

Ds 2011:2

# Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen



REGERINGSKANSLIET

Miljödepartementet

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](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

*Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.*  
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på  
<http://www.regeringen.se/>

Tryckt av Elanders Sverige AB  
Stockholm 2011

ISBN 978-91-38-23517-1  
ISSN 0284-6012

# Inledning

Systemet med den obligatoriska byggförsäkringen har under en längre tid varit föremål för kritik från vissa håll. Det har bland annat ifrågasatts dels huruvida utformningen och tillämpningen av bestämmelserna i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. har varit ändamålsenlig, dels huruvida försäkringsbolagens egna avtalsvillkor och det totala antalet försäkringsersättningar vid byggfel i förhållande till premieintäkterna har varit förenlig med lagens syfte.

De utredningar som har genomförts under de senaste åren tillsammans med remissinstansernas synpunkter visar att det finns ett behov av att förenkla systemet med den obligatoriska byggförsäkringen. Som ett första steg i arbetet med regelförenkling har riksdagen beslutat att kravet på byggförsäkring inte ska gälla för åtgärder som inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset. Ändringen träder i kraft den 2 maj 2011. Trots denna förenkling återstår behovet av en större översyn och reform på området.

Mot bakgrund av detta redovisas i denna promemoria resultatet av ett utredningsarbete som har företagits inom Miljödepartementet med att se över hur lagen om byggförsäkring har tillämpats, om lagen är ändamålsenligt utformad samt förutsättningarna för och konsekvenserna av att helt eller delvis upphäva lagen.

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Författningsförslag .....</b>	<b>11</b>
2.1	Lag om färdigställandeskydd.....	11
2.2	Lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).....	16
<b>3</b>	<b>Ärendet och dess beredning .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Bakgrund och gällande rätt .....</b>	<b>23</b>
4.1	Byggförsäkringens införande .....	23
4.2	Utformningen av byggförsäkringen och färdigställandeskyddet .....	27
4.3	Utnyttjandet av byggförsäkringen .....	34
4.3.1	Marknadsaktörer och ägarförhållanden.....	34
4.3.2	Försäkringspremier och ersättningar .....	35
4.3.3	Andra försäkringar .....	39
4.3.4	Tillsyn och kontroll.....	40
4.3.5	Tvistemål och anmälningar .....	43
4.3.6	Konkurrens och marknadskontroll .....	45
4.3.7	Oskäliga avtalsvillkor .....	48

4.3.8	Undantagsbestämmelser.....	49
4.3.9	Övrigt .....	54
<b>5</b>	<b>SOU 2005:30 Lagen om byggfelsförsäkring – En utvärdering .....</b>	<b>55</b>
5.1	Bakgrund.....	55
5.2	Utredningens förslag till förändringar.....	55
5.3	Remissynpunkter .....	56
<b>6</b>	<b>Ds 2007:8 Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet.....</b>	<b>59</b>
6.1	Bakgrund.....	59
6.2	Utredningens förslag till förändringar.....	59
6.3	Remissynpunkter .....	61
<b>7</b>	<b>SOU 2008:68 Bygg – helt enkelt!.....</b>	<b>63</b>
7.1	Bakgrund.....	63
7.2	Utredningens förslag till förändringar.....	63
7.3	Remissynpunkter .....	65
<b>8</b>	<b>Överväganden och förslag.....</b>	<b>67</b>
8.1	Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen.....	67
8.2	Följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900) .....	73
<b>9</b>	<b>Författningskommentarer .....</b>	<b>75</b>

9.1	Förslag till en ny lag om färdigställandeskydd.....	75
9.2	Förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	80
<b>10</b>	<b>Ikraftträdande och övergångsbestämmelser .....</b>	<b>83</b>
<b>11</b>	<b>Konsekvenser .....</b>	<b>85</b>
<b>12</b>	<b>Bilaga 1 .....</b>	<b>91</b>
<b>13</b>	<b>Bilaga 2 .....</b>	<b>101</b>

# 1 Sammanfattning

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 bygghus huvudsakligen i flerbostadshus.

Flera ändringar har genomförts sedan lagens ikraftträdande, bland annat har lagens tillämpningsområde utökats till att omfatta samtliga en- och tvåbostadshus. Dessutom har införts ett krav på ett färdigställandeskydd för småhus i de fall då byggarbeten utförs av en näringsidkare för en konsuments räkning.

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 samt i syfte att effektivisera plan- och bygglagstiftningen föreslås 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 färdigställandeskydd moderniseras utan några större förändringar i sak. Det föreslås vidare ett antal följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900).

De förslag som lämnas i denna promemoria bedöms påverka processen för bostadsbyggandet positivt främst genom att förfarandet vid byggandet 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.

Konsekvenserna av avskaffandet av den obligatoriska byggförsäkringen för byggherren kommer att följas upp i det fortsatta arbetet.

Lagen om färdigställandeskydd 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.

## 2 Författningsförslag

### 2.1 Lag om färdigställandeskydd

Härigenom föreskrivs följande.

#### Tillämpningsområdet m.m.

1 § Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser en- eller tvåbostadshus (småhus), ska det i den omfattning som anges i 2 och 3 §§ finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti.

