



PM 2011:43 RIII (Dnr 001-148/2011)

Avskaffande av lagen om byggförsäkring (Ds 2011:2)

Remiss från Socialdepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Som svar på remissen ”Avskaffande av lagen om byggförsäkring”
(Ds 2011:2) hänvisas till denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

I departementspromemorian föreslås att den obligatoriska byggförsäkringen för bostadshus avskaffas. Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphävas och ersättas av en ny lag om färdigställandeskydd. Ändringarna innebär att bestämmelserna om färdigställandeskydd för en- eller tvåbostadshus moderniseras utan några större förändringar i sak. Vidare föreslås ett antal följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, SISAB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att kravet på obligatorisk byggförsäkring för bostadshus avskaffas då försäkringssystemet inte kan anses ha fungerat på avsett sätt. Stadsledningskontoret delar de bedömningar som framförs i promemorian (Ds 2011:2) och tillstyrker dessa.

Stadsbyggnadsnämnden valde att inte anföra något över remissen.

Exploateringsnämnden ser ingen anledning att ifrågasätta departementspromemorian analys och tillstyrker dess förslag. Nämnden konstaterar också att de angivna konsekvenserna ligger i linje med Stockholms stads budgetambitioner om en hög takt på bostadsbyggandet och samtidigt hålla boendekostnaderna på en rimlig nivå.

SISAB finner att remissen ifråga avser bostadsbyggande och anför därför inga synpunkter i sammanhanget.

AB Familjebostäder har sedan 2001 färdigställt ca 2 140 lägenheter med en kostnad för byggförsäkringar om sammanlagt ca 26 mnkr. Bolaget har endast vid ett tillfälle behövt undersöka möjligheterna att utnyttja byggförsäkringen och då funnit att den inte täckte de merkostnader i samband med en konkurs som bolaget drabbades av. Det är bolagets uppfattning att man uppnår ett fullgott skydd mot byggfel genom de krav på säkerhet från entreprenören som ställs i samtliga byggprojekt.

AB Stockholmshem har inte behövt utnyttja den icke fungerande försäkringen som i genomsnitt kostat bolaget 300-400 000 kronor per projekt och därmed under åren inneburit kostnader för AB Stockholmshem i mångmiljonklassen. Lagstiftningen har också inneburit att bygglovsprocessen försvårats och fördröjts, varför bolaget välkomnar att lagen undanröjs.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är positivt till det föreslagna avskaffandet av den obligatoriska byggfelsförsäkringen. Andra försäkringar täcker fel som kan uppstå. Byggfelsförsäkringen däremot är konstruerad på ett sätt som innebär att försäkringsbolagen får inkomster, men inga utgifter. Därmed innebär den obligatoriska byggfelsförsäkringen ökade kostnader och onödig byråkrati.

AB Svenska Bostäders kostnad för byggfelsförsäkring uppgår till 5-7 000 kronor per lägenhet som omfattas av försäkringen. Byggfelsförsäkringen saknar praktisk nytta för AB Svenska Bostäder och bolaget har aldrig lyft försäkringsersättning kopplad till sådan försäkring. Företaget är positivt till förslaget att avskaffa den obligatoriska byggfelsförsäkringen.

Mina synpunkter

Sedan 1993 har det varit lag på att den som ska bygga ett hus måste teckna en särskild obligatorisk byggfelsförsäkring. I vissa fall måste försäkringen också tecknas vid ombyggnader.

Det har länge varit uppenbart att den försäkringens utformning inte kommit att motsvara de ädla skäl som anfördes då lagen instiftades. Avsikten var att fastighetsägaren via försäkringen skulle garanteras ersättning för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet samt skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Försäkringen har varit föremål för kritik, särskilt då villkoren inneburit att det är snudd på omöjligt för konsumenter att få någon ersättning, vilket i sin tur inneburit att försäkringsbolag fått intäkter men inga utgifter. Konkurrensen på marknaden har varit begränsad och bolagsledningen i majoriteten av de verksamma försäkringsbolagen har eller har dessutom haft en stark anknytning till byggbranschen.

Den utvärdering som gjorts av lagen stödjer den kritik som anförts och visar att det finns ett flertal brister med nuvarande försäkringssystem, brister som innebär att lagen inte bedöms ha uppnått sitt syfte.

Jag bedömer att förslagen i departementets promemoria kommer att påverka processen för bostadsbyggandet positivt, främst genom att förfarandet vid byggandet blir enklare och att det ställs lägre krav på administration. Detta betyder i sin tur även positiva effekter för företag och enskilda vid ny- och ombyggnad av bostadshus.

Då andra försäkringar täcker de fel som kan uppstå är det mycket rimligt att den obligatoriska byggfelsförsäkringen avskaffas och bestämmelserna om färdigställandeskydd ändras i enlighet med de förslag som framförs i promemorian.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen ”Avskaffande av lagen om byggförsäkring”
(Ds 2011:2) hänvisas till denna promemoria.

