ikläda sig rollen som ansvarig entreprenör enligt PBL som kan bli mottagare av ett rättelseföreläggande från byggnadsnämnden. Dessutom är kretsen begränsad till näringsidkare. Detta innebär att privatpersoner som byggherren anlitar inte kan bli mottagare av rättelseföreläggande.

Vid ett rättelseföreläggande mot ansvarig entreprenör kommer denne att bli tvungen att åtgärda felet inom den tidsram som byggnadsnämnden bestämmer. Dessutom kommer PBL:s nuvarande bestämmelser i 11 kap. om viten och genomförande på den försumliges bekostnad att kunna tillämpas.

En ansvarig entreprenör kommer att kunna överklaga byggnadsnämndens beslut trots att fastighetens eller byggnadens ägare har godtagit byggnadsnämndens bedömning att det föreligger ett byggfel i PBL:s mening. Entreprenören kan dock bli tvungen att genomföra rättelsen trots överklagande. Byggnadsnämnden kan nämligen besluta att rättelsen ska genomföras omedelbart trots att rättelsen kan överklagas och inte har vunnit laga kraft.² Detta kan bli aktuellt t.ex. i situationer då en byggnad uppvisar brister i fråga om säkerhet.

I ett projekt där en ansvarig entreprenör anlitar underentreprenörer kommer byggnadsnämnden inte att kunna rikta rättelseföreläggande mot underentreprenör. Ett rättelseföreläggande riktas mot ansvarig entreprenör som därefter får agera gentemot sin underentreprenör enligt civilrättsliga regler.

En ansvarig entreprenör kan föreläggas att rätta ett byggfel som i grunden beror på en projektering som utförts av annan än den ansvarige entreprenören. Byggnadsnämnden ingriper inte mot projektören utan riktar sitt föreläggande mot den ansvarige entre-

² 11 kap. 38 § PBL.

prenör som enligt fastställd kontrollplan utför de aktuella byggnadsarbetena. Entreprenören får i ett sådant fall agera gentemot projektören enligt civilrättsliga regler.

Här bör uppmärksammas att dagens system kan innebära att rättelse genomförs av byggnadsnämnden på byggherrens bekostnad. I samband med byggherrens återkrav mot entreprenören kan denne då värja sig helt eller delvis från sitt civilrättsliga ansvar, genom att invända att han inte givits möjlighet att utnyttja sin rätt att på egen hand vidta rättelse. Med utredningens förslag om föreläggande mot entreprenör ges denne möjlighet att rätta ett sådant byggfel och uppfylla sitt eventuella civilrättsliga ansvar.

9.2.4 Konsekvenser för kvaliteten i byggandet m.m.

I och med att byggnadsnämnden ges befogenhet att rikta ett rättelseföreläggande mot ansvarig entreprenör kommer nämndens företrädare (handläggare i byggkontrollärenden – ofta benämnda byggnadsinspektörer) att ha bättre grund för att direkt mot entreprenören föra diskussioner och ställa krav. I dag är entreprenörer inte någon motpart till byggnadsnämnden och nämndens materiella krav vad gäller byggandet ska i princip alltid riktas mot fastighetens eller byggnadens ägare. Detta kan i praktiken vara en omväg på färden mot hög kvalitet och snabba rättelser under ett pågående arbete.

Det kan även tänkas att ansvariga entreprenörer blir mer benägna att i förebyggande syfte avkräva byggnadsnämnden tydliga besked i fråga om en viss åtgärd eller teknisk lösning uppfyller samhällets krav. Detta kan i förlängningen ställa ökade krav på dels byggnadsnämndernas tolkning av byggregler dels på reglernas utformning.

När byggherrar/byggkonsumenter inser att de kan få viss hjälp av byggnadsnämnden med att förmå entreprenören till snabb rättelse kan de tänkas bli mer benägna att självmant anmäla byggfel till byggnadsnämnden. På detta sätt kan fler fel komma att uppdagas och rättas, med slutresultatet att kvaliteten i byggandet ökar.

Kvaliteteten i byggandet kan påverkas i positiv riktning genom att oseriösa entreprenörer – som inte är beredda att axla ansvaret för snabba rättelser av byggfel – kan få svårare att hitta kunder.

9.3 Konsekvenser av förslag om åtgärdandeförsäkring

9.3.1 Konsekvenser för konsumenter och bostadsrättsföreningar

En ny lag om åtgärdandeförsäkring enligt utredningens förslag medför flera positiva konsekvenser för konsumenter som låter uppföra bostadshus, de som köper ett sådant hus inom den första tioårsperioden, för ägare till ägarlägenhetsfastigheter med tillhörande gemensamhetsanläggningar samt för bostadsrättsföreningar med nyproducerade bostadshus.

För uppförande av fritidshus är byggförsäkring i dag frivilligt. Utredningens förslag innebär att en åtgärdandeförsäkring måste tecknas även för fritidshusbyggande under förutsättning att byggkostnaden överstiger tio prisbasbelopp.

Jämfört med det försäkringsskydd som den nuvarande obligatoriska byggförsäkringen ger kommer det skydd som den föreslagna försäkringen ger att vara betydligt mer omfattande. Försäkringsgivaren driver utredning av skadeorsak och omfattning av fel och skador, samt ställer krav mot och kommunicerar med en entreprenör eller konsult som kan ha ett civilrättsligt ansvar för felet och skadorna som den föreslagna lagen innebär. I allmänhet betraktas dessa frågor som mycket komplicerade för de flesta konsumenter och det finns såväl praktiska som juridiska problem att övervinna. Genom att i lagen tydliggöra att försäkringsgivaren ansvarar för utredning och åtgärdande av fel och skador samt att denne i en eventuell regress även ska ta tillvara försäkringshavarens intresse att få ersättning för sina kostnader får försäkringshavaren en stark och kompetent partner.

En annan mycket betydelsefull utökning av den ekonomiska tryggheten för försäkringshavaren som den föreslagna åtgärdandeförsäkringen innebär är att den, till skillnad från dagens byggförsäkring, konsumenttjänstlagen och de civilrättsliga avtalen, även ger ett tydligt skydd vid s.k. utvecklingsfel.

Vissa negativa konsekvenser kan också förutses. I jämförelse med dagens byggförsäkring tror utredningen att kostnaden för den nya åtgärdandeförsäkringen kommer att kunna bli något högre. Det går inte att fastställa hur mycket priserna kan komma att öka, men genom att den föreslagna försäkringen är betydligt mer omfattande bedömer utredningen att den nya försäkringen kan komma

att kosta mellan 15 och 20 procent mer än dagens byggförsäkring, givet att försäkringsbelopp och självrisk är desamma. Då kan noteras att genomsnittspremien för en byggförsäkring avseende en villa i dag är cirka 15 000 kr. För att ge byggherren möjlighet att själv påverka premien har utredningen i den föreslagna lagen infört möjlighet att dels välja en något högre självrisk (upp till ett prisbasbelopp) än i dagens byggförsäkring (upp till ett halvt prisbasbelopp), dels att teckna försäkring på ett lägre belopp än den totala byggkostnaden, till skillnad från dagens byggförsäkring där försäkringsbeloppet är detsamma som hela den beräknade byggkostnaden. Konsumenten kan således själv som köpare av försäkringen förhandla om försäkringskostnaden utifrån alternativa nivåer på självrisk (från noll upp till ett prisbasbelopp).

Kontakter som utredningen haft med försäkringsbranschen indikerar att intresset för den nya försäkringen är större än det som finns för dagens byggförsäkring. Detta bör medföra ökad konkurrens där premiens storlek blir ett instrument för att lyckas på marknaden, vilket är bra för försäkringstagarna/konsumenterna.

Även köparen av ett bostadshus som är nyare än tio år kommer att få ett förbättrat ekonomiskt skydd genom den nya försäkringen. Den nya ordningen med ett centralt register hos Boverket över tecknade åtgärdandeförsäkringar gör att en säljare inför en eventuell försäljning på ett enkelt sätt kan visa att en åtgärdandeförsäkring finns tecknad samt vem som är försäkringsgivare. Som ny ägare till byggnaden övertar man de rättigheter som tillfaller försäkringshavaren enligt den föreslagna lagen.

Även vid nybyggnad för bostadsrättsförening ska enligt utredningens förslag en åtgärdandeförsäkring tecknas. Sådan nyproduktion sköts vanligen av en tillfällig styrelse. Blivande bostadsrättsinnehavare har ingen insyn i produktionen och har ingen möjlighet att förebygga byggfel. En konsekvens av utredningens förslag är att de får ett försäkringsskydd i den speciella situation som nyproduktion utgör. För tillbyggnad eller ombyggnad av befintlig bostadsrättsbyggnad finns inget krav på tecknande av åtgärdandeförsäkring. För tillbyggnad eller ombyggnad kan de däremot frivilligt teckna sådan försäkring.

9.3.2 Konsekvenser för försäkringsbolagen

I dagsläget gäller lagen om byggförsäkring m.m. som innebär att den som bygger bostäder måste teckna byggförsäkring. Den marknaden domineras av tre olika försäkringsgivare; Försäkrings AB Bostadsgaranti, Gar-Bo Försäkring AB samt HDI-Gerling. Förutsättningarna för utredningen har varit att nuvarande lagstiftning om obligatorisk byggförsäkring ska tas bort.

Utredningens kontakter med försäkringsgivarna har givit slutsatsen att om lagstiftningen om den obligatoriska byggförsäkringen tas bort så kommer marknaden för byggförsäkring att försvinna. Försäkringsgivarna tror inte att efterfrågan på dessa försäkringsprodukter kommer att vara tillräckligt stor för att kunna fortsätta att tillhandahålla dem om obligatoriet försvinner.

Den nya åtgärdandeförsäkring som utredningen föreslår skiljer sig väsentligt mot dagens byggförsäkring. De största skillnaderna torde ligga i att bolagen får en betydligt mer aktiv och drivande funktion i jämförelse med byggförsäkringen. I byggförsäkringen är det försäkringshavaren som måste utreda och dokumentera felet för att få rätt till försäkringsersättning, medan det i den föreslagna åtgärdandeförsäkringen är försäkringsgivaren som har utredningsansvaret för ett anmält fel. Denna förändring är ur konsumentperspektiv en stor förbättring jämfört med hur byggförsäkringen fungerar. Den andra stora skillnaden är att den föreslagna åtgärdandeförsäkringen även ska omfatta det som i dagligt tal benämns som s.k. utvecklingsfel, dvs. där skador och problem uppstått trots att byggnaden uppförts med metoder och material som vid tiden för uppförandet anses vara fackmässiga, men där det efter en tid visat sig medföra skador och fel i byggnadens funktion.

Genom att den föreslagna åtgärdandeförsäkringen kommer att ha en väsentligt bredare omfattning än dagens byggförsäkring förutspås priset för försäkringen – försäkringspremien – att bli jämförelsevis högre än byggförsäkringens. För att i någon mån motverka detta har utredningen föreslagit större flexibilitet avseende försäkringsbeloppets och självriskens storlek jämfört med i dagens byggförsäkring.

Den föreslagna åtgärdandeförsäkringen kommer att ställa väsentligt högre krav på försäkringsgivarnas skadeorganisationer och deras kontaktnät av byggnadsteknisk kompetens för att kunna leva upp till det föreskrivna utredningsansvaret samt kommunikationen

med försäkringshavaren. Sannolikt behöver man därutöver förstärka de juridiska resurserna för att på ett effektivt och rationellt sätt bevaka sina och försäkringshavarnas möjligheter till återkrav (regress) gentemot husleverantörer, entreprenörer, projektörer eller andra konsulter som kan ha ansvar för de uppkomna felen och skadorna.

De försäkringsgivare som i dag tillhandahåller byggfelsförsäkring har relativt små och centraliserade skadeorganisationer jämfört med andra stora försäkringsgivare inom övrig skadeförsäkring, som har lokala och regionala organisationer.

Därutöver kommer försäkringsgivarna att behöva producera försäkringsvillkor utifrån de förutsättningar som ges i lagtexten och, givetvis, prissätta sina nya försäkringsprodukter.

Under utredningens gång har försäkringsbranschen inte givit några signaler om att ovanstående förändringar skulle leda till så stora omställningskostnader att det blir ett problem för marknaden.

Utredningen bedömer att försäkringsgivarna för den föreslagna åtgärdandeförsäkringen kommer att få ett större antal skadeärenden att hantera jämfört med dagens byggfelsförsäkring. Byggfelsförsäkringen hanterar endast ärenden där det saknas en entreprenör att rikta krav emot – antingen beroende på att entreprenören inte finns kvar eller att försäkringshavaren inte har något avtalsförhållande med den som byggde huset. I dessa fall träder byggfelsförsäkringens subsidiära skydd (skydd i andra hand) in. Den nya åtgärdandeförsäkringen är däremot inte subsidiär utan med denna ska bolagen hantera alla ärenden som försäkringshavare anmäler. Den förväntade ökningen i antalet försäkringsärenden kommer dock framförallt att bestå av fall där det finns en entreprenör som kan ha ansvar och därmed kan nås av försäkringsgivarens regresskrav. Om försäkringsgivarna blir effektiva i sitt regressarbete bör därför det ökade antalet ärenden inte medföra några betydande kostnadsökningar.

Vad gäller arten av byggfel och genomsnittskostnaden per fel/skada har utredningen ingen anledning att anta att den nya försäkringen skulle förändra detta.

9.3.3 Konsekvenser för kommunerna

Jämfört med dagens lagstiftning om byggfelsförsäkring kan utredningen inte se några negativa konsekvenser för kommunerna genom ett införande av den föreslagna åtgärdandeförsäkringen. I dag måste byggnadsnämnderna bland annat bedöma om byggnaden ska användas för permanentboende. Det förekommer att byggherren hävdar att projektet handlar om ett fritidshus i syfte att slippa kostnaden för en byggfelsförsäkring, men när huset är klart övergår det till bostad för permanentbruk. Denna problematik försvinner genom utredningens förslag att inkludera även fritidshus, med byggkostnad överstigande tio prisbasbelopp. Andra problem som möter byggnadsnämnderna i dag är att försäkringsbrev eller certifikat uppvisas som hävdas motsvara kraven på byggfelsförsäkring men där det inte uttryckligen framgår att så är fallet. Den byggnadsnämnd som godtar ett sådant intyg riskerar kritik och till och med skadeståndskrav om det i samband med fel eller skada visar sig att det inte fanns någon byggfelsförsäkring i lagens mening.

Den föreslagna lagen om åtgärdandeförsäkring medför förenklingar i byggnadsnämndernas hantering. Försäkringsgivaren har dels uttryckligen ansvar för att försäkringen motsvarar lagens krav och dels slipper nämnden att hantera och bedöma försäkringsintyg. Kontroll att försäkring finns sker via Boverkets register. Byggnadsnämnden ska inför beslut om startbesked kontrollera i registret att åtgärdandeförsäkring finns.

9.3.4 Konsekvenser för Boverket

I lagen om åtgärdandeförsäkring ges byggherren en skyldighet att se till att det finns en åtgärdandeförsäkring om det krävs en sådan enligt nämnda lag. Försäkringsgivaren ska vid tecknad försäkring låta registrera försäkringen i Boverkets register för energideklARATIONER. Följande uppgifter ska registreras: försäkringsgivare, tidpunkten för tecknandet av försäkringen, fastighetens beteckning, adress och kommun.

Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Boverket ansvarar bl.a. för att hålla ett register för de svenska energideklarationerna och hanterar hjälp och information till dem som berörs av bestämmelserna om energideklaration. Registret uppdateras dagligen med information från

Lantmäteriets Fastighetsdatasystem (FDS) om bl.a. fastighetsbeteckning, byggnads-ID etc. på de byggnader som omfattas av kravet på energideklarationer.

Enligt bestämmelserna får Boverket i det enskilda fallet medge direktåtkomst till registret för bl.a. kommunerna och byggnadsägare.

Enligt Boverkets bedömning är det fullt möjligt att använda energideklarationsregistret som ett register för åtgärdandeförsäkring. Registret är webbaserat och åtkomst kan regleras genom direktåtkomst (en fastighet i taget) och behörighetsadministration. Genom det GEOdatasamverkansavtal Boverket har med Lantmäteriet finns möjlighet att det i registret finns uppgifter om berörda fastigheter, lagfaren ägare etc. Vid registrering av uppgift om åtgärdandeförsäkring söker registrator upp rätt fastighet och registrerar aktuella uppgifter. Försäkringsgivaren utför denna registrering.

Energideklarationssystemet behöver anpassas med nya fält för de uppgifter som ska registreras, direktåtkomst och behörighetshantering m.m. Boverket har översiktligt bedömt kostnaden för detta till cirka 500 000 kronor (engångskostnad) och en årlig kostnad på 100 000–150 000 kronor. Boverket och utredningen förordar anslagsfinansiering framför avgiftsfinansiering, dvs. ingen kostnad tas ut av försäkringsbolagen eller av fastighetens eller byggnadens ägare. Motivet är att minimera de administrativa kostnaderna. Exempelvis vid 10 000 registreringar per år uppgår kostnaden till 10–15 kronor per registrering.

9.3.5 Konsekvenser för husleverantörer och entreprenörer

Husleverantörer och entreprenörer ansvarar inte för att teckna den föreslagna åtgärdandeförsäkringen, förutom i de fall de har rollen som byggherre.

Eftersom konsumenten ges möjlighet att påverka försäkringsskydd och premie bör det vid val av försäkringsskydd och diskussioner med försäkringsgivare kunna framkomma uppgifter om entreprenörer som är till fördel för seriösa entreprenörer med goda referenser.

En konsekvens för husleverantörer och entreprenörer kan dock bli att de i samband med reklamationsärenden möter en aktivare och starkare motpart eftersom byggherren företräds av försäkringsgivare i den nya roll som lagen ger. Här bör påpekas att civil-

rättsliga avtalsförhållanden vid byggande inte påverkas av utredningens förslag.

För produktion av flerbostadshus som är avsett för hyresrättslägenheter finns inget krav på åtgärdandeförsäkring. Möjligheten att teckna en frivillig försäkring finns dock.