2 § Ett färdigställandeskydd ska finnas i fråga om småhus

1. vid en nybyggnad, och
2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningsskyldig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

3 § Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd enligt 2 § första stycket 2. Om ett småhus inte ska använ-

das för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 2 § första stycket 1 besluta att något färdigställandeskydd inte behövs.

Vid behovsprövningen ska byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet.

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

### Vad ett färdigställandeskydd ska omfatta

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 som avses i 2.

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 och 8 §§, inte innehålla villkor som inskränker 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 används för att täcka sådana kostnader som avses i 5 § första stycket.

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 en 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 har 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 betalat 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 ett färdigställandeskydd tecknats, inte träffa avtal som medför att försäkringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på ett färdigställandeskydds innehåll enligt denna lag.

## **Rätt att teckna ett färdigställandeskydd**

12 § En försäkringsgivare får inte vägra den som är skyldig att ha ett färdigställandeskydd att teckna ett sådant skydd, om försäkringsgivaren marknadsför färdigställandeskydd.

13 § Om en försäkringsgivare i strid mot 12 § har vägrat att meddela ett färdigställandeskydd, ska allmän domstol på yrkande av den som har begärt att få teckna ett sådant skydd förklara att denne har rätt att teckna färdigställandeskyddet.

## **Villkor om regressrätt m.m.**

14 § Vad som sägs i 10-13 §§ gäller även för en bankgaranti, om inte annat följer av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

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

## **Villkor för byggstart**

15 § Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om färdigställandeskydd har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

## Överklagande

16 § Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012 då lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska upphöra att gälla.

2. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

## 2.2 Lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 16, 19 och 23 §§ plan- och bygglagen (2010:900)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 10 kap.

#### 16 §

Om samrådet avser en åtgärd för vilken det krävs *en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd* enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., ska byggnadsnämnden ge försäkringgivaren eller den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att delta i samrådet.

Om samrådet avser en åtgärd för vilken det krävs ett färdigställandeskydd enligt lagen (2011:000) om färdigställandeskydd, ska byggnadsnämnden ge försäkringgivaren eller den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att delta i samrådet.

#### 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,

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2010:900.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

om samrådet avser en rivningsåtgärd,

4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,

5. behovet av *en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd,*

5. behovet av ett färdigställandeskydd,

6. behovet av utstakning,

7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och

8. behovet av ytterligare sammanträden.

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 byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd* som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs *en sådan försäkring eller ett sådant skydd,*

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs 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.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012.
  2. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

### 3 Ärendet och dess beredning

Kritiken mot den obligatoriska byggförsäkringen har medfört att lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. har varit föremål för tre statliga utredningar under de senaste åren.

Regeringen beslutade i juni 2002 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att allsidigt belysa vissa frågor om byggnadsdeklarationer, byggnadsregister samt byggförsäkringar. Utredningen skulle bland annat utvärdera om lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. fungerar på det sätt som har varit avsett och föreslå de lagändringar som är motiverade. I utredningsuppdraget ingick dessutom att överväga om kravet på en byggförsäkring borde utvidgas till att även avse andra byggnader än bostadshus.

Byggnadsdeklarationsutredningen redovisade sina överväganden och förslag i mars 2005 i betänkandet Lagen om byggförsäkringar - En utvärdering (SOU 2005:30). Utredningen ansåg att dagens regelsystem i huvudsak är väl utformat för att tillgoda önskemålet om att ansvaret för fel och skador ska stanna hos den eller de som faktiskt kan förebygga fel eller skador. Utredningen föreslog bland annat att lagen om byggförsäkring även borde gälla vid tillbyggnader och andra väsentliga ändringar av flerbostadshus när dessa leder till att ytterligare bostadslägenheter inrättas eller byggnadens livslängd ökar avsevärt. För att försäkringsplikten ska utlösas, skulle dock alltid ställas krav på bygganmälan. Utredningen ansåg att lagen borde tydliggöras så att det framgår att byggförsäkringen börjar gälla från det att

byggnadsarbetet godkänns vid en av försäkringsgivarna angiven besiktning.

Betänkandet har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr. M2005/2941/H). En sammanfattning av remissinstansernas syn på utredningens betänkande och förslag på byggförsäkringslagstiftningen återfinns i avsnitt 5.

År 2006 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppgift att utreda frågan om den obligatoriska byggförsäkringen för flerbostadshus med utgångspunkt i Byggnadsdeklarationsutredningens förslag och remissinstansernas synpunkter.

Utredaren redovisade sina förslag i februari 2007 i departementspromemorian Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet (Ds 2007:8). Utredaren ansåg att ett obligatoriskt skydd mot byggfel borde begränsas till att gälla bostadsrättsföreningar och konsumenter vid nybyggnad, tillbyggnad och mycket omfattande ombyggnad av permanenta bostäder. Skyddet föreslogs avse upphandlade tjänster och varor som har upphandlats i samband med tjänster, och gälla när entreprenören inte kan fullfölja normala åtaganden. Kravet på en säkerhet för byggfel föreslogs utformas så flexibelt att den kan tillhandahållas av många olika aktörer. Säkerheten föreslogs bestå av en försäkring eller en bankgaranti, om inte Kammarkollegiet medger annat.

Departementspromemorian har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr. M2007/11107/H). En sammanfattning av remissinstansernas syn på departementspromemorians förslag i frågan om förändringar av den lagstiftning som berör byggförsäkring återfinns i avsnitt 6.