Stockholm den 17 mars 2011

REGINA KEVIUS

Bilaga

Remiss av Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen (Ds 2011:2),
sammanfattning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att Miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen

Det antecknades till protokollet att Miljöpartiet och Vänsterpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

ÄRENDET

I departementspromemorian föreslås att den obligatoriska byggförsäkringen för bostadshus avskaffas. Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphävas och ersättas av en ny lag om färdigställandeskydd. Ändringarna innebär att bestämmelserna om färdigställandeskydd för en- eller tvåbostadshus moderniseras utan några större förändringar i sak. Vidare föreslås ett antal följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900).

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, SISAB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 mars 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

I departementspromemorian föreslås att den obligatoriska byggförsäkringen för bostadshus avskaffas. Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphävas och ersättas av en ny lag om färdigställandeskydd. Ändringarna innebär att bestämmelserna om färdigställandeskydd för en- eller tvåbostadshus moderniseras utan några större förändringar i sak. Vidare föreslås ett antal följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900).

Stadsledningskontoret har inte några invändningar mot förslagen utan tillstyrker dessa.

Bakgrund

Socialdepartementet har till Stockholms kommun för synpunkter överlämnat departementspromemorian "Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen" (Ds 2011:2).

Mot bakgrund av de brister som framkommit vid tidigare utvärdering av lagen om byggförsäkring m.m. samt i syfte att effektivisera plan- och byggprocessen har promemorian upprättats.

Utvärderingen av lagen om byggförsäkring m.m. visar att det finns ett flertal brister med det nuvarande försäkringssystemet och att lagen inte uppnått sitt syfte avseende skyddet för byggherren vid byggförsäkring.

I promemorian föreslås att den nu gällande lagen om byggförsäkring m.m. upphävs och ersätts med en ny lag om färdigställandeskydd.

Kravet på den obligatoriska byggförsäkringen tas bort och den nya lagen föreslås till övervägande del innehålla en språklig och redaktionell omarbetning av de nuvarande bestämmelserna avseende färdigställandeskydd i fråga om en- eller tvåbostadshus.

Ändringen innebär att bestämmelserna om färdigställandeskydd moderniseras utan några större förändringar i sak.

Det föreslås vidare ett antal följdändringar i plan- och bygglagen.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2012.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Stadsledningskontorets yttrande har beretts av juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Att kravet på obligatorisk byggförsäkring för bostadshus avskaffas är positivt då försäkringssystemet inte kan anses ha fungerat på avsett sätt. Vad gäller den nya lagen om färdigställandeskydd som omfattar en- eller tvåbostadshus bedöms lagreglerna leda till en snabbare hantering av bygglovsärenden samt mindre kostnader för administration.

Stadsledningskontoret delar de bedömningar som framförs i promemorian och noterar att tydligare regler om färdigställandeskydd torde få positiva effekter för byggherrarna och bostadsbyggandet. Stadsledningskontoret har inte några invändningar mot de förslag som framförs i promemorian och tillstyrker därför dessa.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2011 att inte anföra något över remissen samt att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 februari 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Utlåtande

Bakgrund

Kommunstyrelsen har genom stadsbyggnads- och idrottsroteln överlämnat socialdepartementets remiss av promemorian avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen (Ds 2011:2) till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för yttrande senast den 7 mars 2011.

I sammanfattningen i remissen av promemorian om avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen (Ds 2011:2) anges att utvärderingen av lagen om byggförsäkring visar att det finns ett flertal brister med det nuvarande försäkringssystemet. Bristerna är sådana att lagen inte bedöms ha uppnått sitt syfte avseende skyddet för byggherren vid byggförsäkring. Mot bakgrund av detta och i syfte att effektivisera plan- och bygglagstiftningen föreslås i remissen som ett första steg att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen tas bort.

Den nuvarande lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphävas och ersättas av en ny lag om färdigställandeskydd. Den nya lagen föreslås till övervägande del innehålla en språklig och redaktionell omarbetning av de nuvarande bestämmelserna avseende färdigställandeskydd i fråga om en- och tvåbostadshus, som återfinns i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Ändringen innebär att bestämmelserna om färdigställande skydd moderniseras utan några större förändringar i sak. Vidare föreslås ett antal följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900). Lagen om färdigställande skydd samt följdändringar i plan och bygglagen (2010:900) föreslås träda i kraft den 1 januari 2012, då lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. föreslås upphöra att gälla.

Förslaget bedöms påverka processen för bostadsbyggandet positivt främst genom att förfarandet vid bostadsbyggandet blir enklare samt att det ställs lägre krav på administration. Detta medför även positiva effekter för företag och enskilda vid nybyggnad och ombyggnad av bostadshus.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2011 att remissen anses besvarad med exploateringskontorets tjänsteutlåtande samt därutöver överlämna det till kommunstyrelsen för antagande.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

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

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

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

Bakgrund

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

Exploateringskontorets synpunkter

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

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

En byggförsäkring ska täcka skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

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

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

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

bli något ändrade och placeras i en ny lag om färdigställandeskydd.