9.4 Övriga konsekvenser

Utredningens bedömning är att förslagen inte innebär några konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet eller sysselsättning i olika delar av landet.

Förslaget innebär heller inte några konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen.

Den föreslagna regleringen överensstämmer vidare med de skyldigheter som följer Sveriges anslutning till Europeiska Unionen.

10 Frågor som inte behandlats av utredningen

Under utredningens gång har vi mött några frågor som vi vill uppmärksamma men inte går närmare in på i utredningen. Vi sammanfattar dessa frågor för fortsatta överväganden. Det kan också vara intressant att få remissinstansernas synpunkter även på detta.

10.1 Tolkning av Boverkets byggregler

Tekniska egenskapskrav i Boverkets byggregler (BBR) är till stor del uttryckta som funktionskrav. Det innebär att en viss angiven funktion eller egenskap ska uppnås men att den som bygger kan välja vilken teknisk lösning som tillämpas. Tanken är att BBR inte ska hindra utvecklingen av nya tekniska lösningar. Samtidigt ger Boverkets rådtexter, i anslutning till funktionskraven, vissa råd och exempel på lösningar som normalt medför att avsedd funktion kan uppnås.

En byggherre är således fri att välja teknisk lösning så länge denna uppfyller kraven i BBR. I många fall är det dock inte enkelt att bedöma om en annan teknisk lösning än vad som anges i rådtexten kommer att uppfylla ett funktionskrav. Det finns inte heller något prövningsförfarande i PBL för att i tidigt skede inför projektering klargöra om en viss teknisk lösning är godtagbar med hänsyn till samhällets krav. Det som ligger närmast är byggnadsnämndens bedömning inför startbesked om att kraven i PBL med följdförfattningar *kan antas* bli uppfyllda. Här förefaller dock lagstiftaren ha avsett en mer översiktlig bedömning som tar sikte på uppenbara svårigheter att uppfylla kraven. I avsaknad av en tydlig förhandsprövning kan en byggherre som väljer en annan teknisk lösning än vad som finns i rådtext till funktionskrav, riskera att i ett sent

skede av byggprocessen, eller efter byggnadens färdigställande, få denna lösning underkänd av byggnadsnämnden. För att inte riskera detta väljer byggherren att följa rådstexten, som därmed tenderar att bli normerande på ett sätt som motverkar syftet med funktionskrav.

Skulle det vara möjligt att utforma ett system där kraven fortfarande är utformade som funktionskrav (för att inte hämma utvecklingen av nya tekniska lösningar) men där nya lösningar kan bli föremål för förhandsprövning av en myndighet? Om detta skulle anförtros byggnadsnämnden uppstår frågor om resurser och kompetens hos kommunerna. Dessutom riskerar man att få olika bedömningar hos olika byggnadsnämnder. Det skulle finnas en uppenbar risk för kommunala ”särkrav” i fråga om att tolka BBR – utöver ”särkrav” som innebär att kommunerna ställer andra/högre krav än vad som är reglerat i BBR (se utredningens delbetänkande SOU 2012:86). Redan i dag finns problem med att kommunerna i sin rådgivande och upplysande roll tolkar BBR:s funktionskrav på olika sätt.¹ Mot denna bakgrund vore det önskvärt att hitta en form där samhället i förväg kan ge tydliga ställningstaganden till nya tekniska lösningar för att uppfylla gällande funktionskrav – och att dessa besked inte skulle var en kommunal fråga.

Under utredningens arbete har framförts en idé om att byggherrar skulle kunna få en viss teknisk lösning prövad hos Boverket och att där skulle skapas ett register över godkända lösningar. Ett sådant register skulle vara tillgängligt för alla varmed det successivt byggs upp ett urval av godkända lösningar som byggherrar kan ta del av. Detta skulle även underlätta för byggnadsnämnderna som inte skulle behöva ställas inför ibland byggnadstekniskt svåra bedömningar. Omfattningen och utformningen av ett sådant system kräver dock särskild utredning vilket inte varit möjligt inom ramen för vårt arbete.

¹ SOU 2012:86. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Se bilaga 4 frågorna 16 a och 16 b.

10.2 Krav på kompetens vid byggande/certifiering av entreprenörer

I Sverige finns inga formella krav på kunskaper, förmåga och lämplighet hos de som anlitas för att utföra byggnadsarbeten. I diskussioner och utredningar kring offentlig reglering av byggande och frågor om kvaliteten hos det som byggs, har framförts idéer om formella kompetenskrav vid byggande. I Byggprocessutredningens betänkande *Bygg – helt enkelt!* (SOU 2008:68) diskuteras ett förslag att en arbetsansvarig skulle ha dokumenterad kunskap, i första hand kännedom om Boverkets byggregler. Även under arbetet med föreliggande utredning har frågan tagits upp, bland annat vid diskussioner med vår referensgrupp. I bilaga 5 till föreliggande slutbetänkande ger Sven-Åke Sonesson från referensgruppen några reflexioner kring frågan om krav på kompetens hos de som bygger.

Införande av någon form av formella kompetenskrav vid byggande kan se ut på många sätt. En variant kan vara krav på certifiering av de som utför byggnadsarbeten. Oavsett hur ett system för kompetenssäkring skulle se ut krävs en särskild utredning utöver det som varit möjligt i vårt arbete. Dessutom kan det vara rimligt att en eventuell sådan utredning inte beslutas förrän det har skett en utvärdering av de ändringar som infördes i PBL 2 maj 2011 avseende byggkontroll.

11 Författningskommentar

11.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

4 §

ansvarig entreprenör: Näringsidkare som anlitas av byggherre och som redovisas i kontrollplan och som byggnadsnämnden kan rikta rättelseföreläggande mot.

byggkonsument: Byggherre som är fysisk person och som låter utföra byggnadsarbeten för eget boende eller bostadsrättsförening.

Förslagen behandlas i avsnitt 4.2.

Till paragrafens definitioner förs ansvarig entreprenör och byggkonsument.

Med ansvarig entreprenör avses en näringsidkare som har avtal direkt med byggherren och som godtar att byggnadsnämnden kan rikta ett rättelseföreläggande mot sig själv enligt bestämmelserna i 11 kap. 20 § PBL och som i den egenskapen är upptagen i den kontrollplan som fastställs för aktuell byggnadsåtgärd. Av detta följer att en underentreprenör aldrig kan vara ansvarig entreprenör enligt PBL.

Begreppet byggkonsument omfattar två olika kategorier av "icke-professionella" byggherrar. Dels fysisk person som anlitar entreprenörer för att utföra byggnadsarbeten avsedda för personens egna boende, dels bostadsrättsförening som anlitar entreprenörer för att utföra arbeten åt föreningen.

10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

6 §

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. *vem eller vilka som i förekommande fall har godkänt att vara ansvarig entreprenör för byggnadsarbeten eller för förtillverkade byggelement,*
5. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
6. vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
7. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 4.2.

En förutsättning för att rättelseföreläggande ska kunna riktas mot entreprenör är att denne godkänt att så får ske genom att anta funktionen som ansvarig entreprenör samt att detta framgår av kontrollplanen. Byggherren ansvarar för att i förekommande fall redovisa detta i förslaget till kontrollplan som läggs fram till byggnadsnämnden inför kommande tekniskt samråd och beslut om startbesked. I de fall entreprenör(er) inte är utsedd eller anlitade entreprenörer inte åtagit sig rollen som ansvarig entreprenör enligt PBL kommer kontrollplanen inte att innehålla sådan uppgift.

För att det ska råda klarhet i ansvarsförhållanden vad gäller rättelse av eventuella byggfel (avvikelse från samhällets krav enligt PBL och föreskrifter meddelade med stöd av PBL) ska byggherren se till att kontrollplanen tydligt visar vilka moment som en viss ansvarig entreprenör är ansvarig för.

Vid byggande med förtillverkade byggelement som levereras till byggplatsen kan den som tillverkat byggelementen ikläda sig funktionen som ansvarig entreprenör för enbart dessa byggelement, alternativt för byggelementen och montering av dessa eller enligt annan specificering av ansvarsområdet.

Enligt definitionen på ansvarig entreprenör i 1 kap. 4 § följer att kontrollplanens ansvariga entreprenörer inte kan utgöras av underentreprenörer.

Vid delad entreprenad så kan kontrollplanen innehålla flera ansvariga entreprenörer vilka var för sig som sidoentreprenörer har sitt definierade ansvarsområde.

19 §

Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan, *ansvarig entreprenörs skriftliga godkännande* och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, om samrådet avser en rivningsåtgärd,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av en *åtgärdandeförsäkring* eller ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och
8. behovet av ytterligare sammanträden.

Bestämmelsen behandlas i avsnitten 4.2 och 8.2.

Med ansvarig entreprenörs godkännande avses här skriftligt godkännande från entreprenör att ett eventuellt rättelseföreläggande från byggnadsnämnden kan riktas mot denne i fråga om det arbete som entreprenören är anlita för. Dessa uppgifter som lämnas under samrådet kommer senare att vara styrande för byggnadsnämndens agerande vid beslut om rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 §. Skriftligt godkännande från ansvarig entreprenör som anges i kontrollplan kan ha ingetts med förslaget till kontrollplan eller så upprättas skriftligt godkännande under det tekniska samrådet.

På motsvarande sätt som för tidigare byggförsäkring ska byggnadsnämnden vid det tekniska samrådet gå igenom behovet av åtgärdandeförsäkring enligt bestämmelserna i lagen om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel.

23 §

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas om,

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. *en åtgärdandeförsäkring finns registrerad hos Boverket och ett bevis om färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,*

Bestämmelsen i 23 § 2 behandlas i avsnitt 8.2.

Byggnadsnämndens kontroll av att åtgärdandeförsäkring finns görs genom egen tillgång till registret eller att byggherren lämnar ett registerutdrag.

24 §

I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga, kontrollansvariga eller *ansvariga entreprenörer*,

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 4.2.

Om byggherren i sitt förslag till kontrollplan angett ansvarig entreprenör för visst arbete och senast vid tekniskt samråd visat upp skriftligt godkännande från entreprenören att denne åtar sig denna roll, ska byggnadsnämnden dokumentera detta i startbeskedet. Byggnadsnämnden ska inte göra någon prövning i fråga om ett åtagande från entreprenör att vara ansvarig entreprenör.

27 a §

Till arbetsplatsbesöket ska kallas byggherren, kontrollansvariga och ansvariga entreprenörer.

Bestämmelsen är ny och behandlas i avsnitt 4.2.

För att byggherre, kontrollansvariga och ansvariga entreprenörer ska få möjlighet att närvara vid byggnadsnämndens besök på arbetsplatsen ska dessa kallas. Detta innebär inte att byggherre eller ansvarig entreprenör har skyldighet att närvara. För kontrollansvarig däremot finns enligt 10 kap. 11 § en skyldighet att närvara vid nämndens arbetsplatsbesök.

28 §

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över arbetsplatsbesöket. Protokollet ska skickas till byggherren, kontrollansvariga och ansvariga entreprenörer.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 4.2.

För att ansvariga entreprenörer ska få kännedom om byggnadsnämndens iakttagelser och bedömningar vid besöket ska protokollet skickas till dessa i samma omfattning som till byggherre och kontrollansvariga.

31 §

En kallelse enligt 30 § ska vara skriftlig och skickas till

1. byggherren,
2. den eller de kontrollansvariga,
3. *den eller de ansvariga entreprenörerna*, och
4. övriga som enligt byggnadsnämnden bör ges tillfälle att delta.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 4.2.

Byggnadsnämndens kallelse till slutsamråd ska skickas till samtliga sådana entreprenörer som enligt fastställd kontrollplan godtagit att vara ansvarig entreprenör.

11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

8 a §

För att fullgöra ett rättelseföreläggande enligt denna lag som riktas mot en ansvarig entreprenör ska byggnadsnämnden besluta om tillträde till

fastighet och byggnad för den ansvarige entreprenör som ska vidta de åtgärder som avses i föreläggandet.

Bestämmelsen är ny och behandlas i avsnitt 4.2.

Ett rättelseföreläggande mot ansvarig entreprenör förutsätter enligt 11 kap. 20 § andra stycket att fastighetens eller byggnadens ägare har godkänt att så får ske. Om byggnadsnämnden efter ett sådant medgivande beslutar att förelägga ansvarig entreprenör att vidta rättelse ska byggnadsnämnden samtidigt besluta att ansvarig entreprenör ska ha tillträde till den fastighet och byggnad som föreläggandet avser. Med beslutet om tillträde ska säkerställas att ansvarig entreprenör har befogenhet att fullgöra rättelsen.

Enligt 11 kap. 20 § fjärde stycket ska ägare till fastighet eller byggnad som berörs av ett rättelsebeslut mot ansvarig entreprenör informeras om beslutet. Med samtida beslut om tillträde enligt 11 kap. 8 a § får fastighetens och byggnadens ägare vetskap om att entreprenören har rätt att vistas på platsen.

20 §

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Om åtgärden har vidtagits vid nybyggnad av bostadshus för byggkonsument eller vid tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av bostadshus för byggkonsument ska byggnadsnämnden efter godkännande från den som äger fastigheten eller byggnaden i stället förelägga ansvarig entreprenör enligt kontrollplan.

Ett föreläggande mot ansvarig entreprenör förutsätter att byggnadsnämnden enkelt kan fastställa vilken ansvarig entreprenör som vidtagit den åtgärd som ska rättas och att det kan antas att denne kan nås med skälig arbetsinsats.

Ägare av fastigheten eller byggnaden ska informeras om beslutet att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör.

Kan inte byggnadsnämnden efter föreläggande mot ansvarig entreprenör få till stånd rättelse inom skälig tid får byggnadsnämnden rikta föreläggandet mot den som äger fastigheten eller byggnaden.

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i *sjätte* stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 4.2.

Av paragrafens andra stycke framgår i vilka situationer ett rättelseföreläggande mot ansvarig entreprenör kan bli aktuellt. I och med definitionen av begreppet bostadskonsument i 1 kap. 4 § blir innebörden av 11 kap. 20 § andra stycket att beslut om rättelse kan riktas mot ansvarig entreprenör i följande olika fall;

- a) fysisk person låter uppföra bostadshus för eget boende
- b) fysisk person låter flytta bostadshus för eget boende till ny plats
- c) fysisk person låter vidta tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en- och tvåbostadshus
- d) bostadsrättsförening låter uppföra bostadshus
- e) bostadsrättsförening låter flytta bostadshus till ny plats
- f) bostadsrättsförening låter utföra tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av bostadshus

Paragrafens andra stycke klargör även huvudregeln att byggnadsnämnden ska rikta ett föreläggande mot ansvarig entreprenör enligt fastställd kontrollplan om fastighetens eller byggnadens ägare medger detta. Om sådant medgivande inte lämnas ska beslutet om rättelse riktas mot ägaren.

I paragrafens tredje stycke anges tillåtna undantag från nyssnämnda huvudregel. Första undantaget är att byggfelet är av sådan art att det är svårt att fastställa ett ensidigt ansvar från en viss ansvarig entreprenör. Det kan vara svårt att klargöra vilken av flera entreprenörer som orsakat byggfelet eller så är felet en samlad effekt av flera entreprenörers arbeten. Syftet med denna regel är dels att skapa en rättssäker situation för entreprenören, dels att begränsa byggnadsnämndens utredningsarbete.

Andra undantaget avser situationen då det visserligen kan fastställas vilken ansvarig entreprenör som vidtagit åtgärden och

orsakat felet men att denne i praktiken är svår att nå. Avsikten med denna andra undantagsregel är att begränsa byggnadsnämndens arbete med att nå fram till svårfunnen entreprenör för att i stället snabbt kunna rikta föreläggandet mot fastighetens eller byggnadens ägare.

I fjärde stycket stadgas att ägare av den fastighet eller byggnad som föreläggandet avser ska underrättas om beslutet att rättelseföreläggande riktas mot ansvarig entreprenör. Detta ska ske trots att ägaren – som förutsättning för beslutet – tidigare lämnat sitt medgivande. Det är först i och med rättelsebeslutet som ägaren ser den exakta innebörden av föreläggandet. Trots tidigare medgivande om att rikta föreläggandet mot ansvarig entreprenör kan ägaren överklaga det slutliga rättelsebeslutet om ägaren anser att det sakliga innehållet i rättelsekravet inte kan godtas.

Femte stycket tillåter att ett föreläggande riktas om från ansvarig entreprenör till fastighetens eller byggnadens ägare om det framstår som sannolikt att entreprenören inte kommer att vidta rättelse inom den tid som krävs. Entreprenören kanske inte visar några tydliga tecken på att vidta rättelse trots att byggnadsnämnden har förenat föreläggandet med vite enligt 11 kap. 37 § eller har förvarnat om beslut att genomföra åtgärden på den försumliges (ansvarige entreprenörens) bekostnad enligt 11 kap. 27 §.

Ändringen i sjunde stycket är endast redaktionell.

Övergångsbestämmelser

- 1. Denna lag träder i kraft den 31 mars 2014.*
- 2. Äldre föreskrifter gäller för ärenden som har påbörjats före den 31 mars 2014.*

Ikraftträdandet sker den 31 mars 2014.

De nuvarande bestämmelserna i plan- och bygglagen ska gälla i ärenden som har inletts före lagens ikraftträdande.

11.2 Förslag till lag om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel

Åtgärdandeförsäkring

Tillämpningsområde, definitioner m.m.

1 §

En åtgärdandeförsäkring ska finnas vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av en- och tvåbostadshus samt vid nybyggnad av flerbostadshus som är avsett för bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

En åtgärdandeförsäkring ska även finnas när byggnad som huvudsakligen används eller har använts för annat ändamål än bostad, inreds för eller ianspråk tas som en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus som är avsett för en bostadsrättsförening eller för ägarlägenhetsfastigheter.

Trots första stycket behöver en åtgärdandeförsäkring inte finnas om byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) eller för nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av en- och tvåbostadshus där byggnadsarbetet huvudsakligen utförs av byggherren själv för det egna boendet.

När åtgärdandeförsäkring krävs enligt första och andra styckena ska denna vara registrerad enligt 3 § för att startbesked ska kunna ges i enlighet med 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.2.