En ytterligare utredning tillsattes i september 2007 med uppdrag att se över vissa frågor i plan – och bygglagstiftningen. Byggprocessutredningen fick genom ett tilläggsdirektiv i uppdrag att utreda möjligheten att i viss utsträckning begränsa tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring.

Byggprocessutredningen lade i juni 2008 fram sitt betänkande Bygg – helt enkelt! (SOU 2008:68). I betänkandet föreslog utredningen att kravet på byggförsäkring inte ska gälla vid arbeten som utförs av byggherren själv eller hans anställda.

Byggprocessutredningens betänkande har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr. M2008/2877/H). En sammanfattning av remissinstansernas syn på utredningens betänkande och förslag på byggförsäkringslagstiftningen återfinns i avsnitt 7.

Riksdagen beslutade i juni 2010 om propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170, bet. 2009/10:CU25, rskr. 2009/10:366). I propositionen föreslogs bland annat att kravet på byggförsäkring, i enlighet med Byggprocessutredningens förslag, inte skulle gälla för åtgärder som inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset, dvs. åtgärder som en enskild privatperson utför i fråga om ett hus som han eller hon själv bor eller avser att bo i. Undantaget föreslogs gälla såväl självbyggaren själv som hans eller hennes anställda. Ändringarna träder i kraft den 2 maj 2011.

Med utgångspunkt i de slutsatser som olika utredningar har kommit fram till samt den kritik som har framförts i olika sammanhang är det angeläget att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att helt eller delvis upphäva den nu aktuella lagen. I det följande redovisas en bakgrundsbeskrivning och de ovan nämnda utredningars slutsatser i avsnitt 4-7. Överväganden och förslag lämnas i avsnitt 8. Kommentarer till författningsförslagen samt ikraftträdande och övergångsbestämmelser återfinns i avsnitt 9 och 10. Konsekvenserna av de föreslagna författningsändringarna redovisas i avsnitt 11.



## 4 Bakgrund och gällande rätt

### 4.1 Bygghälsförsäkringens införande

Bakgrunden till lagen (1993:320) om bygghälsförsäkring 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. De skador som uppstår på grund av bygghäls är ofta omfattande och kräver kostsamma reparationer. Inte sällan råder oklarheter om vem som ska bekosta dessa åtgärder (prop. 1992/93:121, bet. 1992/93:BoU22, rskr. 1992/93:302, s. 8).

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

Riksdagen antog våren 1991 lagen (1991:742) om byggnadsgaranti (prop. 1990/91:189, bet. 1990/91:BoU19, rskr. 1990/91:353). Lagen innebar att inga flerbostadshus fick påbörjas eller byggas om av en näringsidkare utan en garantiutfästelse från ett s.k. garantibolag. Utfästelsen skulle gälla i tio år och innebära att garantibolaget bekostade avhjälpande av brister, som inte var utan betydelse i byggnaden, om bristen bestod i avvikel-

se från fackmässigt godtagbar standard beträffande byggnadsarbetena. Garantibolaget hade rätt att återkräva kostnaden av den som orsakat felet. Bakgrunden till lagen var som ovan nämnts problem med fuktskador och s.k. sjuka hus. En obligatorisk byggnadsgaranti skulle göra det möjligt att snabbt åtgärda sådana fel. Ursprungligen skulle lagen tillämpas när ansökningar om bygglov för byggnader som omfattas av lagen kom in till byggnadsnämnden efter den 1 januari 1992. Denna tidpunkt förlängdes två gånger, dels hösten 1991 till den 1 juli 1992 (bet. 1991/92:BoU7, rskr. 1991/92:76) dels våren 1992 till den 1 juli 1993 (bet. 1991/92:BoU26, rskr. 1991/92:245).

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

Inom Näringsdepartementet upprättades en promemoria, Byggeförsäkring – en garanti för sunda hus (Ds 1992:63), där resultatet av den översyn som riksdagen begärt redovisades. I promemorian diskuteras förutom lagen om byggnadsgaranti, tre möjligheter till ett försäkringsbaserat skydd för de boende mot dåligt inomhusklimat. Ett alternativ behandlade en byggeförsäkring av objektmodell som skulle finnas tillgänglig på markna-

den och tecknas frivilligt. Ett annat alternativ behandlade en byggförsäkring som villkor för statligt finansiellt stöd. Ett tredje alternativ angav förutsättningarna för en lagreglerad byggförsäkring som villkor för att få påbörja byggnadsarbeten.

Som en följd av denna promemoria trädde lagen (1993:320) om byggförsäkring i kraft den 1 juli 1993 (prop. 1992/93:121, bet. 1992/93:BoU22, rskr. 1992/93:302) och ersatte lagen (1991:742) om byggnadsgaranti. Lagen om byggförsäkring avsåg bostadshus för permanentboende. När en näringsidkare uppförde ett bostadshus eller i fråga om en sådan byggnad vidtog åtgärder som fordrade bygganmälan och som avsevärt förlängde byggnadens brukstid, var det krav på att det för byggnadsarbetet skulle finnas en byggförsäkring. Vissa av bestämmelserna i lagen har ändrats genom lagen om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04:LU25, rskr. 2003/04:240).

