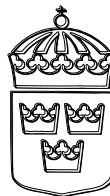


Kommittédirektiv



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 reklamations tiden 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 näringsidkaren, 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 byggs 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)