Paragrafen anger i vilka situationer en åtgärdandeförsäkring ska finnas. För nyproduktion eller om- och tillbyggnad av flerbostadshus för hyresbostäder behövs inte åtgärdandeförsäkring tecknas. Däremot krävs åtgärdandeförsäkring vid nyproduktion av flerbostadshus avsedda för bostadsrättsföreningar och för nyproduktion för ägarlägenhetsfastigheter.

I bestämmelsen görs ingen skillnad mellan fritidshus och permanentboende utan i stället införs i tredje stycket en beloppsgräns avseende byggkostnaden för att fastslå i vilka situationer försäkring krävs.

För ägarlägenhetsfastigheter och bostadsrättsföreningar är huvudregeln att åtgärdandeförsäkring krävs vid nyproduktion, men inte vid ombyggnad eller tillbyggnad.

När byggnad som använts för annat än bostadsändamål byggs om till bostadsrätter eller ägarlägenhetsfastigheter krävs dock åtgärdandeförsäkring. Exempel på sådana ombyggnationer är när parkeringshus, industribyggnader och liknande byggs om till bostadsrättslägenheter eller ägarlägenhetsfastigheter. Däremot krävs inte försäkringen om den övervägande delen av den befintliga byggnaden redan används för bostadsändamål.

I tredje stycket anges vid vilken kostnadsnivå kravet på åtgärdandeförsäkring inträder. Dessutom ges undantag för kravet på försäkring vid nyproduktion av en- och tvåbostadshus där byggnadsarbetet utförs av byggherren själv för sitt eget boende. Kravet är dock att merparten av det praktiska byggnadsarbetet utförs av byggherren personligen.

I fjärde stycket tydliggörs att den obligatoriska åtgärdandeförsäkringen måste ha tecknats och vara registrerad för att startbesked ska kunna ges enligt plan- och bygglagens bestämmelser.

2 §

I denna lag avses med

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggkostnad: den sammanlagda kostnaden för markarbete, byggnadsarbete, material och projektering, exklusive kostnad för markförvärv och kommunala avgifter,

försäkringsgivare: den som tillhandahåller och tecknar åtgärdandeförsäkring,

försäkringshavare: den som äger bostadshus, ägarlägenhetsfastighet eller gemensambetsanläggning för ägarlägenhetsfastigheter för vilket det finns åtgärdandeförsäkring registrerad,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.2.

Definitionerna av begreppen byggherre, nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad är desamma som i PBL, förutom begreppet ny-

byggnad där bestämmelsen till skillnad från PBL:s definition inte omfattar flyttning av byggnad.

3 §

Byggherren ska se till att det finns en åtgärdandeförsäkring om det krävs en sådan enligt denna lag.

Försäkringsgivaren ska vid tecknad åtgärdandeförsäkring låta registrera försäkringen enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och registrering av åtgärdandeförsäkring. Försäkringsgivaren ansvarar i och med registreringen för att försäkringen uppfyller de krav som gäller enligt denna lag.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.2.

I första stycket fastslås att det är byggherren som har ansvaret för att teckna åtgärdandeförsäkring.

När avtal om åtgärdandeförsäkring träffats åligger det försäkringsgivaren att på elektronisk väg registrera försäkringen i Boverkets register för energideklaration för byggnader, vars användningsområde därmed utökas. Genom att registrera försäkringen ansvarar försäkringsgivaren för att försäkringsskyddet uppfyller lagens krav.

Åtgärdandeförsäkringens omfattning

4 §

En åtgärdandeförsäkring ska omfatta

a) utförande av erforderlig utredning för att kontrollera om ersättningsbart fel eller skada enligt b)–d) föreligger,

b) kostnader för att åtgärda fel i byggnadens konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller som beror på utförandet av arbetet och som innebär avvikelse från de tekniska egenskapskrav som gällde vid tiden för utförandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller föreskrifter angående tekniska egenskapskrav som meddelats med stöd av plan- och bygglagen,

c) kostnader för att åtgärda skada på byggnaden som beror på fel enligt b) samt

d) annan väsentlig skada på byggnad som beror på byggnadens konstruktion, det material som använts i byggnadsarbetet eller utförandet av arbetet.

Åtgärdandeförsäkringen ska inte omfatta skador som täcks av gällande fastighetsförsäkring, villaförsäkring eller bostadsrättsförsäkring. Åtgärdandeförsäkringen ska inte heller omfatta fel och skador som omfattas av lag om färdigställandeskydd.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.3.

I åtgärdandeförsäkringen omfattas kostnader för erforderlig utredning för att konstatera om ersättningsbart fel eller skada föreligger. Dessutom ska enligt d) sådana skador som uppkommit på grund av det som i dagligt tal kommit att benämnas som s.k. utvecklingsfel omfattas av försäkringen, om skadan är väsentlig. Vid bedömningen av väsentlighetsrekvisitet ska hänsyn tas till kostnaden för återställandet samt, framförallt, skadans påverkan på byggnadens funktion som bostadshus.

I andra stycket fastslås att åtgärdandeförsäkringen inte ska omfatta skador som täcks av en befintlig fastighetsförsäkring, villaförsäkring eller bostadsrättsförsäkring.

5 §

En åtgärdandeförsäkring ska omfatta fel och skada enligt 4 § som anmälts till försäkringsgivaren inom tio år efter godkänd slutbesiktning i entreprenaden. Har slutbesiktning inte gjorts räknas tiden från byggnadsnämndens tidigaste slutbesked enligt någon av bestämmelserna i 10 kap. 34, 35 eller 36 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.3.

Åtgärdandeförsäkringens skydd gäller i tio år från slutbesiktningdagen. I de fall slutbesiktning inte har gjorts gäller försäkringsskyddet från dagen för det slutbesked som meddelats enligt bestämmelserna i PBL. Om flera och olika former av slutbesked har meddelats räknas tiden från det slutbesked som först meddelats.

Bestämmelserna i 5 § innebär också att en anmälan om fel eller skada måste vara försäkringsgivaren tillhanda innan försäkringsperioden löpt ut.

Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning

6 §

En åtgärdandeförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar under försäkringstiden för utredning, fel och skada enligt 4 § är begränsat till visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp). Försäkringsbeloppet får begränsas till femtio procent av byggkostnaden, dock lägst tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.4.

Åtgärdandeförsäkringen gäller med ett försäkringsbelopp per byggnad för försäkringsperioden. Försäkringsbeloppet minskar vid varje ersättningstillfälle. I samma utsträckning som försäkringsgivaren lyckas få ersättning tillbaka genom regress från den som har ett avtalsenligt eller skadeståndsrättsligt ansvar för felet eller skadan fylls försäkringsbeloppet dock på upp till det från början avtalade beloppet.

En åtgärdandeförsäkring behöver inte tecknas med ett försäkringsbelopp som motsvarar hela byggkostnaden, utan byggherren kan välja ett lägre belopp. Försäkringsbeloppet får dock inte understiga femtio procent av den totala byggkostnaden. Om halva byggkostnaden understiger tio prisbasbelopp får försäkringsbeloppet inte understiga tio prisbasbelopp.

7 §

En åtgärdandeförsäkring ska gälla med en självrisk. Självriskan får vad avser en- och tvåbostadshus eller ägarlägenhetsfastighet inte överstiga ett prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) och avseende flerbostadshus eller gemensambetsanläggning för ägarlägenhetsfastigheter inte överstiga fem prisbasbelopp.

Kostnader för utredning samt åtgärdande av fel och skada enligt 4 § betalas av försäkringshavaren upp till gällande självrisk. Överskjutande kostnader betalas av försäkringsgivaren intill försäkringsbeloppet.

Försäkringen ska gälla med en självrisk per anmält fel eller skada. Om flera fel eller skador som omfattas av försäkringen upptäcks vid utredningen och åtgärdandet av ett anmält fel eller skada på grund av

fel ska en självrisk gälla för samtliga genom utredningen och åtgärdandet konstaterade fel och skador som omfattas av försäkringen.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.4.

Självrisken per fel eller skada får inte överstiga ett prisbasbelopp för en- och tvåbostadshus samt ägarlägenhetsfastighet. I fråga om flerbostadshus för bostadsrättsförening eller gemensamhetsanläggning för ägarlägenhetsfastigheter får självrisken inte överstiga fem prisbasbelopp.

I andra stycket framgår att försäkringshavaren betalar alla faktiskt uppkomna kostnader för utredning och återställande upp till självriskebeloppet. Kostnader däröver betalas av försäkringsgivaren ur det försäkringsbelopp som gäller för det aktuella objektet.

Om försäkringsgivarens utredning och återställande av ett anmält fel eller skada avslöjar flera fel eller skador som omfattas av försäkringen så gäller en självrisk för samtliga dessa fel och skador.

Utredning och åtgärdande

8 §

Försäkringsgivaren har utredningsansvar för anmält fel eller skada. Utredningen ska påbörjas omedelbart efter anmälan. Resultatet av utredningen ska redovisas till försäkringshavaren.

Försäkringsgivaren ska rådgöra med försäkringshavaren och med den leverantör eller entreprenör som anlitas för åtgärdande och senast inom tre månader från anmält fel eller skada upprätta en åtgärdandeplan. I åtgärdandeplanen ska redovisas tillvägagångssättet för åtgärdandet samt tidpunkt för när åtgärdandet beräknas vara klart. Om det under arbetet med åtgärdandet framkommer omständigheter som kan påverka tidpunkten för åtgärdandets färdigställande ska åtgärdandeplanen revideras och meddelas försäkringshavaren.

Försäkringsgivaren ansvarar gentemot försäkringshavaren för att ett åtgärdande genomförs enligt åtgärdandeplanen.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.5.

I första stycket fastslås att försäkringsgivaren har ett ansvar för att en anmälan om fel eller skada utreds för att utröna om ett ersättningsbart fel eller skada föreligger.

I andra stycket stadgas att en åtgärdandeplan ska upprättas av försäkringsgivaren efter att ha rådgjort med försäkringshavaren och den leverantör eller entreprenör som anlitas för att åtgärda felet eller skadan. Den som åtgärdar kan vara samma leverantör eller entreprenör som utfört de ursprungliga arbetena.

En åtgärdandeplan ska upprättas inom tre månader från anmälan. Den får inledningsvis vara preliminär, men ska i takt med utredningens och åtgärdandets gång justeras med en slutlig tidsplan.

Försäkringsgivarens krav och regressrätt

9 §

Försäkringsgivaren får vid konstaterat fel eller skada enligt 4 § för försäkringshavarens räkning framställa krav gentemot berörd leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult. Resultatet av den utredning som försäkringsgivaren låtit ta fram enligt 8 § ska redovisas till den mot vilken kravet riktas.

En försäkringsgivare som påbörjat åtgärdande av fel eller skada enligt 3 § övertar den rätt till ersättning som försäkringshavaren kan ha med anledning av felet eller skadan mot leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult.

Försäkringshavaren får inte till nackdel för försäkringsgivaren genom avtal avsäga sig eller begränsa sin rätt till ersättning som tillkommer honom enligt lag, avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Vid regresstalan mot den ansvarige ska försäkringsgivaren även inkludera försäkringshavarens självrisk och vid bifall till talan återbetala den delen till försäkringshavaren. Vid delvis bifall ska återbetalning av försäkringshavarens självrisk göras proportionellt i förhållande till faktiskt erhållen regressersättning.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.5.

Bestämmelsen ger försäkringsgivaren rätt att för försäkringshavarens räkning framställa krav mot en leverantör, entreprenör, projektör eller annan konsult som kan ha ett avtalsenligt eller skadeståndsrättsligt ansvar för det uppkomna felet och skadan. I samband med ett sådant krav redovisar försäkringsgivaren sin utredning om felets och skadans orsak och omfattning till den berörda parten. Försäkringsgivaren övertar också, i samma ut-

sträckning som de lämnar försäkringsersättning, försäkringshavarens rätt till ersättning från den som har ett avtalsenligt eller skadeståndsrättsligt ansvar.

I fjärde stycket säkerställs att försäkringsgivaren i samband med en regresstalan mot någon som kan ha ett ansvar för de uppkomna felen och skadorna även ska inkludera försäkringshavarens krav på ersättning för sin självriskkostnad.

Förbud mot ändring av försäkringsvillkor

10 §

Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkring tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en åtgärdandeförsäkrings innehåll enligt denna lag.

Åtgärdandeförsäkringen följer det försäkrade objektet under hela försäkringsperioden, vilket innebär att en ny ägare av objektet under försäkringsperioden övertar rätten till försäkringsersättning från tillträdesdagen. Den tidigare försäkringshavaren får därför inte tillsammans med försäkringsgivare träffa avtal som gör att försäkringsskyddet för den nye försäkringshavaren inte längre motsvarar de krav på innehåll som ställs i denna lag.

Twist

11 §

Försäkringsvillkoren får inte innehålla bestämmelser som begränsar rätten att vid tvist få ärendet prövat i allmän domstol.

För att säkerställa försäkringshavarens rätt att få sitt ärende prövat i allmän domstol fastslås att försäkringsvillkoren inte får innehålla bestämmelser om annan ordning för att slutligt avgöra tvister.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 31 mars 2014 då lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. ska upphöra att gälla.

2. Lagen om byggfelsförsäkring m.m. gäller fortfarande för ärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) som påbörjats före 31 mars 2014.

Ikraftträdandet sker den 31 mars 2014.

De nuvarande bestämmelserna i lagen om byggfelsförsäkring m.m. ska gälla i ärenden som har inletts före lagens ikraftträdande.

11.3 Förslag till lag om färdigställandeskydd

Tillämpningsområde, definition m. m.

1 §

Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en- eller tvåbostadshus ska det finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti.

När färdigställandeskydd krävs enligt denna lag ska ett bevis om detta visas upp för byggnadsnämnden i enlighet med 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) för att startbesked ska kunna ges.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.6.

Denna bestämmelse motsvarar 12 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

2 §

I denna lag avses med

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggkostnad: den sammanlagda kostnaden för markarbete, byggnadsarbete, material och projektering, exklusive kostnad för markförvärv och kommunala avgifter

försäkringsgivare: den som tillhandahåller ett färdigställandeskydd,

försäkringshavare: den som äger bostadshus för vilket det finns ett färdigställandeskydd,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden till en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Definitionerna av begreppen byggherre, nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad är desamma som i PBL, förutom begreppet nybyggnad där bestämmelsen till skillnad från PBL:s definition inte omfattar flyttning av byggnad.

3 §

Ett färdigställandeskydd behöver inte finnas om den sammanlagda byggkostnaden inte överstiger tio prisbasbelopp beräknat enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Bestämmelsen anger vid vilken kostnadsnivå kravet på färdigställandeskydd inträder.

4 §

Byggherren ska se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt denna lag.

Denna bestämmelse motsvarar 15 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

Färdigställandeskyddets omfattning

5 §

Ett färdigställandeskydd ska 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 enligt 2 ovan.*

Färdigställandeskyddet ska, till den del det 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 ska det få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

Ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att det gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

Denna bestämmelse motsvarar 16 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

6 §

Ett avtal om färdigställandeskydd får, utöver vad som följer av 7–9 §§ inte innehålla villkor som inskränker på konsumentens rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk. Avtalet får inte heller innehålla villkor om att konsumenten ska svara för en viss självrisk.

Denna bestämmelse motsvarar 17 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

7 §

Ett avtal om färdigställandeskydd ska innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk och används för att täcka sådana kostnader som avses i 5 §.

Denna bestämmelse motsvarar 18 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

8 §

Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det ska dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet.

Denna bestämmelse motsvarar 19 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

9 §

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 sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 5 § första stycket 1 får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran ska göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren uppkommit. När det gäller ersättning enligt 5 §, första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran ska göras inom ett år från

den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Denna bestämmelse motsvarar 20 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning

10 §

Ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att

1. en försäkringsgivare, som betalar ut ersättning på grund av färdigställandeskyddet, övertar den rätt till ersättning som byggnadens ägare kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningskyldig 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.

Bestämmelsen motsvarar i stort bestämmelsen i 8 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

Förbud mot ändring av försäkringsvillkor

11 §

Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att färdigställandeskydd tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på ett färdigställandeskydds innehåll enligt denna lag.

Bestämmelsen motsvarar i stort bestämmelsen i 9 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

Villkor om regressrätt m.m.

12 §

Vad som sägs i 7–9 §§ gäller även för bankgaranti, om inte annat följer av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.

Med försäkringsgivare jämställs den som ansvarar för färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämställs konsumenten.

Bestämmelsen motsvarar i stort bestämmelsen i 21 § i den upphävda lagen om byggförsäkring m.m.

Twist

13 §

Avtalsvillkoren för färdigställandeskydd får inte innehålla bestämmelser som begränsar rätten att vid twist få ärendet prövat i allmän domstol.

För att säkerställa rätten att få sitt ärende prövat i allmän domstol fastslås att avtalsvillkoren inte får innehålla bestämmelser om annan ordning för att slutligt avgöra tvister.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 31 mars 2014 då lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska upphöra att gälla.

2. Lagen om byggförsäkring m.m. gäller fortfarande för ärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) som påbörjats före 31 mars 2014.

Ikraftträdandet sker den 31 mars 2014.

De nuvarande bestämmelserna i lagen om byggförsäkring m.m. ska gälla i ärenden som har inletts före lagens ikraftträdande.

11.4 Förslag till lag om ändring i lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och registrering av åtgärdandeförsäkring

2 a §

Boverkets register över energideklarationer ska även användas för registrering av åtgärdandeförsäkring enligt bestämmelserna i lag (2014:xx) om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel.

Register för energideklaration och åtgärdandeförsäkring

16 a §

I Boverkets register över energideklarationer ska även registreras åtgärdandeförsäkringar enligt lag (2014:xx) om försäkring för åtgärdande av vissa byggfel.

Bestämmelsen behandlas i avsnitt 8.2.

Genom bestämmelserna utökas lagens tillämpningsområde till att även omfatta registrering av tecknade försäkringar enligt lagen om åtgärdandeförsäkring.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av experten Mari Gremlin, Konsumentverket

I detta särskilda yttrande redovisar jag min uppfattning i de delar den avviker från utredarens uppfattning. Avslutningsvis ger jag några exempel på hur konsumentskyddet vid småhusentreprenad, skulle kunna förstärkas ytterligare.