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

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

I propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04:LU25, rskr. 2003/04:240, s. 91) uttalades att den viktigaste drivkraften för tecknande av försäkringar har försvunnit i och med att det statliga bostadsstödet har upphört. Det påpekades även att benägenheten att teckna försäkringar synes ha minskat. Det uttalades vidare att detta har medfört att allt fler konsumenter har kommit att stå utan den typ av

skydd som försäkringarna ger. Regeringen föreslog därför att det i lagen om byggförsäkring skulle införas regler om ett obligatoriskt färdigställandeskydd och att det skulle förtydligas att reglerna om byggförsäkring även omfattade småhus. Genom de ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2005, infördes det i lagen om byggförsäkring regler om obligatorisk byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04LU25, rskr. 2003/04:240).

Den 1 januari 2005 utökades således tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring till att omfatta samtliga en- och tvåbostadshus. Lagen omfattar numera även småhus som inte är avsedda för permanent bruk. Reglerna är dock utformade så att byggnadsnämnden i fråga om småhus som inte ska användas för permanentboende, kan besluta om undantag från det obligatoriska skyddet. Om byggnadsnämnden bedömer att det i fråga om ett småhus behövs en byggförsäkring ska en sådan försäkring finnas även vid tillbyggnader och vid vissa ändringsåtgärder som förutsätter att byggnaderna görs. Dessutom infördes det i lagen bestämmelser om att det ska finnas ett färdigställandeskydd när en näringsidkare för en konsuments räkning uppför ett småhus och vid vissa byggnadsarbeten på sådana hus. Färdigställandeskyddet, som kan bestå av en försäkring eller en bankgaranti, ska trygga att entreprenaden färdigställs.

Genom lagändring 2005 utvidgades lagens tillämpningsområde till att även omfatta s.k. självbyggare som i egenskap av konsument – och inte i egenskap av näringsidkare – utför arbetet själv. Behovet av en byggförsäkring för självbyggare har starkt ifrågasatts av bland annat konsumenter, kommuner och branschaktörer. Bestämmelserna om kravet på byggförsäkring för självbyggare har dessutom till viss del varit otydliga.

I propositionen En enklare plan- och bygglag gjorde regeringen bedömningen att ett särskilt skydd mot byggfel i första hand borde ses som en del av konsumentskyddet vid bostadsbyggande och att kravet på byggförsäkring borde begränsas till de byggnadsarbeten där det finns ett särskilt behov av kon-

sumentskydd (prop. 2009/10:170, bet. 2009/10:CU25, rskr. 2009/10:366, s. 322). Mot bakgrund av detta samt i enlighet med Byggprocessutredningens förslag har det i lagen införts vissa förenklingar som innebär att kravet på byggförsäkring inte ska gälla för åtgärder som inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset, dvs. åtgärder som en enskild privatperson utför i fråga om ett hus som han eller hon själv bor eller avser att bo i. Undantaget ska gälla såväl självbyggaren själv som hans eller hennes anställda. Vidare har det gjorts ett antal följdändringar med anledning av den nya plan- och bygglagen (2010:900). Ändringarna träder i kraft den 2 maj 2011.

## **4.2 Utformningen av byggförsäkringen och färdigställandeskyddet**

### **Byggförsäkring**

Enligt lagen om byggförsäkring 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 bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Från och med den 2 maj 2011 gäller i stället att en byggförsäkring ska finnas vid en nybyggnad eller ombyggnad som avses i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), om byggnaden helt eller till övervägande del är avsedd att användas som bostad för permanent bruk.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället att en byggförsäkring ska finnas när ett småhus uppförs, byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10) och det finns behov av en sådan försäkring. En byggförsäkring som avses i första stycket behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och

bygglagen inte kräver bygglov. Från och med den 2 maj 2011 gäller i stället att i fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) ska en byggfelsförsäkring finnas vid en nybyggnad och tillbyggnad eller en åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av en sådan försäkring. En byggfelsförsäkring behövs inte för åtgärder som inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset.

Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) prövar behovet av en försäkring när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10). Om ett småhus inte ska användas för permanent bruk, får nämnden besluta att någon byggfelsförsäkring inte behövs. Vid behovsprövningen ska byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador. Enligt propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04LU25, rskr. 2003/04:240, s. 151) bör det normalt inte förekomma att åtgärder som kan beräknas kosta mer än tio basbelopp genomförs utan att det finns någon försäkring.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra ett byggnadsarbete (byggherren) ska se till att det finns en byggfelsförsäkring, om det krävs en sådan enligt denna lag. En byggfelsförsäkring ska finnas oavsett vem som uppför byggnaden. Det saknar alltså betydelse om den som uppför byggnaden är näringsidkare eller inte. Det saknar också betydelse om byggherren är näringsidkare eller konsument, men det är alltid byggherrens ansvar att se till att en försäkring finns. Från och med den 2 maj 2011 gäller i stället att åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset, dvs. åtgärder som en enskild privatperson utför i fråga om ett hus som han eller hon själv bor eller avser att bo i, är undantagna från kravet på byggfelsförsäkring.

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

En byggfelsförsäkring behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden. Den behöver inte heller omfatta skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.