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

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

Exploateringskontoret, som alltså tillstyrker förslaget att ta bort den obligatoriska byggförsäkringen, vill avslutningsvis framhålla att för att komma till rätta med byggfel och de problem för bl.a. människors hälsa och ekonomi som sådana fel kan medföra krävs insatser av många olika slag. Den nu remitterade promemorian rör endast den obligatoriska byggförsäkringen, som inte fungerat ändamålsenligt, och tar således inte upp några andra frågor som rör problematiken med byggfel. Det kan nämnas att under årens lopp har byggfelsproblematiken uppmärksammats i många statliga utredningar. Dåvarande gatu- och fastighetskontoret framhöll redan 2003 bl.a. att om incitamenten och förutsättningarna för de olika aktörerna är de rätta borde dålig kvalitet och höga kostnader i byggbranschen inte vara något stort problem. Kontoret ansåg att staten i första hand bör skapa några grundläggande incitament som 1. förbättrar konkurrensen inom byggsektorn och 2. ökar byggproducenternas och byggmaterialtillverkarnas ansvar för sina försålda produkter.

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

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

SISAB

SISAB:s tjänsteutlåtande daterat den 22 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Då remissen ifråga avser bostadsbyggande har SISAB inga synpunkter i sammanhanget.

AB Familjebostäder

AB Familjebostäders tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Familjebostäder har erhållit Miljödepartementets förslag om avskaffande av lagen om byggförsäkring (Ds2011:2) på remiss från Stockholms Stadshus AB. Yttrandet har utarbetats inom bolagets Bygg- och teknikavdelning och ej varit föremål för behandling i bolagets styrelse, utan kommer att anmälas i efterhand.

Familjebostäder delar i allt väsentligt utredningens slutsatser att lagen inte bedömts ha uppnått sitt syfte att skydda byggherrarna vid byggfel samt att lagen bidragit till att öka byggkostnaderna utan att höja byggkvaliteten. Ett avskaffande av lagen bör enligt vår me-

ning bidra till minskade byggkostnader utan negativa konsekvenser åtminstone vad avser byggnader uppförda av professionella byggherrar.

Familjebostäder har sedan 2001 färdigställt ca 2140 lägenheter med en kostnad för byggförsäkringar om sammanlagt ca 26 Mkr. Bolaget har endast vid ett tillfälle behövt undersöka möjligheterna att utnyttja byggförsäkringen och då funnit att den inte täckte de merkostnader i samband med en konkurs som bolaget drabbades av. Det är bolagets uppfattning att man uppnår ett fullgott skydd mot byggfel genom de krav på säkerhet från entreprenören som ställs i samtliga byggprojekt.

AB Stockholmshem

AB Stockholmshems tjänsteutlåtande daterat den 3 mars 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshems synpunkter

Den ursprungliga lagen tillkom med anledning av bl.a. sjuka hus-problematiken med fukt-skador och andra dolda fel som tillkommit under byggtiden men som visar sig först senare. Byggförsäkringen var tänkt att täcka skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet samt skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Stockholmshem har inte behövt utnyttja den icke fungerande försäkringen som i genomsnitt kostat bolaget 300-400 000 kronor per projekt och därmed under åren inneburit kostnader för Stockholmshem i mångmiljonklassen. Lagstiftningen har också inneburit att bygglovsprocessen försvårats och fördröjts, varför vi välkomnar att lagen undanröjs.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s tjänsteutlåtande daterat den 24 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter är positivt till det föreslagna avskaffandet av den obligatoriska byggförsäkringen. Andra försäkringar täcker fel som kan uppstå. Byggförsäkringen däremot är konstruerad på ett sätt som innebär att försäkringsbolagen får inkomster, men inga utgifter. Därmed innebär den obligatoriska byggförsäkringen ökade kostnader och onödig byråkrati för byggherrarna.

Enligt departementspromemorian innebär förslagen dels att de finansiella kostnaderna för den obligatoriska byggförsäkringen minskar med minst 300 miljoner kronor per år, dels att ansöknings- och prövningsprocessen för bygglov blir enklare, snabbare och tydligare.

I förlängningen innebär det ett billigare byggande, vilket också skapar bättre förutsättningar för ett ökat byggande. Detsamma gäller den förenklade och snabbare bygglovsprocess som avskaffandet av den obligatoriska byggförsäkringen innebär.

AB Svenska Bostäder

AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande daterat den 7 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget att avskaffa den obligatoriska byggförsäkringen.

Svenska Bostäders kostnad för byggförsäkring uppgår till 5-7 000 kronor per lägen-

het som omfattas av försäkringen. Byggförsäkringen saknar praktisk nytta för Svenska bostäder och bolaget har aldrig lyft försäkringsersättning kopplad till sådan försäkring.

Svenska Bostäder är positiv till förslaget att avskaffa den obligatoriska byggförsäkringen.