Synpunkter avseende utredarens förslag:

Det allra mesta som utredaren föreslår ställer jag mig bakom och jag har en tro att förslagen, i det fall de genomförs, kommer att leda till ett mycket bättre konsumentskydd vid småhusentreprenad. Det finns dock ett par punkter i förslaget till lag om åtgärdandeförsäkring där jag tycker att utredaren lagt konsumentskyddsribban, för en- och tvåbostadshus samt ägarlägenhet, för lågt.

Högsta tillåtna självrisknivå, avsnitt 8.4

Utredaren föreslår att det i lagen om åtgärdandeförsäkring ska införas en högsta tillåtna självrisk motsvarande ett basbelopp, idag 44 500 kr, avseende en- eller tvåbostadshus eller ägarlägenhetsfastighet. En sådan självrisknivå är alltför hög anser jag.

För många familjer, ofta nybildade med små barn, som precis gjort den förmodligen största investeringen i sitt liv kan en självrisk på denna nivå få förödande konsekvenser i det fall de har oturen att behöva nyttja sitt försäkringsskydd. Det kan till och med vara så att det inte finns möjligheter för familjen att få lån till självrisken. För byggförsäkringar idag får självrisken högst motsvara ett halvt basbelopp och redan den nivån har skapat problem för många

konsumenter. Min uppfattning är därför att självriskan helst bör vara lägre än dagens nivå men definitivt bör den inte tillåtas att vara högre.

Om man ser till utbudet av byggförsäkringar idag så är det slående att det saknas variation avseende omfattningen av försäkringskyddet. De två försäkringsgivare som riktar sig mot konsumenter erbjuder nästan identiska villkor och dessa håller sig i princip på den lägsta konsumentskyddsnivå som lagen medger. Det finns, efter vad jag förstår, ingen anledning att tro att det skulle bli annorlunda om förslaget till åtgärdandeförsäkring genomförs.

Lägsta försäkringsbelopp, avsnitt 8.4

Utredaren föreslår att det i lagen anges en nivå för lägsta tillåtna maximala försäkringsbelopp. Den nivån föreslås vara 50 % av byggkostnaden, dock lägst 10 prisbasbelopp (vilket i år är 445 000 kr). Min uppfattning är att den nivån riskerar att bli för låg. För att åstadkomma ett bra konsumentskydd vid småhusbyggnation bör målet vara att minimera, helst utesluta, risken för att en konsument själv tvingas betala stora belopp för att återställa ett nybyggt hus till den standard som borde varit självklar från början.

Med förslaget lägsta maximala försäkringsbelopp kan en familj som har oturen att drabbas av flera byggsador alltför lätt hamna i situationen att försäkringskyddet uttöms och de får därefter själva bära kostnaden för att återställa sitt hus till det skick det borde ha varit i från början. Det kan i värsta fall även vara så att familjen inte beviljas lån för att bekosta återställande av huset. De riskerar då att fastna i den omöjliga situationen att de varken kan bo i huset eller sälja det vidare.

För att undvika att konsumenter hamnar i kläm på det viset bör lägsta ribban för maximalt försäkringsbelopp vara betydligt högre än vad utredaren föreslår och, enligt min mening, bör helst endast fullvärdeförsäkring få tillåtas. Som jämförelse kan nämnas att en vanlig villaförsäkring, som ska ge försäkringstagaren skydd mot oförutsedda skador av olika slag, normalt är en fullvärdeförsäkring. Jag kan inte se att det finns skäl att ha ett sämre skydd i det fall man drabbas av oförutsedda byggfel/skador.

I motsats till utredaren tror jag tyvärr inte att möjligheten för konsumenten att teckna försäkring med högre maximalt försäkringsbelopp, än vad lagen anger som lägsta tillåtna nivå, blir en verklig-

het. Dels tror jag inte att försäkringsbolagen kommer att erbjuda annat än försäkring på lägsta tillåtna nivå och dels tror jag att, i det fall valet fanns, majoriteten av konsumenterna ändå skulle välja billigaste möjliga försäkringslösning då man vid inledning av ett byggprojekt inte räknar med att få ett framtida behov av försäkringen.

Förslag på andra konsumentskyddande åtgärder

Enligt min uppfattning rör den väsentligaste konsumentskyddsfrågan vid småhusentreprenader ansvarsfördelningen mellan entreprenören och konsumenten. Det kan ifrågasättas om konsumenttjänstlagens regler om småhusentreprenad ger konsumenterna tillräckligt skydd.

Ett utökat ansvar för entreprenören torde, förutom det faktum att konsumentskyddet stärks vid småhusentreprenad, innebära att byggfels- /åtgärdsförsäkringsgivarens slutliga ansvar för byggkostnaderna skulle minska. Det i sin tur skulle kunna leda till lägre försäkringspremier alternativt lägre självrisker och högre försäkringsbelopp för samma premiekostnad.

Nedan följer några exempel på förslag som, enligt min uppfattning, skulle leda till ett ökat konsumentskydd vid småhusentreprenad. Min förhoppning är att dessa förslag ska inspirera till att en ny utredning tillsätts med uppgift att se över ansvarsfördelningen mellan konsument och entreprenör.

”Fackmässigt utförande”

Jag anser att det finns många skäl till att skärpa och förtydliga innebörden i konsumenttjänstlagens begrepp ”fackmässigt utförande”. Ett fackmässigt utförande kan till exempel, enligt min uppfattning, inte vara förenligt med att det uppstår till exempel fuktskador i ett nyuppfört hus oavsett vad som var känt eller ej om byggmetoden vid byggstart.

Konsumentens rätt att åberopa fel

60 § konsumenttjänstlagen innehåller begränsande regler för när konsumenten får åberopa felaktigheter i entreprenaden. Enligt min mening är de begränsningarna väl tuffa ur konsumentsynpunkt och kan leda till att konsumenten genom att låta utföra en slutbesiktning mister möjligheten att åberopa fel som denna haft rätt att åberopa i det fall ingen besiktning utförts.

Ett viktigt skäl till införandet av 60 § konsumenttjänstlagen var att man ville få ett incitament för parterna att låta utföra en slutbesiktning och man framhöll särskilt fördelarna för båda parter av att upptäcka de fel som finns vid ett tidigt stadium, se prop. 2003/04:45 s. 58 ff. Jag instämmer i att det är en fördel att ha en slutbesiktning och det finns definitivt fördelar med att fel upptäcks så tidigt som möjligt. Jag tror också att 60 § konsumenttjänstlagen är ett viktigt incitament för entreprenören att vilja ha en slutbesiktning idag. Tyvärr kan jag se att fördelarna för en konsument idag inte är lika självklara. I det fall paragrafen skulle tas bort hyser jag en tilltro till att både entreprenörer och konsumenter skulle se fördelar med att ha en slutbesiktning då det trots allt torde gagna båda parter att de fel som finns upptäcks tidigt.

Reklamationsrätt som följer bostaden

I det fall entreprenörens ansvar följde bostaden, på samma sätt som byggförsäkringen gör idag, skulle en ny ägare överta den tidigare ägarens reklamationsrätt. Givetvis skulle en ny ägare aldrig få bättre rätt än den ursprungliga ägaren. Entreprenören skulle fortsatt ha samma ansvar som denne skulle haft i det fall inget ägarbyte skett och den nya ägaren skulle slippa gå via sin säljare för att hävda reklamationsrätt gentemot entreprenören.

Ombyggnad också småhusentreprenad

Konsumenttjänstlagens särskilda avsnitt, 51–61 §§, om småhusentreprenader gäller ”uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus” medan ”ombyggnation” faller utanför. I det fall en konsument låter utföra både en tillbyggnad och en ombyggnad vid samma tillfälle gäller med andra ord olika regelverk beroende på vilken del av byggnationen som är aktuell. Jag tror att det ur

konsumentsynpunkt vore värdefullt om samma regler gällde för ombyggnad som för andra småhusentreprenadarbeten. Som jämförelse kan nämnas att ingen skillnad görs på tillbyggnad eller ombyggnation när det gäller krav på byggfels/åtgärdandeförsäkring.

Särskilt yttrande av Björn Wellhagen, näringspolitisk chef hos Sveriges Byggindustrier

Jag får härmed lämna följande särskilda yttrande över Byggkravsutredningens förslag om delat byggansvar.

1. SAMMANFATTNING

Jag har i ett tidigt skede av utredningen givit in synpunkter på utredningen till utredaren Björn Hedlund. Till viss del har man i utredningen tagit hänsyn till dessa synpunkter men några viktiga frågor kvarstår. Från början var det tänkt att det skulle vara obligatoriskt för entreprenörer som utför arbete åt en konsument att anmäla sig som ansvarig entreprenör. Utredningen har nu kommit fram till att det ska vara frivilligt att vara ansvarig entreprenör, vilket är positivt.

Utgångspunkten för Byggkravsutredningen var från början att det alltid var entreprenören som var ansvarig för ett byggfel. Den bilden har nyanserats och man har nu angett att det egentliga ansvaret kan ligga hos någon annan.

Vi har lyft fram några situationer där entreprenören inte kan anses ansvarig för byggfelet. Det första exemplet är när konsumenten har anlitat en egen konsult som tagit fram alla bygghandlingar (gjort all projektering). Entreprenörens uppdrag är då i stort sett endast att utföra arbetet i enlighet med de handlingar som konsumenten låtit ta fram. När en professionell konsult tagit fram en handling ska entreprenören i princip kunna utgå från att den är riktig och i överensstämmelse med gällande byggregler. Om entreprenören inte kunnat hitta några fel i handlingarna ligger ansvaret för fel i projekteringen inte på entreprenören utan på den anlidade konsulten.

Ett annat fall där entreprenören inte kan anses ansvarig är om konsumenten köpt in en ett prefabricerat hus (färdiga byggelement) från en husleverantör. Liksom ovan är entreprenören här enbart ansvarig för uppförandet av huset. Om det är ett fel i byggelementen så är det inte entreprenören utan husleverantören som är ansvarig för det felet.

En tredje situation vi lyft fram är om konsumenten inte reklamerat felet i tid enligt konsumenttjänstlagen innebärande att konsumenten inte längre kan göra felet gällande gentemot entreprenören.

Om byggnadsnämnden i dessa tre situationer ändå förelägger entreprenören att åtgärda byggfelet riskerar entreprenören att lida en rättsförlust genom att de sedan kanske inte får någon ersättning från konsumenten.

Byggkravsutredningen har tydligt angivit att de inte går in på det civilrättsliga förhållande som gäller mellan konsumenten och entreprenören. De siktar enbart in sig på att utreda hur man i PBL ska reglera frågan om delat byggansvar. Tanken är att byggnadsnämnden i princip utan närmare utredning ska kunna förelägga den som är angiven i kontrollplanen som ansvarig entreprenör. Byggnadsnämnden kommer inte att göra någon utredning av om ansvaret kan ligga på någon annan, t.ex. en konsult, eller om felansvaret är preskriberat.

Vår fråga gäller hur en entreprenör som följt ett åtgärdsföreläggande ska gå tillväga för att kräva ersättning av konsumenten i de fall entreprenören inte anser sig ansvarig för det åtgärdade felet. Konsumenttjänstlagen reglerar inte frågan om entreprenörens möjlighet att kräva ersättning från konsumenten. Utredningens förslag är att ett regresskrav ska skrivas in i avtalet mellan entreprenören och konsumenten samt i eventuella avtal med underentreprenörer.

Om konsumenterna kommer att gå med på ett sådant regresskrav är osäkert. Dessutom riskerar entreprenören att få driva en långdragen tvist i domstol för att få igenom ersättningen från konsumenten. Det är inte heller säkert att entreprenören får någon ersättning. Det kan därför ifrågasättas om ordningen med ett delat byggansvar är rättssäker.

2. YTTRANDE

2.1 Konsekvenser för entreprenören med ett delat byggansvar

I Kommittédirektivet¹ anges att rättsläget skulle bli mer entydigt, om byggnadsnämnderna med stöd av plan- och bygglagen kunde förelägga den som har gjort felet att också rätta till det felaktiga

¹ Kommittédirektiv, Översyn av vissa byggfrågor, Dir 2011:100, sid 10.

utförandet. Vidare anges att entreprenören i allmänhet också är den part som har resurser att åtgärda begångna felaktigheter. Utgångspunkten för utredningen har alltså varit att det *alltid* är ett fel som entreprenören är ansvarig för. Sveriges Byggindustrier delar inte uppfattning att felet alltid beror på entreprenören utan har genom ett tidigare yttrande till utredaren lyft fram att det kan förekomma olika situationer där felet ligger hos någon annan än entreprenören. Att entreprenören även i dessa fall förbehållslöst ska kunna föreläggas att avhjälpa ett fel framstår som oskäligt. I de fall det är klarlagt att entreprenören också är ansvarig för felet är förstås konsekvensen mindre betungande, men även i dessa fall kan det finnas invändningar som redovisas närmare här nedan.

2.1.1 *Konsekvenser vid felaktig projektering*

Ett exempel på ett fall där entreprenören inte är ansvarig för felet är om konsumenten själv har anlitad en projektör att ta fram samtliga bygghandlingar och felet beror på felaktig projektering. I entreprenörens uppdrag ingår då i princip enbart att utföra arbetet enligt handlingarna (utförandeentreprenad). Entreprenören har här enligt konsumenttjänstlagen 4 § en omsorgsplikt om konsumenten innebärande att entreprenören ska avråda från tekniska lösningar som man upptäcker eller borde ha upptäckt är felaktiga. Om man inte avråder kan entreprenören bli ersättningskyldig. Man kan invända att entreprenören ska kunna sin PBL och BBR samt känna till alla kommunala särkrav och avråda konsumenten från krav som strider mot dessa och att de därför alltid blir ansvariga om de inte avrått från ett utförande. I praktiken skulle det innebära ett väsentligt utvidgat ansvar för entreprenören, som i princip måste göra om hela projekteringen. Många krav, t.ex. energikrav och krav på dimensionering av bärande konstruktioner, kräver avancerade beräkningar under projekteringsskedet som entreprenören idag inte behöver befatta sig med (om det inte är en ren totalentreprenad där entreprenören har det fulla ansvaret för projekteringen). Dessa projekteringsfel går inte att upptäcka med mindre än att entreprenören själv måste göra om beställarens projektering.

I de fall där entreprenören inte kunnat (och inte heller borde kunna) upptäcka bristen i projekteringen ansvarar entreprenören *inte* för felet gentemot konsumenten. Konsumenten får här istället vända sig till den ansvarige projektören (konsulten). Att i dessa fall,

såsom byggkravsutredningen föreslår, ändå förelägga entreprenören att åtgärda felet kan få allvarliga ekonomiska konsekvenser för entreprenören. Entreprenören måste då först åtgärda felet och sedan försöka få betalt för arbetet från konsumenten. Det är sedan konsumenten som får vända sig till projektören med en begäran om ersättning. Sveriges Byggindustrier ser en risk med att en konsument kan uppfatta ett föreläggande riktat mot ansvarig entreprenör som ett konstaterande av att entreprenören också är ansvarig för felet. Det blir i praktiken entreprenören som måste bevisa att man trots föreläggandet inte är ansvarig för felprojekteringen. Det här strider mot ordningen i konsumenttjänstlagen som lägger bevisbördan för att det är ett fel på konsumenten med undantag för småhusentreprenader (nybyggnad och tillbyggnad av småhus) där entreprenören under den tvååriga garantitiden har bevisbördan för att man inte ansvarar för felet.

2.1.2 *Konsekvenser vid fel i förtillverkade husbyggsatser (byggelement)*

Även leverantörer av byggelement ska enligt utredningen kunna anges som ansvarig entreprenör. Vidare framhålls att ansvarsfördelningen mellan leverantören av byggelement och entreprenören måste klargöras i kontrollplanen. Om det verkligen kommer att ske är oklart. Sveriges Byggindustrier ser liksom vid projekteringsfallen en risk för att det i praktiken blir den utförande entreprenören som drabbas av föreläggandet istället för leverantören även om felet består i felaktiga byggelement för vilka entreprenören inte ansvarar.

2.1.3 *Konsekvenser vid sena reklamationer*

Konsumenttjänstlagen anger att konsumenten måste reklamera ett fel inom skälig tid från upptäckt. Ett fel som reklameras inom två månader från upptäckt anses vara reklamerat i tid. Det innebär att ett fel som reklameras senare än inom två månader kan vara för sent reklamerat och konsumenten kan då inte längre göra felet gällande mot entreprenören. Byggkravsutredningen har inte tagit hänsyn till reklimationsfrister när de lämnar sitt förslag till åtgärdsföreläggande. Om ett åtgärdsföreläggande framställs till entreprenören långt efter att konsumenten upptäckt felet och konsumenten

inte har reklamerat felet i tid så har konsumenten förlorat möjligheten att göra felet gällande enligt konsumenttjänstlagen. I dessa fall kommer ändå ett åtgärdsföreläggande att kunna göras gällande mot entreprenören. En fråga är om entreprenören i dessa fall kan få någon ersättning från konsumenten. Visserligen är det ett fel som orsakats av entreprenören men rätten att kräva avhjälpande har gått förlorad enligt konsumenttjänstlagen. Kommer entreprenörerna i dessa fall att förlora den invändningsrätt de annars har enligt konsumenttjänstlagen?

I utredningen anges att de föreslagna reglerna i plan- och bygglagen inte kommer att ha någon rättsverkan på det civilrättsliga avtalsförhållandet mellan entreprenören och konsumenten. Sveriges Byggindustrier håller inte med i den bedömningen. Redan genom att entreprenören kan föreläggas att åtgärda ett fel som de inte ansvarar för enligt konsumenttjänstlagen så har avtalsförhållandet påverkats. Dessutom kanske en konsument skulle kunna invända att entreprenören genom att följa åtgärdsföreläggandet ska anses ha frånfallit invändningen om att felet är för sent reklamerat.