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

En byggfelsförsäkring ska omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning och som anmäls inom tio år efter ett sådant godkännande. I fråga om småhus ska, om en sådan besiktning inte har gjorts, försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) eller efter det att byggnadsarbetet annars avslutades och som anmäls inom tio år därefter.

En byggfelsförsäkring ska gälla även om den försäkrade byggnaden övergår till ny ägare.

En byggfelsförsäkring får, utöver vad som följer nedan, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning.

En byggfelsförsäkring ska innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

En byggfelsförsäkring får dessutom innehålla villkor om att kostnader för fel som har vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans eller hennes anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda

skäl för det. Beträffande småhus får detta villkor även avse fel som har vållats av en tidigare ägare till huset eller av hans eller hennes anställda.

En byggförsäkring får vidare innehålla villkor om att kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) ersätts endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om småhus, om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.

En byggförsäkring får innehålla villkor om att ägaren ska svara för en viss självrisk. I fråga om småhus får självrisken för en byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp för varje fel eller skada. Den sammanlagda självrisken för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp. I försäkringsvillkoren får dock föreskrivas att fel eller skador som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda inte ersätts.

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar. I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtgärder som har föranlett att försäkringen tecknades och som omfattas av försäkringen. Vid bestämmandet av försäkringsbeloppet ska penningvärdets förändring beaktas.

En byggförsäkring ska innehålla villkor om att en försäkringsgivare, som betalat ut ersättning på grund av försäkringen, övertar den rätt till ersättning som ägaren kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan och som inte ägaren själv tar i anspråk. En byggförsäkring ska också innehålla villkor om att 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.

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

En försäkringsgivare får inte vägra den som är skyldig att ha en byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

Om en försäkringsgivare i strid med ovan har vägrat att meddela en byggförsäkring, ska allmän domstol på yrkande av den som har begärt att få teckna en sådan försäkring förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

## Färdigställandeskydd

Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus, ska det finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti.

Ett färdigställandeskydd ska finnas när ett småhus uppförs, och när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10) samt det finns behov av ett sådant skydd. Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov. Från och med den 2 maj 2011 gäller i stället att ett färdigställandeskydd ska finnas i fråga om småhus vid en nybyggnad, en tillbyggnad eller en åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses

i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10). Om ett småhus inte ska användas för permanent bruk, får nämnden besluta att något färdigställandeskydd inte behövs. Vid behovsprövningen ska byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnader-na för färdigställandeskyddet.

Byggherren ska se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt lagen om byggförsäkring.

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 (1985:716), och kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av sådana fel.

Färdigställandeskyddet ska, till den del det avser ersättning för extra kostnader för att slutföra arbetena samt kostnader för att avhjälpa fel och skador, 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 för att avhjälpa fel och skador ska det få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

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

Ett avtal om färdigställandeskydd ska innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka extra kostnader för att slutföra arbetena samt kostnader för att avhjälpa fel och skador.

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.

Om ett avtal om färdigställandeskydd innehåller ett villkor som innebär att en begäran om att ta skyddet i anspråk måste

framställas inom viss tid, får villkoret inte begränsa konsumentens rätt att framställa en sådan begäran mer än vad som framgår av nedan.

När det gäller ersättning för extra kostnader för att slutföra arbetena, får ett villkor som avses ovan innebära att begäran ska göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning för kostnader för att avhjälpa fel och skador, får villkoret innebära att begäran ska göras inom ett år från den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Vad som sägs om regressrätt samt förbud mot ändring av försäkringsvillkor i fråga om byggförsäkring gäller också ett avtal om färdigställandeskydd. Med försäkringsgivare jämställs då den som svarar för färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämställs konsumenten.

### **Gemensamma bestämmelser**

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10). Från och med den 2 maj 2011 ersätts 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) med 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

## 4.3 Utnyttjandet av byggförsäkringen

I det följande redovisas uppgifter om verksamma marknadsaktörer, kostnader för byggförsäkringar och färdigställandeskydd, försäkringsersättningar, tillsyn och kontroll, tvistemål och anmälningar, konkurrensförhållanden och företagens marknads kontroll m.m.

### 4.3.1 Marknadsaktörer och ägarförhållanden

Det finns för närvarande fyra försäkringsbolag som tillhandahåller byggförsäkring och färdigställandeskydd: Försäkrings AB Bostadsgaranti, GAR-BO Försäkring AB, HDI-Gerling Industrie Versicherung AG (HDI-Gerling) samt AmTrust. Samtliga verksamma aktörer lämnar byggförsäkring för flerbostadshus, medan byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus endast lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti och GAR-BO Försäkring AB. Tidigare såldes byggförsäkringar även av bl.a. Wasa, Reliance National Sverige, Trenwick International Limited via Tennants Försäkrings AB, Byggnadsgaranti samt Försäkrings AB Nordisk Garanti.

Försäkrings AB Bostadsgaranti är ett helägt dotterbolag till AB Bostadsgaranti, som till lika delar ägs av staten och Sveriges Byggindustrier. GAR-BO Försäkring AB är ett helägt dotterbolag till GAR-BO AB, som grundades av ett antal svenska trähus-tillverkare. Fram till 2009 var Myresjöhus största ägare med 33 procent av aktierna. Näst största ägare var Älvsbyhus med 11 procent av aktierna. I april 2009 förvärvades samtliga aktier i GAR-BO AB av Focial AB, som delvis ägs av ledande befattningshavare i GAR-BO AB. HDI-Gerling är ett tyskt försäkringsbolag, vars verksamhet i Sverige administreras av GIS Försäkringskonsult AB, både självständigt och i samarbete med HSB Försäkrings AB och SABO Försäkrings AB. AmTrust är ett

amerikanskt försäkringsbolag som i Sverige förmedlas av Marsh AB.