2.1.4 *Svårigheter för entreprenören att få ersättning av konsumenten*

Efter att entreprenören i exemplen ovan tvingats åtgärda den felaktiga projekteringen, felet i byggelementen eller ett fel som reklamerats för sent vill entreprenören självklart få betalt från konsumenten för åtgärdandet. Hur entreprenören ska gå tillväga eller vilka svårigheter och invändningar entreprenören kan råka ut för har i princip utelämnats av Byggkravsutredningen. Det enda som anges är att entreprenören bör se till att reglera rätten till ersättning genom avtal med konsumenten. Avsaknaden av en djupare konsekvensanalys är enligt Sveriges Byggindustrier en brist i utredningen. Att en myndighet ska kunna lämna ett åtgärdsföreläggande till entreprenörer oberoende av om de ansvarar för fel eller inte är väldigt ingripande.

Bestämmelserna i konsumenttjänstlagen utgår från att det är konsumenten som kan begära ersättning från entreprenören vid fel eller skada. Det finns ingen direkt tillämplig bestämmelse för entreprenören att falla tillbaka på om de vill kräva ersättning från konsumenten efter ett åtgärdsföreläggande. Om delat byggansvar införs behöver konsumenttjänstlagen i så fall kompletteras med en bestäm-

melse som ger entreprenörerna möjlighet att kräva ersättning från konsumenten. Att enbart reglera ersättningsrätten i avtal ger inte entreprenörerna ett tillräckligt skydd.

2.2 Konsekvenser för de mindre entreprenörerna och val av entreprenadform

Vår erfarenhet är att det är vanligt med utförandeentreprenader där beställaren ansvarar för hela eller väsentliga delar av projekteringen. Det är särskilt vanligt bland de mindre entreprenörerna. Om Byggkravutredningens förslag om delat byggansvar går igenom blir det i fortsättningen riskabelt att använda utförandeentreprenad. Detta eftersom entreprenören då får ansvara för beställarens projektering. Det här kan i sin tur slå hårt mot vissa mindre entreprenörer vars verksamhet huvudsakligen består i utförandeentreprenader.

Om det i dessa entreprenader skulle finnas en möjlighet för entreprenören att enbart ta på sig ansvaret för utförandet skulle risken kunna undanröjas. Någon sådan möjlighet finns inte redovisad av Byggkravutredningen.

2.3 Ökade kostnader

En entreprenör som vill försäkra sig om att inte behöva drabbas av ett åtgärdsföreläggande känner sig säkert tvingad att låta en utomstående konsult granska handlingar mottagna från en konsument. Detta borde leda till ökade byggkostnader eftersom entreprenören måste lägga in en projekteringskostnad i sin kalkyl. Konsumenten får då både betala för entreprenörens konsult och för den egna konsulten.

För att undvika projekteringskostnader skulle entreprenören i och för sig kunna välja att inte godta att vara ansvarig entreprenör. Utredningens förhoppning är dock att det i konkurrensen mellan byggföretagen ska vara en marknadsfördel att ange att bolaget åtar sig att vara ansvarig entreprenör. Företaget riskerar vid ett avstående att förlora uppdrag varför valmöjligheten kanske inte är så stor.

2.4 Vilka är målgruppen för föreläggandet

Sveriges Byggindustriers erfarenhet är att de flesta seriösa företag tar sitt ansvar och avhjälper fel som reklameras av konsumenter såtillvida de är ansvariga för felet. De oseriösa företagen som idag vägrar att avhjälpa påtalade fel är det inte säkert att man kommer åt genom ett åtgärdsföreläggande från kommunen. På vilket sätt kommer ett åtgärdsföreläggande medföra att dessa företag helt plötsligt skulle efterfölja ett föreläggande när de idag helt struntar i konsumentens reklamation?

2.5 Förelägganden mot entreprenörer som uppfört ett flerbostadshus åt en bostadsrättsförening

Resonemangen ovan är främst inriktade på entreprenörer som bygger en- eller tvåbostadshus men kan även till stor del appliceras på de som bygger åt en bostadsrättsförening. Vad som särskilt kan lyftas fram när det gäller bostadsrättsföreningar är att vår erfarenhet på Sveriges Byggindustrier är att de fel som reklameras av bostadsrättshavarna ofta är av utseendekaraktär som t.ex. att kaklet är annorlunda än man tänkt sig, att färgen på väggen är fel eller att utseendet på bostaden på något annat sätt avviker från vad man anser sig ha avtalat om. Det är alltså inte fråga om fel som strider mot bestämmelserna i PBL eller BBR. Fel som strider mot PBL:s eller BBR:s krav utgår vi från att de flesta seriösa entreprenörer åtgärdar redan idag. Sveriges Byggindustrier har efterlyst tydliga exempel på varför det finns ett behov med ett delat byggansvar när man bygger åt en bostadsrättsförening. En annan viktig aspekt är att det står i strid med övrig konsumentlagstiftning att betrakta bostadsrättsföreningar som konsumenter.

Hedvig Cassne Lagrell

Björn Wellhagen

Referenser

- Boverkets rapport 2012:16. *Kommunernas kompetensbehov för byggfrågor i plan- och bygglagstiftningen.*
- Byggskadefonden www.bsf.dk
- Ds 2007:8. *Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet.* Departementspromemoria från socialdepartementet.
- Ds 2011:2. *Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen.* Departementspromemoria från socialdepartementet.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen. Danmark. Januari 2011. Evaluering af den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning.
- NOU 2005:12. *Mer effektiv bygningslovgivning II.* Norges offentlige utredninger. Bygningslovutvalgets andre delutredning med lovförslag.
- Prop. 2009/10:170. *En enklare plan- och bygglag.*
- SOU 2012:86. *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler.* Delbetänkande från Bygghörsutredningen.
- Frank, F.& Rova, L. 2012. *Byggherrens och entreprenörens ansvar vid bostadsbyggande – analys av förslag om delat byggansvar i PBL.* Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH. Examensarbete nr 167.

Kommittédirektiv



Översyn av vissa byggfrågor

Dir.
2011:100

Beslut vid regeringssammanträde den 3 november 2011

Sammanfattning

En särskild utredare ska se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggandet i Sverige.

Utredaren ska bl.a.

- kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler,
- analysera vilka effekter tillämpningen av de tekniska egenskapskraven samt kommunernas särkrav har på bl.a. byggkostnaderna och det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling, och
- utreda förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen.

Utredaren ska föreslå lämpliga förändringar och i samtliga delar lämna de författningsförslag som behövs. Förslagen ska säkerställa att föreskrivna krav uppnås på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt. Av stor betydelse är också att de bestämmelser som föreslås utformas så att god konkurrens främjas samtidigt som ett hållbart byggande stimuleras. Det står utredaren fritt att utöver vad som anges i dessa direktiv lämna förslag som har nära samband med uppdraget eller till de ytterligare förenklingar av bygglagstiftningen som bedöms lämpliga. Vid bedömningen av regelverket ska den nya plan- och bygglagen (2010:900) utgöra utgångspunkt.

Uppdraget ska redovisas senast den 3 november 2012.

Bakgrund

På byggområdet finns krav på uppfyllande av tekniska egenskapskrav på byggnadsverk inom nio områden. Områdena är följande:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för avsett ändamål,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

De sex första områdena överensstämmer med vad som anges i EU:s byggproduktdirektiv 89/106/EEG om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter (celex 31989L0106). I EU:s nya byggproduktförordning nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG (celex 32011R0305), som gäller från den 1 juli 2013 och som ersätter EU-direktivet, återfinns samma områden. Dessutom återfinns i förordningen område 8. Både enligt direktivet och EU-förordningen är det upp till respektive medlemsstat att specificera kraven.

Områdena 7 och 9 regleras även fortsättningsvis endast på nationell nivå.

De nationella bestämmelserna om kraven finns sedan den 2 maj 2011 i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Regleringen av kraven i PBL och PBF är på en övergripande nivå medan de mer specifika kraven återfinns i föreskrifter meddelade av Boverket. Boverket har utfärdat både byggregler (BBR) och konstruktionsregler (BKR). Kraven framgår i första hand av Boverkets byggregler. Byggreglerna är utformade som funktionskrav, vilket innebär att byggnadsverken ska uppnå en funktion. Viss variation tillåts beroende på vad byggnadsverket ska användas till och var det finns i landet. För att främja innovationer och nytänkande är byggherren således fri att välja teknisk lösning. Som ett komplement till föreskrifterna har Boverket beslutat allmänna råd med generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna vid bl.a. ändring av byggnad. Boverket har nyligen också genomfört en översyn av verkets före-

skrifter och allmänna råd i syfte att öka tydligheten och förutsättningarna för en enhetlig tolkning och tillämpning av regelverket. Som ett resultat av denna översyn har Boverket meddelat föreskrifter om ändring av byggnad. Dessa träder i kraft den 1 januari 2013.

Ansvar för att de tekniska egenskapskraven uppfylls vilar på byggherren.

De tekniska egenskapskraven ska normalt uppfyllas i samband med att ett byggnadsverk uppförs eller ändras. Men det finns också krav som alltid ska uppfyllas även på det befintliga byggnadsverksbeståndet som exempelvis säkerhetskrav på hissar.

De tekniska egenskapskraven prövas inte av kommunen i samband med ansökan om lov. Däremot gör kommunen, i samband med det tekniska samrådet, en bedömning av om den sökta åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven. Nytt från den 2 maj 2011 är att kravet på lämplighet för avsett ändamål respektive kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga också är s.k. utformningskrav som byggnadsnämnden prövar i samband med bygglov.

Utöver lagens krav avseende tekniska egenskaper kan kommunerna ställa egna krav i s.k. genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören som upprättas i samband med att ett markområde ska bebyggas eller befintlig bebyggelse ska förtätas. Detta kan gälla krav avseende brandskydd, tillgänglighet, energieffektivisering och energitillförsel m.m. Två avtalsformer förekommer: *markanvisningsavtal* som används då kommunen äger huvuddelen av marken och *exploateringsavtal* då det är exploatören som äger huvuddelen av marken.

Utredningsbehov

De tekniska egenskapskraven på byggnadsverk är mycket viktiga då de motiveras av omsorgen om människors hälsa och säkerhet samt målen om ett hållbart samhälle och allas lika möjligheter att nyttja de byggnader som uppförs. Byggsektorn har en stor inverkan på miljö, hållbar utveckling och klimat. Flera av de miljö kvalitetsmål som riksdagen har antagit berör byggsektorn. Detta gäller exempelvis God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö och Säker strålmiljö. Regeringen har antagit en handlingsplan för ökade miljökrav vid offentlig upphandling genom skrivelsen Miljö-

anpassad offentlig upphandling (skr. 2006/07:54). Sedan juli 2010 föreskriver lagen (2007:1091) om offentlig upphandling att upphandlande myndigheter bör beakta miljöhänsyn och sociala hänsyn vid offentlig upphandling om upphandlingens art motiverar detta. Utöver dessa hänsyn bör den offentliga upphandlingen även främja andra politiska målsättningar såsom innovation. I Innovationsupphandlingsutredningens betänkande (SOU 2010:56) framgår vidare att innovationsvänlig upphandling och innovationsupphandling kan stärka den offentliga verksamhetens förnyelse, kvalitet och effektivitet. Regeringen anser att offentlig upphandling kan vara en drivkraft för innovation och därmed bland annat bidra till förbättringar av offentliga tjänster (prop. 2011/12:1 utg. omr. 2 s. 44). Regeringen har också satt upp som långsiktig vision att Sverige ska ha noll nettoutsläpp av växthusgaser 2050. Fortsatt energieffektivisering och innovation i byggsektorn kommer att vara viktiga för att uppfylla riksdagens och regeringens mål. I detta sammanhang fyller ambitiösa nationella krav en viktig funktion. Samtidigt är det regeringens önskan att främja ett ökat bostadsbyggande. För att detta mål ska kunna uppnås är det av avgörande betydelse att kraven är tydliga, rimliga och enkla att tillämpa. Det är i detta perspektiv av stor betydelse att de krav kommunerna ställer är förutsägbara och likartade över landet. Ett sätt att uppnå detta kan vara att bibehålla nuvarande nationella minimikrav – som i fråga om vissa egenskapskrav även tillåter geografiska skillnader – samtidigt som det införs ett nationellt klassningssystem där kommunerna kan välja att ställa hårdare krav utifrån förutbestämda parametrar.

Dagens s.k. funktionskrav skiljer sig starkt från den tidigare byggnormens detaljkrav genom att främja olika tekniska lösningar. Reglerna baseras på forskning om hälsa, hållbarhet, brand m.m., eller är satta för att nå politiska mål för exempelvis energihushållning. Byggherrarna anpassar sig efter kraven och stödjer normalt kravens utformning.

På senare tid har dock ett antal frågeställningar uppkommit dels om kravens utformning, dels om tillämpningen av kraven. Vissa krav uppfattas som alltför detaljerade eller kostnadsdrivande av byggherrarna samtidigt som andra uppfattas som alltför otydligt reglerade. Vidare ifrågasätts varför vissa kommuner ställer mer långtgående krav än de som framgår av regelverket. Slutligen kan det konstateras att de krav som ställs inte alltid följs av byggherrarna. I detta sammanhang har särskilt frågan om byggherreansvar kommit i fokus.

När det gäller frågor om de tekniska egenskapskravens utformning i regelverket avvaktar regeringen i första hand Boverkets redovisning av uppdraget att lämna författningsändringar för anpassning till byggproduktförordningen (S2011/4930/PBB). Det står dock utredaren fritt att föreslå de förändringar av utformningen av kraven som identifieras i samband med uppdraget i övrigt.

I övrigt skulle utredningsbehovet kunna delas in i två delar, de kommunala kraven på byggnadsverks tekniska egenskaper och byggherreansvaret.

De kommunala kraven på byggnadsverks tekniska egenskaper

Det har framkommit att landets kommuner ställer olika krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk. Detta framgår exempelvis av Boverkets remiss hösten 2010 av de nya energikraven i BBR. I detta sammanhang lät Boverket genomföra en undersökning av kommunala krav och rekommendationer i ett urval kommuner i fråga om energihushållning vid nybyggnad. Av remissutskicket framkommer bl.a. att flera kommuner ställer energikrav utöver de som ställs i BBR dels för kommunens egna byggnader, dels vid försäljning av kommunala småhus-tomter. Kraven innefattade på olika sätt en skärpning i förhållande till energikraven i BBR, bl.a. ställdes krav på "viktad energianvändning" i beräkningen av byggnaders energiprestanda, tvingande krav på fjärrvärmeanslutning samt krav på s.k. nollenergi hus (passivhus). Boverket konstaterade att det rent principiellt är möjligt för en kommun att ställa krav i civilrättsliga avtal, t.ex. vid markkupplåtelse, men att dessa begränsas av olika lagar, t.ex. kommunallagen och avtalslagen (t.ex. oskäligen villkor). Kommunen får inte heller ställa krav på användning av vissa produkter, provningar, beräkningar etc. som kan leda till möjliga handelshinder för exempelvis byggprodukter.

En samlad bild av de tekniska krav som ställs på kommunal nivå saknas. Det är också oklart i vilken utsträckning kommunernas agerande är en följd av olika tillämpning av föreskrivna krav eller politiska önskemål för att uppnå lokala, regionala eller nationella mål, t.ex. de nationella miljömålen. Lokala krav på byggnader kan också vara en reaktion på olika förordningar som styr miljökrav vid offentlig upphandling, samt andra initiativ som regeringen tagit. Regeringen har t.ex. genom satsningen på hållbara städer, vilken innefattar Delegationen för hållbara städer, tydliggjort behovet av

att kommuner, näringsliv och andra parter åstadkommer välfungerande och attraktiva stadsmiljöer där hög livskvalitet går hand i hand med förbättrad miljö, social sammanhållning och minimerad klimatpåverkan. Detta ska uppnås genom höjda ambitionsnivåer, integrerad planering och ny teknik. Det statliga stödet till hållbara städer som kan sökas av kommuner och näringsliv har minskade utsläpp av växthusgaser som övergripande syfte. Detta implicerar bl.a. långtgående krav på energieffektivisering.

Det är oklart vilka konsekvenser det skulle få om kommunernas möjlighet att ställa tekniska egenskapskrav på byggnadsverk begränsades till exempel antingen endast till den miniminivå som framgår av gällande regelverk eller till en val-möjlighet mellan ett antal nivåer eller klasser som även dessa skulle kunna återfinnas i det svenska regelverket. Det finns en risk att skillnaderna i tillämpningen av kraven försvårar upphandlingen för byggherrar och arbetet för konsulter och entreprenörer. Vidare finns en risk att skillnaderna leder till minskad förutsägbarhet och minskade möjligheter till prefabricering av konstruktioner. Detta påverkar i sin tur hela byggprocessen genom en begränsning av möjligheterna att upprepa byggprojekt i olika delar av landet. Detta kan i sin tur få konsekvenser både för de direkta och indirekta kostnaderna i enskilda projekt. Olika kravnivåer kan också leda till onödiga gränshinder, inte bara mellan landets kommuner utan också i förhållande till våra grannländer. Samtidigt är det viktigt att framlagda förslag medverkar till att upprätthålla syftet med de tekniska egenskapskraven att tillhandahålla byggnader med hög nivå när det bl.a. gäller säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Eftersom det med fog kan antas att särkrav i flera fall har tagits fram för att främja relevanta samhällsmål måste de förslag som lämnas ta hänsyn till att uppnåendet av sådana mål inte förhindras eller avsevärd försvåras till följd av förslagen. Konsekvenserna för kommunernas möjligheter att ställa krav till följd av andra relevanta samhällsmål eller lokala förutsättningar bör också belysas.

Frågan om byggkostnadernas utveckling i Sverige har diskuterats under lång tid. Regeringen tillsatte redan 1996 en Byggkostnadsdelegation med uppgift att aktivt och i samarbete med byggsektorns aktörer arbeta för långsiktigt sänkta produktions- och förvaltningskostnader för bostäder.

Kostnaden för produktion av bostäder består av entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt, markpriser samt kom-

munens taxor och avgifter. Entreprenadkostnaden består bl.a. av transporter, maskiner, material och löner. De tekniska egenskapskraven påverkar flera delar av entreprenadkostnaden direkt eller indirekt.