Det kan således noteras att marknaden för byggförsäkring respektive färdigställandeskydd domineras av en synnerligen begränsad konkurrens. I sammanhanget bör dessutom nämnas att bolagsledningen i majoriteten av försäkringsbolagen har eller har haft en stark anknytning till byggbranschen genom sina styrelseuppdrag eller ledande operativa befattningar i försäkringsbolagen och direkt eller indirekt aktieinnehav i försäkringsbolagen respektive marknadsledande byggföretag.

### **4.3.2 Försäkringspremier och ersättningar**

Av Byggnadsdeklarationsutredningens betänkande framgår att premien för en byggförsäkring sätts efter en riskbedömning, varvid projektets omfattning är en viktig faktor (SOU 2005:30, s. 93). Utgångspunkten för försäkringspremien är att den utgör en procentsats av produktionskostnaden. Även andra faktorer än produktionskostnaden har dock betydelse vid den riskbedömning som sker. Entreprenörens/entreprenörernas solvens och garantitidens längd är viktiga i sammanhanget. Vald självrisk har också betydelse för premiens storlek. Försäkringsbolagen gör även en teknisk bedömning utifrån ritningar och tekniska beskrivningar. Användandet av ett särskilt kvalitetssystem i ett byggprojekt kan också vara en faktor som påverkar premien positivt.

Försäkringspremierna varierar något mellan olika försäkringsbolag. Som ett exempel kan nämnas att GAR-BO Försäkring AB:s försäkringspremier för färdigställandeskydd för småhus varierar från 0,2 till 0,6 procent av produktionskostnaden. Försäkringspremierna för byggförsäkring för småhus uppgår till 0,4-1,0 procent av produktionskostnaden. I vissa fall kan premierna uppgå till 3,5 procent av produktionskostnaden. Till skillnad från GAR-BO Försäkring AB har Försäkrings AB Bo-

stadsgaranti uppgett att deras premier för byggförsäkring för småhus varierar mellan 1-2 procent av produktionskostnaden. Försäkringspremierna varierar även i fråga om flerbostadshus. HDI-Gerlings försäkringspremier för byggförsäkring uppgår exempelvis till 0,3-0,4 procent av produktionskostnaden, medan AmTrust:s premierna varierar mellan 0,25-0,45 procent av den totala kontraktssumman. En del av försäkringsbolagen tillämpar dessutom fastställda minimipremier för sina försäkringar. I sammanhanget bör noteras att försäkringspremierna successivt har blivit lägre i takt med bland annat försäkringsbolagens etablering samt tillkomsten av nya försäkringsaktörer på marknaden.

I praktiken innebär detta att den totala kostnaden för en byggförsäkring för ett flerbostadshus uppgår till 300 000 kronor, givet att flerbostadshuset består av femtio lägenheter, vars genomsnittliga produktionskostnad är 2 Mkr, och att försäkringspremien ligger på 0,3 procent av den sammanlagda produktionskostnaden. Motsvarande kostnadskalkyl gäller även småhus. Om en produktionskostnad för ett småhus uppgår till 3 Mkr, kan kostnaden för en byggförsäkring uppgå till 60 000 kronor, givet att försäkringspremien är 2 procent av den totala produktionskostnaden. Till detta tillkommer kostnaden för ett färdigställandeskydd i de fall då byggnadsarbeten utförs av en näringsidkare för en konsuments räkning.

I departementspromemorian Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet (Ds 2007:8) uppskattades byggherrarnas årliga kostnader för byggförsäkringar till 520 Mkr, medan de årliga kostnaderna för färdigställandeskydd vid en småhusproduktion av dåvarande omfattning beräknas till ca 30 Mkr. Försäkringsbranschen har dock i sina remissvar uppgett att de angivna kostnaderna är felaktiga. Enligt försäkringsbranschens uppskattningar torde premierna för byggförsäkring avseende småhus och flerbostadshus uppgå till ca 300 Mkr per år. Utöver det uppskattas kostnaderna för borgensförsäkring, byggsäkerhet, fullgörandeförsäkring och bankgarantier uppgå till sammanlagt 50 Mkr per år.

När det gäller försäkringsersättningar konstaterades i den ovan nämnda departementspromemorian att det inte går att få någon systematisk överblick av skadeutfallet för byggfelsförsäkringar. De företag och organisationer som samverkar inom ByggherreForum, bl.a. HSB, Riksbyggen och SABO, kunde till utredningen inte redovisa något exempel på att försäkringen skulle ha täckt kostnaden för att avhjälpa ett byggfel. SABO har dessutom i sitt remissyttrande anført att kravet på byggfelsförsäkring för SABO, HSB och Riksbyggen har medfört kostnader på över 200 Mkr, samtidigt som ingen utbetalning från försäkringen har skett under perioden 1993-2003.