I direktiven (dir. 1996:38) till delegationen angavs bl.a. att kostnaden för att producera nya bostäder sedan mitten av 1970-talet har ökat snabbare än konsumentprisindex (KPI). Inte ens under lågkonjunkturen i början av 1990-talet sjönk produktionskostnaderna i nämnvärd utsträckning och under det senaste året har de åter ökat mer än KPI.

Byggkostnadsdelegationen presenterade resultatet av sitt arbete i slutbetänkandet Från Byggsekt till byggsektor (SOU 2000:44). Därefter har frågan om byggkostnaderna även behandlats av Byggekommisionen i Skärpning gubbar! (SOU 2002:115) och Statskontoret i Sega gubbar? (Statskontoret 2009:6).

Statistiska centralbyrån (SCB) producerar statistik som gör det möjligt att följa prisutvecklingen inom byggsektorn. För att mäta pris- och kostnadsutvecklingen inom byggande framställer SCB förutom byggnadsprisindex även faktorprisindex (FPI) och entreprenadindex, E84. De senare är s.k. inputindex d.v.s. de utgår från kostnadsutvecklingen för material, löner och annat som ingår i ett bygge. De olika utvecklingarna vägs samman till del- och totalindex. Ingen hänsyn tas till vinst- och produktivitetsutveckling.

Ett flertal utredningar har analyserat bostadsbyggandet och produktionskostnaden samt utvecklingen över tiden. Frågan om hur kommunala särkrav påverkar produktionskostnaden har dock inte behandlats särskilt i tidigare utredningar. En viktig aspekt som behöver analyseras är således vad som händer med produktionskostnaden och produktivitetsutvecklingen med hänsyn tagen till eventuella kvalitetsskillnader när kommuner ställer olika krav på tekniska egenskaper för de bostäder som ska byggas. Om de kommunala särkraven föranleds av andra samhällsekonomiska överväganden behöver dessa redovisas.

Situationen i Sverige behöver belysas i förhållande till övriga nordiska länder. I denna del bör hänsyn tas till Boverkets analys av bostadsbyggandet i Norden, enligt uppdrag 5 i regleringsbrevet för 2011. Det uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 15 december 2011.

Uppdrag

Utredaren ska

- kartlägga vilka skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan- och byggprocesserna,
- belysa skillnaderna i formuleringen av tekniska egenskapskrav i kommunernas genomförandeavtal,
- analysera effekterna av skillnaderna i tillämpningen, särskilt avseende byggandet och produktivitetsutvecklingen i Sverige, effekter på konkurrensförhållanden för både små och stora byggföretag samt det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling,
- studera hur kostnaderna för de olika tillämpningarna förhåller sig till övriga kostnader i form av allmänna skatter, markpriser samt kommunens taxor och avgifter som påverkar den totala produktionskostnaden samt eventuella andra samhällsekonomiska konsekvenser av kommunala särkrav,
- analysera orsakerna till skillnaderna i tillämpning samt klarlägga om kommunala särkrav är förenliga med gällande rätt och om de är lämpliga mot bakgrund av grundläggande krav på rätts-säkerhet och förutsägbarhet i rättstillämpningen,
- analysera förutsättningarna för och konsekvenserna av ett system som endast tillåter nationella krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk enligt gällande regelverk alternativt ett nationellt klassningssystem med ett antal nivåer eller klasser baserade på mer långtgående krav än gällande minimikrav, och,
- lämna de förslag som bedöms nödvändiga.

Kartläggning, analyser och överväganden får avgränsas till att avse endast bostadsbyggnader om utredaren bedömer att en sådan avgränsning är ändamålsenlig. En översiktlig jämförelse med de övriga nordiska länderna ska ingå i analysen.

Byggherreansvaret

Av 10 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt plan- och bygglagen och anslutande föreskrifter. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska

byggherren dessutom se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

I vissa sammanhang, som exempelvis när byggherren i egenskap av entreprenör eller ett bostadsföretag direkt efter färdigställandet överlåter fastigheten till en annan part, kan byggherreansvaret i lagens mening framstå som oklart. Av den anledningen fick Byggprocessutredningen i uppdrag att analysera frågan. Byggprocessutredningen har utrett frågan och konstaterat att lagstiftningen utgår från den byggprocess som tidigare var den helt dominerande med en beställare, dennes projektörer och upphandlade entreprenörer (SOU 2008:68). Under dessa förhållanden var det enkelt och tydligt att lägga hela ansvaret för att kraven följs på beställaren, dvs. på byggherren.

Utredningen har konstaterat att situationen i dag är en helt annan. Varianterna och formerna för exploatering och byggande är så många och skiftande att det får anses rimligt att ifrågasätta byggherreansvaret så som det i dag är utformat i plan- och bygglagen.

Bestämmelserna om byggande i plan- och bygglagen är vidare dåligt samordnade med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen (1985:716). Konsumenttjänstlagen ställer krav på att näringsidkarna, dvs. entreprenörerna, i egenskap av att vara de som besitter sakkunskap, har det civilrättsliga ansvaret för begångna fel, medan plan- och bygglagen lägger det offentlighetsrättsliga ansvaret för felet på småhuskonsumenten i egenskap av byggherre. Att två centrala lagar ser helt olika ut för samma situation är inte lämpligt. Enligt utredningen skulle rättsläget bli betydligt mer entydigt, om byggnadsnämnderna med stöd av plan- och bygglagen kunde förelägga den som har gjort felet att också rätta till det felaktiga utförandet. Entreprenören är i allmänhet också den part som har resurser att åtgärda begångna felaktigheter.

Utredningen redovisar att det har framförts synpunkter på att det kan vara svårt att rikta ett föreläggande mot rätt part, när det finns flera entreprenörer på samma byggprojekt. Eftersom detta inte förefaller att ha varit något större problem vid tillämpningen av konsumenttjänstlagen konstaterar utredningen att det rimligen inte borde vara det enligt plan- och bygglagen heller.

För en- och tvåbostadshus kan det enligt utredningens bedömning anses rimligt att plan- och bygglagens regler om byggherreansvar till viss del anpassas till konsumenttjänstlagens bestämmelser. Den som utför en nybyggnad, tillbyggnad, ändring eller ombyggnad av ett en- eller tvåbostadshus får på detta sätt ansvaret för att upp-

fylla föreskrifter och beslut meddelade med stöd av plan- och bygglagen. Detta är normalt den person som enligt konsumenttjänstlagen kallas näringsidkaren. Om småhusägaren själv utför åtgärden, är det naturligtvis han eller hon som ansvarar för eventuella fel.

Konsekvensen av ett sådant förslag skulle bli att byggnadsnämnden i småhusfallet direkt kan rikta ett föreläggande mot den som har utfört den faktiska åtgärden. Om en byggtreprenör har utfört åtgärden, kan alltså byggnadsnämnden mot detta företag rikta en sanktion, t.ex. ett föreläggande, i stället för att som nu rikta den mot småhusägaren, som i sin tur måste föra anspråket vidare mot entreprenören enligt konsumenttjänstlagen.

Utredningen föreslog att ansvaret för utföraren bör gälla inte bara vid uppförande av och arbeten på eller i ett en- och tvåbostadshus utan också vid nybyggnad för en bostadsrättsförening för åtgärder som utförs på byggnaden fram till dess slutbesked har meddelats och för den som levererar husbyggsatser till en- och tvåbostadshus.

Vid nybyggnad för en bostadsrättsförening måste kommunen, enligt nuvarande bestämmelser, rikta föreläggen och sanktioner mot bostadsrättsföreningen och inte mot den entreprenör som uppförde flerbostadshuset. Möjligheterna för föreningens styrelse att i sin tur kräva att entreprenören avhjälper begångna fel är dessutom begränsade.

En stor del av byggandet av en- och tvåbostadshus utgörs av förtillverkade delar som en husleverantör svarar för. Byggherren som beställer ett förtillverkat hus borde, enligt utredningens uppfattning, kunna räkna med att också få ett hus som uppfyller Boverkets föreskrifter. Ofta innebär köpet dock att husleverantören endast tar ansvar för de levererade delarna och inte för huset i färdigt skick. Enligt utredningens bedömning är det dock rimligt att ansvaret för att huset blir uppfört i enlighet med alla föreskrifter ska vila på husleverantören.

Reformbehovet ligger enligt utredningen på den form av bygge som utredningen har betecknat ”delad entreprenad med inslag av självbyggeri”. Konsumentens intresse står här i förgrunden, och dennes intresse är att den professionella husleverantören inte lämnar konsumenten ”i sticket” när det gäller uppförandeskedet. Konsumenten behöver en professionell part med fullt ansvar och konsumenten är bäst betjänt av att då ha en enda motpart och inte, som

nu, en samling entreprenörer som arbetar utan inbördes samordning.

Utredningen föreslog att leverantören av husbyggsatser ska ha ett offentligrättsligt ansvar genom en ny sanktionsbestämmelse som ger byggnadsnämnden möjlighet att rikta förelägganden direkt mot leverantören att inom viss tid vidta rättelse, när någon av entreprenörerna har åsidosatt en teknisk föreskrift. För att en sådan bestämmelse ska få full effekt bör husleverantörens ansvar gälla, oavsett om utföraren har anlåtts av husleverantören eller av byggherren. Efter ett sådant föreläggande kan husleverantören i sin tur överföra ansvaret på de entreprenörer som har uppfört huset efter avtal med husleverantören. De entreprenörer som byggherren har anlåtit kan husleverantören givetvis inte föra någon civilrättslig talan mot. Byggherren ska dock inte behöva räkna med mer än en motpart.

Detta förslag får enligt utredningen påtagliga konsekvenser för de husföretag som i dag överlåter ansvaret på okunniga byggherrar eller som inte biträder byggherren alls med att skaffa fram några entreprenörer. Men eftersom flera husleverantörer redan i dag agerar som totalentreprenörer, innebär förslaget inte någon omöjlig lösning. I stället får det anses leda till en bättre konkurrens enligt utredningen.

När det gäller förslaget att lägga ansvaret på husleverantören innebär detta att en part åläggs ett ansvar för brister i en annan parts åtagande, trots att den senare parten har arbetat helt fristående från den förstnämnda parten. Ett sådant förslag skulle dock enligt utredningen innebära en utvidgning av det s.k. principalansvaret i svensk rätt.

Regeringen ser Byggprocessutredningens förslag som intressant, men konstaterar att utredningens förslag behöver utredas ytterligare innan det kan läggas till grund för en författningsändring, bl.a. bör en djupare analys av förhållandet mellan ansvarsbestämmelserna i plan- och bygglagen och konsumenttjänstlagstiftningen göras. Vidare bör en fördjupad analys av effekter på konkurrensen genomföras, vilket bör innefatta stora och små husleverantörer såväl som andra byggentreprenörer som kan beröras av förslaget.

Uppdrag

Utredaren ska

- utreda förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen,
- belysa konsekvenserna av ett sådant förslag för berörda aktörer,
- analysera ansvarsbestämmelserna i plan- och bygglagen och konsumenttjänstlagstiftningen och
- lämna de författningsförslag inom plan- och byggregelverket som bedöms lämpliga.

Konsekvensbeskrivning

Utredaren ska redovisa de samhällsekonomiska och andra konsekvenser som förslagen medför. Konsekvenserna ska redovisas enligt förordning (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Därutöver ska utredaren redovisa vilka konsekvenser förslagen kommer att få för plan- och byggprocesserna, byggandet, konkurrensen på bostadsmarknaden, boendet i olika upplåtelseformer, olika fastighetsägarkategorier samt fördelningspolitiskt.

Den ändring i regeringsformen, som trädde i kraft den 1 januari 2011 innebär bl.a. att det har gjorts ett förtydligande av principen om att kommunalt självstyre gäller för all kommunal verksamhet. I 14 kap. 3 § regeringsformen har det införts en bestämmelse om att en inskränkning av den kommunala självstyrelsen inte bör gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som föranlett den, dvs. en proportionalitetsbedömning ska göras. Om något av förslagen i betänkandet påverkar det kommunala självstyret ska dess konsekvenser samt de särskilda avvägningar som föranlett förslaget särskilt redovisas.

Arbetsformer och redovisning av uppdraget

Utredaren ska föreslå de författningsförslag som behövs.

Hänsyn ska tas till de rapporter och andra dokument som nämns i dessa direktiv.

Utredaren ska samråda med Boverket, Energimyndigheten och med andra berörda myndigheter och Sveriges Kommuner och

Landsting samt föra en dialog med Miljöstyrningsrådet och med relevanta intresseorganisationer och andra samhällsaktörer.

Uppdraget ska redovisas senast den 3 november 2012.

(Socialdepartementet)

Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till utredningen om översyn
av vissa byggfrågor (S 2011:10)**

**Dir.
2012:88**

Beslut vid regeringssammanträde den 6 september 2012

Utvidgning av och ändrad tid för slutredovisning av uppdraget

Regeringen beslutade den 3 november 2011 att ge en särskild utredare i uppdrag att se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggandet i Sverige (dir. 2011:100).

Utredaren får nu i uppdrag att också utreda behovet att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd i de fall det under den lagstadgade tioåriga reklamations tiden i 61 § konsumenttjänstlagen (1985:716) respektive 4 kap. 19 b § jordabalken uppträder ett fel eller skada till följd av fel i ett småhus som uppförts eller byggts till av en näringsidkare (småhusentreprenad), eller som en konsument köpt av en näringsidkare och konsumenten inte får rättelse genom reklamation. Utredaren ska också lämna förslag på hur ett sådant skydd kan utformas.

Tilläggsuppdraget och frågan, i ursprungsdirektiven, om att utreda förutsättningarna att dela upp byggherreansvaret på olika aktörer i byggprocessen ska redovisas senast den 1 februari 2013. Övriga frågor i ursprungsdirektiven ska redovisas i ett delbetänkande senast den 31 december 2012.

Tilläggsuppdraget

Bakgrund

Den 1 januari 2005 stärktes det lagstadgade konsumentskyddet vid småhusbyggande genom de förändringar som regeringen föreslagit i propositionen Stärkt skydd för småhusbyggande (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04:LU25, rskr. 2003/04:240). Genom lagändringarna infördes dels tvingande avtalsvillkor till konsumentens fördel i jordabalken, konsumenttjänstlagen (1985:716) och konsumentköplagen (1990:932), dels lagreglerade krav på ett ekonomiskt tredjemansskydd för fullgörande av näringsidkarens förpliktelser. Detta tredjemansskydd skapades genom införande av nya regler om färdigställandeskydd och kompletteringar av befintliga regler om byggförsäkring i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. Färdigställandeskyddet tar i huvudsak sikte på näringsidkarens åtaganden under entreprenadtiden, medan byggförsäkringen avser åtaganden under reklamationsfristen därefter.

I departementspromemorian Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen (Ds 2011:2) lämnades förslag som innebär att lagen om byggförsäkring m.m. upphävs, samtidigt som bestämmelserna om färdigställandeskydd överförs i en ny lag. Promemorian har remissbehandlats. Av remissutfallet framgår att en majoritet av remissinstanserna stöder promemorians förslag. Flera remissinstanser uttrycker dock att behovet av ett tredjemansskydd för konsumenter under reklamationstiden kvarstår.

Utredningsbehov

Ds 2011:2 ger inte tillräckligt underlag för att bedöma vilket behov som finns idag av ett lagreglerat tredjemansskydd under reklamationsfristen vid småhusbyggande för den händelse att näringsidkaren inte fullgör sitt åtagande. I prop. 2003/04:45 motiveras det lagreglerade skyddet med att förvärv av småhus för de flesta privatpersoner utgör den ekonomiskt mest betydelsefulla affären i deras liv. Detta argument är antagligen fortfarande giltigt. Samtidigt är det ett faktum att det kan kosta lika stora belopp att köpa ett äldre småhus utan att det finns någon obligatorisk försäkring som träder in och skyddar mot kostnader för dolda fel som visar sig efter flera år.

Det kan också konstateras att privatpersoner kan drabbas av skador på sitt småhus som innebär lika stora eller större kostnader än de som följer av byggfel. Skador till följd av brand eller olika väderfenomen kan innebära att hela byggnaden måste återuppföras. Mot sådana kostnader förväntas den enskilde försäkra sig i den omfattning han eller hon finner lämpligt.

Bara det faktum att privatpersoner kan drabbas av stora kostnader har alltså inte motiverat ett krav på tredjemansskydd. Det är i avtalsförhållanden mellan konsument och näringsidkare, som ett sådant krav aktualiseras.

Även om bedömningen kvarstår att det bör finnas ett tredjemansskydd för konsumenter vid småhusbyggande finns det anledning att överväga om förhållandena ändrats i något avseende sedan 2005, som gör att ett lagreglerat skydd inte längre kan motiveras.

Genom 2011 års plan- och bygglag (2010:900) ställs det högre krav på kontroller och besiktning av nya byggnader innan dessa får tas i bruk än vad den tidigare plan- och bygglagen ställde. Dessa nya krav bör öka förutsättningarna för en god byggkvalitet och ingår därmed också som en ny parameter vid bedömningen av behovet av ett kompletterande ekonomiskt konsumentskydd.

I ursprungsdirektiven har regeringen gett utredaren i uppdrag att vidareutveckla det förslag om ett differentierat byggherreansvar som föreslogs av Byggprocessutredningen i betänkandet Bygg – helt enkelt! (SOU 2008:68). Byggprocessutredningens förslag innebär bl.a. att i de fall byggherren är en konsument görs i stället entreprenören ansvarig för att byggnaden uppfyller föreskrivna krav. Med ett omvänt byggherreansvar skulle byggnadsnämnden ges en möjlighet att nyttja alla de verktyg man har för att säkerställa kvaliteten på nya byggnader direkt mot den part som har bäst förutsättningar att vidta åtgärder. Detta medför en starkare ställning för konsumenten.

Det finns mot bakgrund av de förändringar som genomförts och i ljuset av de förändringar som utredningen kan komma att föreslå anledning att ta förnyad ställning till behovet av ett lagreglerat tredjemansskydd för fullgörandet av näringsidkarens åtagande mot konsumenten vid småhusbyggande under reklamationsfristen.