Riksskadebolagens försäkringstekniska resultat framgår av Finansinspektionens sammanställning av försäkringsbolagens redogörelser avseende bolagens försäkringsverksamhet (bilaga 2). Mellan 2000 och 2009 har GAR-BO Försäkring AB haft en bruttovinst på ca 53,9 procent av de inbetalda premierna, medan Försäkrings AB Bostadsgarantis vinst under samma tidsperiod var 12,6 procent (tabell 1). GAR-BO Försäkring AB har under denna tidsperiod fått totalt ca 399 Mkr i premieintäkter, medan bolagets skadekostnader har uppgått till ca 203 Mk. Försäkrings AB Bostadsgaranti har fått sammanlagt ca 237 Mkr i premieintäkter och har haft skadekostnader på ca 145 Mkr.

GAR-BO Försäkring AB:s försäkringstekniska resultat är klart avvikande från utfallet i de stora verksamhetsgrenarna, till exempel Hem och villa, som i regel varierar mellan ca 5 och 15 procent av premieintäkterna. Av Finansinspektionens analys framgår vidare att GAR-BO Försäkring AB:s primärt bedömda skadekostnad i regel har sänkts i takt med att skadorna successivt har avvecklats. I många fall har sänkningen av skadekostnaden varit så pass omfattande, att den är klart avvikande från utvecklingen i andra verksamhetsgrenar inom försäkringsbranschen. Avsättningen för oreglerade skador som inträffade 2009 är exempelvis mycket hög, och därmed även bedömningen av den totala kostnaden för skador som inträffade det året. Den totala bedömningen i bokslutet för 2009 av kostnaden för skador

som inträffat det året i byggförsäkring var närmare bestämt ca 68 Mkr, varav 3,5 Mkr hade utbetalats under skadeåret och ca 65 Mkr hade avsatts för betalningar under 2010 och framåt. Enligt rapporteringen till Finansinspektionen har bolaget under perioden januari – september 2010 sänkt bedömningen av tidigare års skador in hela sin verksamhet med 60 à 70 Mkr, varav huvuddelen rimligen härrör från skadorna i byggförsäkring år 2009 (tabell 2). Av Finansinspektionens underlag framgår vidare att GAR-BO Försäkring AB har haft en relativ hög skadeprocent för skadeåren 2004 - 2009, som i huvudsak beror på den höga avsättningen för skadeår 2009 (tabell 3). Om kostnaden för skadeår 2004 – 2009, enligt bedömningen i bokslutet för 2009, minskas med den vinst som framkommit under januari - september 2010, försiktigt uppskattad till 30 Mkr, sjunker skadeprocenten för 2004 - 2009 sammanlagt från 43 procent till ca 28 procent.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det försäkringstekniska resultatet i GAR-BO Försäkring AB åren 2000 - 2009 har legat på en mycket hög nivå, som i hög grad kommer från byggförsäkringen. Skadeprocenten, dvs. den del av premien som går tillbaka till försäkringstagarna i form av skadeersättningar, i denna gren beräknas de senaste sex åren tillsammans ha varit mindre än 30 procent.

Till skillnad från GAR-BO Försäkring AB:s verksamhet kan noteras att Försäkrings AB Bostadsgaranti inte alltid haft en positiv vinstutveckling. Under åren 2000 - 2002, 2004, 2005 samt 2008 har bolaget gått med förlust, vilket också förklaras av den normala variationen för skadeutfallet samt att skadeutbetalningarna har ökat kraftigt, särskilt under de två senaste åren. Det förklarar också varför Försäkrings AB Bostadsgaranti:s försäkringstekniska resultat ligger i paritet med vad som kan anses vara rimligt inom försäkringsbranschen.

I sammanhanget bör nämnas att Försäkrings AB Bostadsgaranti under sina verksamhetsår i begränsad omfattning har mottagit återförsäkring från andra försäkringsbolag avseende bygg-

felförsäkring. Bostadsgaranti har tecknat återförsäkring för sin egen verksamhet sedan starten för byggfelförsäkringar, vilket ses som en viktig del av riskhanteringen i synnerhet då bolagets skadeutfall nu ökar.

GAR-BO Försäkring AB har fram till juli 2009 haft ett återförsäkringsavtal med systerbolaget AGAT Re SA, med sitt säte i Luxemburg. I och med att återförsäkringsavtalet har upphört, finns numera hela koncernens försäkringsansvar i GAR-BO Försäkring AB. Ett principalavtal om försäljning av samtliga aktier i AGAT Re SA har träffats och försäljningen planeras att slutföras under andra kvartalet 2010. Det faktum att GAR-BO har slutat teckna återförsäkringsavtal tyder på att risken med försäkringsverksamheten inte längre bedöms vara lika stor som tidigare och att försäkringsrörelsen är lönsam.

Att det är ett begränsat antal fall som utbetalning av försäkringsersättning har varit aktuellt bekräftas även av den kritik som har framförts i olika sammanhang samt de handlingar som Miljödepartementet har tagit del av. Med anledning av vad som har framförts ovan finns det starka skäl att ifrågasätta, huvudsakligen i fallet GAR-BO Försäkrings AB, dels huruvida försäkringspremierna är proportionerliga i förhållande till försäkringsersättningar vid byggfel och vid skador till följd av dem, dels huruvida den begränsade omfattningen av utbetalningar är förenlig med lagens syfte. Det bör dock noteras att antagandena gällande skadeutfall för småhus är mindre säkra då tio år inte ännu har passerat sedan införandet av obligatoriet 2005.