Oavsett hur bedömningen av behovet av ett lagreglerat tredjemansskydd utfaller, ska ett förslag lämnas på hur ett sådant skydd skulle kunna utformas. Behovet av ett kompletterande ekonomiskt skydd för konsumenten är störst i de fall där reklamationsfristen i lagen satts till tio år. I sådana fall är risken påtaglig att närings-

idkaren, med eller utan egen avsikt, har lämnat den aktuella marknaden och därför inte längre har förmågan att fullgöra sitt åtagande. De reklamationsfrister som är aktuella är de som återfinns i 61 § konsumenttjänstlagen och i 4 kap 19 b § jordabalken.

Det konsumenterna behöver är ett reellt ekonomiskt skydd för den händelse fel (i de olika betydelser begreppet har i konsumenttjänstlagen och jordabalken) reklameras och näringsidkaren inte fullgör det som faller på denne med anledning av reklamationen. Ett typiskt fall kan vara då näringsidkaren gått i konkurs och inte kan fullgöra sitt åtagande.

Uppdraget

Utredaren ska

- utreda behovet av bestämmelser för att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd i de fall det under den lagstadgade tioåriga reklamations tiden i 61 § konsumenttjänstlagen respektive 4 kap 19 b § jordabalken uppträder ett fel eller en skada till följd av fel i ett småhus som uppförts eller byggts till av en näringsidkare (småhusentreprenad), eller som en konsument köpt av en näringsidkare och konsumenten inte får rättelse genom reklamation, och
- lämna ett förslag, inklusive författningsförslag, till hur ett sådant skydd skulle kunna utformas.

Utredaren ska vid utformningen av skyddet utgå från att lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. upphävs och att bestämmelserna om färdigställandeskydd överförs i en ny lag.

Regeringen lämnar åt utredaren att göra avvägningen mellan skyddets omfattning och utformning å ena sidan, och kostnaderna för att upprätthålla det skydd som föreslås å den andra. Det förslag som lämnas får inte innebära förändringar av reglerna om t.ex. felansvar i jordabalken och konsumenttjänstlagen eller av ansvarsfördelningen i övrigt mellan konsument och näringsidkare enligt dessa lagar.

Som underlag för utredningen av behovet av lagregler, liksom vid utformningen av förslaget, ska utredaren ta del av och självständigt värdera de synpunkter som lämnats i remissvaren på Ds 2011:2.

Konsekvensbeskrivningar och samråd

Det som sägs om konsekvensbeskrivning och samråd i ursprungsdirektiven gäller i tillämpliga delar också dessa tilläggsdirektiv.

Redovisning av uppdragen

Tilläggsuppdraget och frågan, i ursprungsdirektiven, om att utreda förutsättningarna att dela upp byggherreansvaret på olika aktörer i byggprocessen ska redovisas senast den 1 februari 2013. Övriga frågor i ursprungsdirektiven ska redovisas i ett delbetänkande senast den 31 december 2012.

(Socialdepartementet)

Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till utredningen om översyn
av vissa byggfrågor (S 2011:10)**

**Dir.
2013:3**

Beslut vid regeringssammanträde den 17 januari 2013

Förlängd tid för uppdraget

Regeringen beslutade den 3 november 2011 kommittédirektiv om översyn av vissa byggfrågor (dir. 2011:100). Den 6 september 2012 beslutade regeringen tilläggsdirektiv (dir. 2012:88). Uppdraget skulle slutredovisas senast den 1 februari 2013.

Utredningstiden förlängs nu ytterligare. Uppdraget ska i stället redovisas senast den 30 april 2013.

(Socialdepartementet)

Resultat från Byggkravsutredningens enkät till kommuner med frågor angående rättelseföreläggande

I Byggkravsutredningens enkät angående kommunala särkrav (se SOU 2012:86) ingick frågor om förslaget att byggnadsnämnden i vissa fall skulle kunna rikta rättelseföreläggande till annan än byggherren/fastighetsägaren. Frågor ställdes kring tre alternativa utformningar av sådana regler (enkätfrågorna 16, 17 och 18, se nedan). För respektive alternativ skulle anges fördelar och/eller nackdelar. Nedan återges samtliga svar som kommunerna lämnade. Svaren är sorterade i tre grupper med avseende på hur många lägenheter som byggs per år i kommunen (< 100, 100–500, > 500).

Kommentarerna ger ingen entydig bild. Som sammanfattning kan sägas att en möjlighet till rättelseföreläggande mot entreprenör anser många visserligen vara bra i sig men man befarar problem med att utreda vilken entreprenör som föreläggandet ska riktas mot. En slutsats av kommunernas svar är att systemet måste utformas så att byggnadsnämnderna inte ska behöva ägna tid åt att utreda vilken som ska vara mottagare av ett föreläggande.

Enkätfrågorna och kommunernas kommentarer

16. Antag att byggnadsnämnden i vissa fall skulle vara *skyldig* att rikta rättelseföreläggande till den som utför arbetet (byggentreprenör) istället för till byggherre/fastighetsägare. Detta skulle gälla *i de fall byggherre/fastighetsägare kräver* att föreläggandet riktas till byggentreprenör.

Anser du att en sådan skyldighet skulle ha några fördelar för byggnadsnämndens arbete med att tillgodose samhällets krav?

- < 100 lgh Vi frångår entreprenadjuridiska bestämmelser och skapar osäkerhet och kaos i slutprodukten
- < 100 lgh Byggherren kan utnyttja kommunens skyldighet att driva process mot entreprenör
- < 100 lgh Entreprenören lär sig att det inte går att fuska
- < 100 lgh Man skulle införa begreppet behörig entreprenör, som skulle innefatta verifierad utbildning och certifiering. Sköter man sig inte kan certifieringen dras in.
- < 100 lgh entreprenörer skulle förhoppningsvis inte upprepat likadana fel i framtida projekt
- < 100 lgh Då entreprenören utför andra lösningar som strider mot gängse regler där BH inte har fått säga sitt i frågan.
- < 100 lgh Byggnadsnämndens arbete med att tillgodose samhällets krav, skulle förenklas, Pga. att skyldigheten att rikta rättelseföreläggande till den som utför arbetet.
- < 100 lgh Bättre att rikta kritik direkt mot felande
- < 100 lgh bh är ofta okunnig, som fackmän borde entreprenörer ha högre krav på sig
- < 100 lgh Antar att byggarens intresse för bygglov skulle öka. Vissa byggare är intresserade att sälja på byggherren tilläggsjobb och i diskussionen glöms bygglov bort.
- < 100 lgh För större objekt där byggherren inte är så delaktig under arbetets gång.
- < 100 lgh Vid vissa installationsarbeten i lokaler.

< 100 lgh	Tydligare ansvar, byggtreprenörer vet oftast vad som gäller.
< 100 lgh	Risk för sanktioner får säkert till följd att entreprenören är mera mån om att följa gällande regler
< 100 lgh	träffar rätt
< 100 lgh	Större ansvar från entreprenör
< 100 lgh	Byggfel
100–500 lgh	Särskilt vid byggnationer av s.k. kataloghus där en privatperson står som byggherre.
100–500 lgh	Detta skulle troligen leda till en skärpning i entreprenörsleden, framför allt i frågan om nyproduktion av småhus och bostadsrätter.
100–500 lgh	Det kan vara viktigt att man riktar kraven till rätt aktör i bygglovsprocessen, även om det är byggherren som enligt PBL är den ansvarige.
100–500 lgh	Det blir tydligare för entreprenören vilka krav samhället ställer
100–500 lgh	Den är logiskt att den som inte följt reglerna får rätta till det felaktiga.
100–500 lgh	När byggtreprenören har väglett byggherren felaktigt!
100–500 lgh	rakare kommunikation direkt till entreprenören
100–500 lgh	I så fall måste byggtreprenören se till att följa lagar och regler
100–500 lgh	Förhoppningsvis skulle antalet fel minska ännu mer.
100–500 lgh	I de fall det handlar om fuskbyggare och byggherren inte har kunnat styra entreprenören.
100–500 lgh	Möjligen då byggherren inte kan styra sin entreprenör.
100–500 lgh	Rättelse skulle troligtvis ske fortare med tanke på att byggtreprenören skulle vilja behålla sitt goda rykte.
> 500 lgh	Bättre för oerfarna byggherrar
> 500 lgh	Då skulle entreprenören vara tvungen att kontrollerbart det arbete de utförde överensstämmer med givna lov.
> 500 lgh	Skulle t.ex. kunna innebära att bättre tekniska lösningar väljs istället för de billigaste.

Anser du att det finns några nackdelar med ett sådant förfaringssätt?

- < 100 lgh Se ovan
- < 100 lgh Kan bli tvist om vad byggaren fått order om att göra och att dom inte vet vad dom kan/får göra.
- < 100 lgh Fastighetsägaren inte får kännedom om kraven mot entreprenören
- < 100 lgh Det lägger ett ökat utredningsansvar på byggnadsnämnden. Risk finns också att byggnadsnämnden hamnar i situationer med värdering och trovärdighet etc. som är en fråga för domstolar.
- < 100 lgh Otydligt vem som är ansvarig
- < 100 lgh Problematiken kan bli att BH säger att det var entreprenören som utförde åtgärden utan att BH har blivit tillfrågad. Dvs ord står mot ord.
- < 100 lgh otydligare ansvarsförhållanden
- < 100 lgh Nämnden riskerar bli domare i ett tidigt skede i ett tillsynsärende
- < 100 lgh PBL måste följas i all myndighetsutövning
- < 100 lgh otydligare
- < 100 lgh I de flesta fall är det marginella avvikelser som inte påverkar grannarna. I annat fall anmäler grannarna. Den informella bevakningen fungerar bra.
- < 100 lgh Otydligt ansvar, svåra tvister SVÅRT
- < 100 lgh Det är byggherren som har avtal med byggentreprenören vi vet inte vilka avtal de har.
- < 100 lgh Exempelvis delad entreprenad – vem ansvarar för beslut om ett från myndighetsbeslutet avvikande utförande? Det skulle strida förutom mot byggherrebegreppet, även mot den entreprenadjuridiska strukturen.
- < 100 lgh Ett delat ansvar ger fler möjligheter till tvister
- < 100 lgh Komplicerat. Missbrukas av byggherren. Kommunen hamnar mitt i mellan.
- < 100 lgh gränsdragningsproblem
- < 100 lgh Vill ha möjlighet att välja vem som skall föreläggas
- < 100 lgh juridisk tvist mellan byggherre/entreprenör
- < 100 lgh Byggherren har odelat ansvar, förtydliga vem som är byggherre, titeln missbrukas ofta främst i pressen.
- < 100 lgh Risk för tvist

- < 100 lgh Vi kan inte hela projektet.
- < 100 lgh Oklar ansvarsfördelning
- < 100 lgh Ansvaret borde ligga hos byggherren, det är trots allt han som beställt arbetet.
- < 100 lgh Byggherren skulle kunna avsvära sig ansvaret och lasta över detta på kommunen
- < 100 lgh Skyller på varandra
- < 100 lgh Svår gränsdragning
- < 100 lgh Vid konkurs och entreprenörer i utlandet
- < 100 lgh Innebär troligen många och långa tvister, för att klarlägga vem som gjort fel.
- < 100 lgh Byggherren är ansvarig!
- < 100 lgh Minskat ansvar för byggherren
- < 100 lgh Ju fler ansvariga desto svårare blir detta att reda ut vem anspråken ska ställas till. Det blir även större möjlighet att förhala rättelse, genom att tillexempel göra avtal som flyttar över ansvaret på nya aktörer. Entreprenörsledet är dessutom inte bara ett led utan det kan finnas flera underentreprenörer som var och en eller tillsammans kan vara ansvariga. Detta kan leda till oerhört mycket merarbete för kommunerna och kräver expertkunskap i entreprenadjuridik hos kommunernas byggnadsnämnder.
- < 100 lgh Tvistefråga
- < 100 lgh Svårt med gränsdragningar betr. vem som har ansvaret för utförandet samt vem som har upprättat handlingar
- < 100 lgh Fler parter att diskutera mot som kan skylla på varandra. Byggherren kan hänskjuta ansvar till entreprenör.
- < 100 lgh enligt PBL är byggherren ytterst ansvarig
- < 100 lgh ansvarsfördelning vid delad entreprenad? Detta skulle innebära omfattande utredningar i vissa fall om vem som är skyldig för bristerna. Vidare finns risk att byggherrar skulle skylla på entreprenörerna även i de fall där de själva är skyldiga...
- < 100 lgh En tydlig motpart förenklar ärendehantering. Vi har sällan kontakt med entreprenörerna i samband med vår myndighetsutövning. Kontrollansvarig ska se till att egenkontrollen och kontrollplan följs.
- 100–500 lgh konkursrisk
- 100–500 lgh mång inblandade entreprenörer

100–500 lgh	Större tolkningsmöjligheter kring vems felet är.
100–500 lgh	Risk att BN används vid meningsskiljaktigheter mellan byggherre och entreprenör. Dessutom kan det innebära utredningsarbete om vem som är ansvarig, t ex vid delad entreprenad.
100–500 lgh	det är byggnadsnämnden som ska avgöra om föreläggandet ska riktas till byggentreprenören
100–500 lgh	Det blir enklare om man enbart har en part att vända sig till nämligen byggherre/fastighetsägare.
100–500 lgh	Ansvaret flyttas bort från byggherren vilket inte är bra
100–500 lgh	kan vara svårt att ta reda på vem som var byggentreprenören
100–500 lgh	Antalet konkurser kanske skulle öka?
100–500 lgh	Kan väl bli vissa avtalsjuridiska komplikationer
100–500 lgh	Fastighetsägaren har påtryckningsmöjligheter genom att hålla inne pengar
100–500 lgh	Om det är fler entreprenörer kan otydlighet uppstå. Riks för merarbete för byggnadsnämnden
100–500 lgh	Vi får fler parter som har ett avtal mellan sig.
100–500 lgh	Byggherren har ansvaret.
100–500 lgh	Oklart vem som har ansvaret. Fel kan uppstå pga dåliga avtal eller dålig projektering vid utförande-entreprenader. Det är bättre om endast certifierade byggare får utföra lov- och anmälningspliktiga åtgärder.
100–500 lgh	Ansvarsfrågan kan vara oklar, i synnerhet vid delade entreprenader.
100–500 lgh	Det skulle ta mer utredningstid och det skulle bli så att entreprenörerna skulle skylla på varandra om vems felet var.
100–500 lgh	I de fall osäkerhet råder kan onödiga tvister uppstå.
100–500 lgh	det idag tydliga byggherre ansvaret skulle bli otydligt
> 500 lgh	Vad händer om entreprenören har gått i konkurs? ska då föreläggandet riktas mot byggherren? och i så fall vad har skillnaden blivit gentemot dagens PBL.
> 500 lgh	Byggnadsnämnden har inget avtal med entreprenören utan har endast en koppling till byggherren som har skyldigheter att utföra projektet på ett riktigt sätt.
> 500 lgh	Byggherren har alltid det fulla ansvaret, vilket inte får bli otydligt.

- > 500 lgh Lätt för byggherren att skylla ifrån sig. Processen blir för lång.
- > 500 lgh Otydlig ansvarsfördelning
- > 500 lgh Kan sakna rådighet

17. Antag att byggnadsnämnden skulle ha *möjlighet* att rikta rättelseföreläggande till den som utför arbetet (byggentreprenör) istället för till byggherre/fastighetsägare. Detta under förutsättning att *byggherren/fastighetsägaren godtar* att föreläggandet riktas till byggentreprenör.

Anser du att en sådan möjlighet skulle ha några fördelar för byggnadsnämndens arbete med att tillgodose samhällets krav?

- < 100 lgh Ser tidigare svar
- < 100 lgh se fråga 16
- < 100 lgh På sikt bättre utfört arbete. Den s.k. piskan
- < 100 lgh Man har kunnigare (förhoppningsvis...) aktörer att samtala med.
- < 100 lgh se fråga nr 16
- < 100 lgh Byggnadsnämndens arbete med att tillgodose samhällets krav, skulle förenklas, pga. att möjligheten att rikta rättelseföreläggande till den som utför arbetet.
- < 100 lgh Kan innebära vissa fördelar eftersom kravet kanske riktas mot rätt person.
- < 100 lgh Den som gjort felet skall åtgärda felet. Bara möjligheten är avskräckande för den som i smyg vill göra fel för att komma enklare undan.
- < 100 lgh Kortare rättelsesprocess/ tveksamheter vem man förelägger
- < 100 lgh se föregående
- < 100 lgh Se föregående fråga.
- < 100 lgh I vissa fall då BN kan gå in om utförandet inte är fackmannamässigt gjort
- < 100 lgh större verkan och snabbare resultat
- < 100 lgh Snabbare hantering och möjlighet att i tidigt skede få arbetet avbrutet för att rikta rättelse.
- < 100 lgh Vid installationer.
- < 100 lgh Tydligare ansvar för byggentreprenör

< 100 lgh	Vissa privata byggherrar har svårt att förstå att det finns krav som ska följas. Detta skulle förenklas
< 100 lgh	Större ansvar från entreprenör
< 100 lgh	Byggfel
100–500 lgh	Jag tror att det skulle vara enklare för det politiska kollektivet att rikta dessa (ibland mycket kostsamma) krav mot den som har utfört arbetet.
100–500 lgh	Detta skulle troligen leda till en skärpning i entreprenörsleden, framför allt i frågan om nyproduktion av småhus och bostadsrätter.
100–500 lgh	skydd för byggherren
100–500 lgh	Se fråga 16 a
100–500 lgh	Entreprenören har oftast större resurser och kunskaper.
100–500 lgh	Det kan gå snabbare att få rättelse om man vänder sig direkt till entreprenören.
100–500 lgh	bra att kunna välja beroende på bh:s kompetens, ex. vis engångsbyggaren
100–500 lgh	det skulle i vissa fall vara enklare/snabbare att vidta rättelse samt att entreprenören skulle bli mer uppmärksamma på samhällets krav
100–500 lgh	I så fall måste byggentreprenören se till att följa lagar och regler
100–500 lgh	Se föregående fråga, en möjlighet kan lämna en politisk reträttmöjlighet.
100–500 lgh	Ja vid t.ex. försumliga entreprenörer.
100–500 lgh	Entreprenörerna skulle bli betydligt mer försiktiga då det ställs krav på dessa.
100–500 lgh	Ja rättelse skulle troligen ske fortare då byggfirman skulle vara rädd om sitt rykte
> 500 lgh	Om nämnden kunde göra detta skulle rättelserna vara skarpare.
> 500 lgh	Möjlighet att ingripa mot den som har brutit i utförandet

Anser du att det finns några nackdelar med ett sådant förfaringssätt?

- < 100 lgh Se tidigare svar
- < 100 lgh Om dom tvistar om vad som skulle utföras.
- < 100 lgh Se föregående fråga.
- < 100 lgh se föregående
- < 100 lgh Det kan bli omfattande utredningar från nämndens sida för att rikta mot rätt entreprenör
- < 100 lgh se fråga 16
- < 100 lgh En ökad misstro mot myndigheterna som petar i detaljer. I de flesta fall är det marginella avvikelser som inte påverkar grannarna. I annat fall anmäler grannarna. Den informella bevakningen fungerar bra.
- < 100 lgh svår process att driva, jurister, advokater upphandling
- < 100 lgh Det är byggherren som har avtal med byggtreprenören vi vet inte vilka avtal de har.
- < 100 lgh Oklarare ansvarsförhållande. Ökar de strukturella svårigheterna att arbeta med tillsyn
- < 100 lgh tveksamhet vem som är skyldig till förseelsen kan uppstå. byggare skyller på byggherren och tvärt om
- < 100 lgh juridisk tvist byggherre/entreprenör
- < 100 lgh Se förra frågan.
- < 100 lgh Risk för tvist
- < 100 lgh Skadeståndskrav etc. Vi äger inte/ansvarar inte för projektet.
- < 100 lgh Problem om åtgärderna skall utföras på den försumligas bekostnad
- < 100 lgh Komplicerat. Svårt att avgöra för kommunen. Kommunen hamnar mitt i mellan.
- < 100 lgh gränsdragningsproblem
- < 100 lgh Oklar ansvarsfördelning
- < 100 lgh Kan bli konflikt med civilrättsliga avtal.
- < 100 lgh se fråga 16
- < 100 lgh Tvistefråga och dyrare entreprenadkostnad
- < 100 lgh Entreprenören anser sig ofta inte som part i ett ärende
- < 100 lgh Se tidigare fråga
- < 100 lgh Otydlig rollfördelning, BN:s motpart är byggherren.

< 100 lgh	Se svar på fråga 16.
< 100 lgh	Kan ge möjlighet för byggherren att undkomma ansvar.
< 100 lgh	skyller på varandra byggherren o entreprenören
< 100 lgh	Byggherren kan hänvisa till att felet ligger hos entreprenören
< 100 lgh	Svår gränsdragning
< 100 lgh	Vid konkurs och entreprenörer i utlandet
< 100 lgh	Detta skulle innebära omfattande utredningar i vissa fall om vem som är skyldig för bristerna. Vidare finns risk att byggherrar skulle skylla på entreprenörerna även i de fall där de själva är skyldiga...
< 100 lgh	Se svar på fråga 16 b)
100–500 lgh	om byggnadsnämnden skulle behöva be byggherren om lov att förelägga entreprenören skulle handläggningen av ärendet försvåras
100-500 lgh	oklara ansvarsförhållanden
100-500 lgh	risk för oklarhet om vem som har ansvaret - om inte reglerat i avtal
100–500 lgh	oklar ansvarsfördelning vid flera entreprenörer
100–500 lgh	Oklara gränsdragningar
100–500 lgh	Risk att BN används vid meningsskiljaktigheter mellan byggherre och entreprenör. Det finns alltid risk att BN måste utreda ansvarsfrågan, t.ex. vid delad entreprenad.
100–500 lgh	Se fråga 16 b
100–500 lgh	Se svar ovan.
100–500 lgh	Ansvarsfrågan kan vara oklar, i synnerhet vid delade entreprenader.
100–500 lgh	En mindre nogräknad firma skulle bara skylla ifrån sig på annan entreprenör, vilket skulle göra att det skulle bli en tvist.
100–500 lgh	Se fråga 16
100–500 lgh	Risk för tvist.
100–500 lgh	otydighet
100–500 lgh	Kan dock bli otydligt, idag är det enklare att vi vet vem vi ska rikta rättelsen emot.
100–500 lgh	Byggherren har ansvaret.
100–500 lgh	lite bättre alternativ än föregående fråga men fortfarande konkurs möjlighet för en entreprenör.

- > 500 lgh T.ex. kan hanteringen mellan kommuner skilja sig, risk för godtycklighet.
- > 500 lgh Byggherrens roll blir otydlig.
- > 500 lgh Otydlig ansvarsfördelning

18. Antag byggnadsnämnden skulle ha *möjlighet* att rikta rättelseföreläggande till den som utför arbetet (byggentreprenör) istället för till byggherre/fastighetsägare. Detta *oavsett om byggherren/fastighetsägaren godtar* att föreläggandet riktas till byggentreprenör.

Anser du att en sådan möjlighet skulle ha några fördelar för byggnadsnämndens arbete med att tillgodose samhällets krav?

- < 100 lgh Se tidigare svar
- < 100 lgh Fördel finns om byggherren är svag med dåligt kontraktsunderlag
- < 100 lgh Samma svar som tidigare. Byggherren ofta okunnig
- < 100 lgh samma som frågan innan
- < 100 lgh se fråga 16
- < 100 lgh Byggnadsnämndens arbete med att tillgodose samhällets krav, skulle förenklas, pga. att möjligheten att rikta rättelseföreläggande till den som utför arbetet.
- < 100 lgh se tidigare svar.
- < 100 lgh Då kan vi direkt ställa någon till svars utan ko-handel mellan entr. och byggherre, slipper den tvisten.
- < 100 lgh Inga tveksamheter vem man förelägger
- < 100 lgh byggherren är ofta okunnig, om en entreprenör gjort något galet behöver ofta enskilda bh denna tjänst
- < 100 lgh Se föregående fråga.
- < 100 lgh i de fall nämnde är 100 % säkra att entreprenören har gjort fel och nämnden inte påverkats av byggherren
- < 100 lgh förlägger där jag kan få störst effekt
- < 100 lgh se tidigare svar
- < 100 lgh Det gör att entreprenörens ansvar ökar.
- < 100 lgh Samma som 17
- < 100 lgh Byggfel

100–500 lgh	Detta skulle troligen leda till en skärpning i entreprenörsleden, framför allt i frågan om nyproduktion av småhus och bostadsrätter.
100–500 lgh	Enligt tidigare fråga
100–500 lgh	1. Entreprenören skulle troligen vara noggrannare, bättre leva upp till BBR och PBL. 2. Den som gjort felet bör kunna föreläggas.
100–500 lgh	Det kan gå snabbare att få rättelse om man vänder sig direkt till entreprenören.
100–500 lgh	bättre än alternativ 17, byggnadsnämnden kan välja själv till vem föreläggande ska riktas
100–500 lgh	I så fall måste byggentreprenören se till att följa lagar och regler
100–500 lgh	Ja vid t.ex. försumliga entreprenörer.
100–500 lgh	Som professionell byggare så skulle det vara viktigare för ens renommé, därigenom skulle rättelse åstadkommas fortare
> 500 lgh	Svar lika fråga 17, ingen skillnad

Anser du att det finns några nackdelar med ett sådant förfaringsätt?

< 100 lgh	se tidigare svar
< 100 lgh	Svårighet att veta vem som är ansvarig för den felaktiga åtgärden, byggherren eller entreprenören
< 100 lgh	Kommunen hamnar som medlare mellan BH och entreprenör. Vi ser att KA bör ha det ansvaret.
< 100 lgh	Se föregående exempel
< 100 lgh	Oklar ansvarsfördelning
< 100 lgh	Det är byggherren som har avtal med byggentreprenören vi vet inte vilka avtal de har.
< 100 lgh	Då måste vi åka ut och godkänna eller underkänna en massa gjorda byggnationer som byggherren tycker borde underkännas.
< 100 lgh	Komplicerat. Ekonomiska frågor dem emellan. Kommunen hamnar mitt i mellan.
< 100 lgh	Se svar nr 17b
< 100 lgh	Se föregående fråga.
< 100 lgh	Svår gränsdragning

- < 100 lgh Parterna kan skylla på varandra och föreläggandet kan bli verkningslöst.
- < 100 lgh Se svar på fråga 16.
- < 100 lgh se tidigare svar
- < 100 lgh Se svar fråga 17.
- < 100 lgh samma som 17
- < 100 lgh Att tvinga en entreprenör att efter en slutbesiktning gå in på annans egendom och utföra arbeten bör vara en olämplig väg att gå.
- < 100 lgh Kan ge möjlighet för byggherren att undkomma ansvar.
- < 100 lgh rörigt, otydligt
- < 100 lgh skyller på varandra bättre med byggherre som senare får lösa detta med sin entreprenör
- < 100 lgh Risk för tvist
- < 100 lgh Vid konkurs och entreprenörer i utlandet
- 100–500 lgh Det är lättare med en tydlig skyldighet än med en möjlighet.
- 100–500 lgh Ansvarsfrågan kan vara oklar, i synnerhet vid delade entreprenader.
- 100–500 lgh Se svar ovan
- 100–500 lgh Fastighetsägaren/byggherren kan motsätta sig rättelse otydlighet
- 100–500 lgh 1. Om det fortfarande är byggherren som ska ansvara för att lagar och föreskrifter följs blir det konstigt om föreläggandet riktas mot entreprenören.
2. Det vore bättre om byggnadsnämnden var tvingad att rikta rättelseföreläggandet till byggentreprenören (inte en möjlighet, utan ett skall krav, att rikta det mot entreprenören)
- 100–500 lgh Oklara gränsdragningar för ansvar.
- 100–500 lgh merarbete för kommunen
- 100–500 lgh Risk för otydlighet och tvist mellan parter.
- 100–500 lgh Byggherren har ansvaret.
- 100–500 lgh Risk att BN används vid meningsskiljaktigheter mellan byggherre och entreprenör. Det finns alltid risk att BN måste utreda ansvarsfrågan, t.ex. vid delad entreprenad.
- 100–500 lgh rent formellt skulle det vara krångligare, utredningar om vem som byggt vad och vilken entreprenör som gjort vad skulle både kräva mer tid och energi

- > 500 lgh Nämnden kanske blir ett verktyg i en schism mellan
entreprenör och byggherre.
- > 500 lgh Svar lika fråga 17, ingen skillnad
- > 500 lgh Otydlig ansvarsfördelning”

Skrivelse från Sven-Åke Sonesson

f.d. bygglovschef och sekreterare i Byggprocessutredningen och dess betänkande SOU 2008:68, medverkande i Byggkravsutredningens referensgrupp

Några reflexioner kring byggherreansvar och kompetens i utförlädet i byggprocessen

Jag vill först uttrycka en förhoppning om att utredningens förslag på delat byggherreansvar med en av byggkonsumenten föreslagen ansvarig entreprenör vinner gehör när en proposition så småningom läggs fram. Jag tror att en sådan lösning skapar en bättre trovärdighet än dagens system där en oftast en helt oprofessionell byggherre har det formella ansvaret för att samhällets tekniska egenskapskrav uppfylls.

Låt mig citera ett textstycke i byggnadsstadgan från 1874:

För byggnadsarbetets utförande i överensstämmelse med denna stadga och byggnadsordningen samt de på grund därav meddelade föreskrifter, answare husegaren der han ej åt byggmästare uppdragit ledningen af arbetet eller tillsynen derå, samt före arbetets början till byggnadsnämnden lemnat skriftlig uppgift på den byggmästare som sålunda skall biträda honom, jemte skriftligt förklarande af denna att han under ansvarsförpligtelse åtagit sig uppdraget.

Sätter sig husegare, som, enligt hwad ofwan sägs, begagnar biträde av ansvarig byggmästare, emot iakttagande af bestämmelserna i denna stadga eller stadens byggnadsordning eller hwad i öfrigt är angående byggnadsarbetets utförande föreskrifwet, bör byggmästaren bewisligen göra husegaren föreställning samt, om denne ej låter sig rätta, anmäla förhållandet hos byggnadsnämnden och stånde derefter husegaren själf det answar öfwerträdelsen medför.

Är inte likheten med utredningens förslag slående?

När vi nu kommit så här långt tycker jag att frågan om kompetenskrav i utförlädet bör tas upp eller kommenteras även om det inte uttryckligen anges i regeringens direktiv. Jag är övertygad om

att det är en fråga som annars kommer att tas upp av många remissinstanser. Detta är ett läge där denna fråga bör tas upp till diskussion igen. Så vitt jag vet har många länder någon form av kompetenskrav på dom som utför det direkta byggnadsarbetet. Vi hade det i Sverige fram till 1995 (ansvarig arbetsledare).

I byggprocessutredningen föreslogs att det skulle finnas en arbetsansvarig som skulle ha en dokumenterad kunskap, i första hand ha kännedom om Boverkets byggregler. Detta avfärdades dock av regeringen som ansåg att det skulle bli för kostsamt och att det var byggherrens ansvar.

Trots alla de kontroller som redovisas i kontrollplanen är det inte möjligt att kontrollera allt. Byggandet innefattar många tekniska utföranden som, om de blir fel, kan innebära stora olägenheter och kostnader i framtiden. Det kan handla om utföranden som inte kan kontrolleras i efterhand, krav i samband med betong- och stålarbeten, konstruktioner för att eliminera framtida fukt- och mögelproblem, säkerhetsanordningar, detaljutföranden som är viktiga för att krav ska bli uppfyllda m.m. En arbetsledare som har erfarenhet och kunskaper om samhällskraven skapar en kvalitetssäkring i byggandet.

Byggorganisationernas försök att själva skapa ”behörigheter” har uppenbarligen inte skapat något större intresse. Ska det bli en bred uppslutning till kompetenskrav i utförandedet förutsätts att samhället tar ett sådant initiativ.

Byggherren har förvisso ett ansvar att välja kompetenta utförare men huvuddelen av antalet byggprojekt uppförs av oprofessionella byggherrar som kanske inte alltid har möjlighet att bedöma kompetensen hos utförare utan låter anbudspriset vara avgörande vid beställning av uppdragen. Även om det kan tyckas vara enskilda intressen finns det ett allmänt intresse av kvalitet i byggandet som förutsätter kunskap och erfarenhet i byggprocessen.

I sammanhanget kan jämförelse ske med samhällets engagemang vad gäller t.ex. energideklarationen. De krav och undersökningar som ska göras i samband med den deklARATIONEN görs i många fall fastighetsägaren själv trots att denne normalt inte har erfarenhet och särskilda energikunskaper. Där krävs att energiexperten är certifierad och att vederbörande arbetar i ett företag som är ackrediterat av SWEDAC! Vid den jämförelsen kan det vara rimligt att den som bygger *ett helt hus* åtminstone har en dokumenterad kunskap om samhällets tekniska egenskapskrav.

Om förslaget på ansvarig entreprenör genomförs är det ett bra tillfälle att lyfta fram frågan om kompetenskrav igen. Jag är övertygad om att det skulle uppfattas positivt i breda grupper. Byggprocessutredningens förslag stöttes av Sveriges Byggindustrier, Sveriges Kommuner och Landsting, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, GAR-BO m.fl. och deras stöd kommer nog att finnas även i detta sammanhang. Även om begreppet "fuskbbyggare" ofta används i många onyanserade sammanhang kanske kvaliteten i byggandet ökar på ett sådant sätt att fuskbegreppet blir mer marginellt.

Ett krav på att den ansvarige entreprenören ska vara certifierad behöver inte innebära någon större kostnad för den byggande eller för kommunen. Merkostnaden för byggföretaget att behöva ha en certifierad arbetsledare uppvägs säkert med råge av den tillförda kunskapen och den status som det innebär. För byggnadsnämnden innebär kravet bara att följa upp vid det tekniska samrådet att entreprenören är certifierad.

Frågan om kompetens krav kan ju också kopplas till tilläggsdirektivet att byggfelsförsäkringen ska avskaffas. Om byggherren i det aktuella byggprojektet blir ansvarig i stället för entreprenören kanske någon form av annan försäkring behövs.

Dessa mina funderingar tycker jag bör tas upp i utredningen. Även om inte något krav på kompetens föreslås är det viktigt att frågan ändå torgförs i utredningsmaterialet.

2012-11-04

Sven-Åke Sonesson

Statens offentliga utredningar 2013

Kronologisk förteckning

1. Förändrad hantering av importmoms. Fi.
2. Patientlag. S.
3. Trängselskatt – delegation, sanktioner och utländska fordon. Fi.
4. Tillstånd och medling. Ju.
5. Djurhållning och miljön
– hantering av risker och möjligheter med stallgödsel. L.
6. Att förebygga och hantera finansiella kriser. Fi.
7. Skärpningar i vapenlagstiftningen. Ju.
8. Den svenska veteranpolitiken
Statligt bidrag till frivilliga organisationer som stödjer veteransoldater och anhöriga. Fö.
9. Riksbankens finansiella oberoende och balansräkning. Fi.
10. Rätta byggfelen snabbt!
– med effektivare förelägganden och försäkringar. S.

Statens offentliga utredningar 2013

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Tillstånd och medling. [4]

Skärpningar i vapenlagstiftningen. [7]

Försvarsdepartementet

Den svenska veteranpolitiken

Statligt bidrag till frivilliga organisationer
som stödjer veteransoldater och anhöriga.

[8]

Socialdepartementet

Patientlag. [2]

Rätta byggfelen snabbt!

– med effektivare förelägganden och
försäkringar. [10]

Finansdepartementet

Förändrad hantering av importmoms. [1]

Trängselskatt – delegation, sanktioner och
utländska fordon. [3]

Att förebygga och hantera finansiella kriser.
[6]

Riksbankens finansiella oberoende och
balansräkning. [9]

Landsbygdsdepartementet

Djurhållning och miljön

– hantering av risker och möjligheter med
stallgödsel. [5]