### **4.3.3 Andra försäkringar**

Enligt 2 § andra stycket lagen om byggfelförsäkring behöver en byggfelförsäkring inte omfatta fel eller skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring. Skälet till att denna bestämmelse infördes i lagen var att premierna för byggfelförsäkring

annars skulle bli orimligt höga om försäkringen också täckte kostnaderna för sådana skador som regelmässigt täcks av andra försäkringar (prop. 1992/93:121 s. 20).

Samma resonemang framfördes även vid införandet av vissa ändringar i lagen om byggförsäkring 2004. I förarbetena anfördes bland annat att den aktuella undantagsmöjligheten kunde medföra att konsumenten stod utan försäkringsskydd om han eller hon saknade andra försäkringar eller hade en försäkring med avvikande försäkringsvillkor (prop. 2003/04:45 s. 120). Trots detta ansågs det motiverat att behålla denna undantagsmöjlighet med hänvisning till risken för högre försäkringspremier.

I praktiken tillämpar i princip samtliga försäkringsbolag denna undantagsmöjlighet i sina försäkringsavtal. Villkoren är oftast formulerade på det viset att ansvar och kostnad för skada som kan eller skulle kunna täckas av andra försäkringar, exempelvis entreprenadförsäkring, fastighetsförsäkring, maskinförsäkring, allrisksförsäkring eller villaförsäkring, oavsett om sådana försäkringar gäller eller inte, inte omfattas av byggförsäkringen. Med tanke på denna begränsning kan inte uteslutas att enskilda byggherrar som inte har samtliga dessa försäkringar, som normalt täcker eller skulle kunna täcka byggfel eller skador, lämnas utan skydd. Från försäkringstagarnas synpunkt innebär således denna undantagsbestämmelse en viss urholkning av försäkringsskyddet.

#### **4.3.4 Tillsyn och kontroll**

I förarbetena till lagen om byggförsäkring angavs att en av de grundläggande förutsättningarna för att lagen skulle få avsedd effekt var att Finansinspektionen ägnade utvecklingen på området en noggrann och fortlöpande uppmärksamhet (prop. 1992/93:121, s. 29 ff.). Tillsynsmyndigheten skulle bland annat kontrollera hur reglerna om försäkringsbelopp och självrisk fun-

gerade. Eftersom storleken på självrisker inte ansågs vara lämplig att reglera i lag, skulle Finansinspektionen särskilt, inom ramen för sin allmänna tillsyn av premie- och villkorsskälighet, kontrollera att lagen inte kringgicks genom alltför höga självrisker (prop. 1992/93:121, s. 23).

Den s.k. skälighetsprincipen, som tidigare möjliggjorde en skälighetsgranskning av premier och kostnader, övriga villkor och skaderegleringen, avskaffades genom lagen (1999:600) om ändring i försäkringsrörelselagen (1982:713). Genom att bestämmelserna om skälighetsprincipen togs bort, begränsades Finansinspektionens verksamhet huvudsakligen till kontroll av stabilitet och genomlysning (prop. 1998/99:87, bet. 1998/99:FiU28, rskr. 1998/99:227, s. 339 f.). Numera utövar Finansinspektionen tillsyn framför allt över att verksamheten i ett försäkringsbolag drivs i enlighet med lagar och författningar som reglerar försäkringsbolagets verksamhet (19 kap. 1 § försäkringsrörelselagen (1982:713)). Endast Försäkrings AB Bostadsgaranti och GAR-BO Försäkring AB omfattas av denna tillsyn. HDI-Gerling, vars verksamhet i Sverige administreras av försäkringsförmedlaren GIS Försäkringskonsult AB, är ett tyskt försäkringsbolag och faller således under den tillsyn som en tysk myndighet har behörighet att utöva över tyska försäkringsgivare. Detsamma gäller AmTrust som är ett amerikanskt försäkringsbolag. Därmed kan konstateras att Finansinspektionen sedan 2000 inte längre har den tillsyn som förutsattes vid lagens tillkomst.

Vid införandet av lagen om byggförsäkring diskuterades även behovet av en myndighetsprövning om ett krav på byggförsäkring är uppfyllt (prop.1992/93:121, s. 16 ff). Den mest lämpliga lösningen ansågs vara att i lagen om byggförsäkring samt i plan- och bygglagen (1987:10) föreskriva att byggnadsarbeten inte skulle få påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring har företetts för byggnadsnämnden. Att byggnadsnämnden utöver detta i varje enskilt fall skulle tvingas gå igenom hela försäkringsavtalet för att kontrollera att lagens krav är uppfyllda

ansågs vara alltför tungrott. Det skulle därför vara tillräckligt att byggnadsnämnden förlitade sig på av försäkringsbolagen utfärdade bevis om försäkring. Missbruk från försäkringsbolagens sida ansågs kunna förhindras genom tillsynskontroll enligt försäkringsrörelselagen.

Ett liknande resonemang avseende behovet av en myndighetskontroll fördes även vid införandet av lagen (2004:552) om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring (prop. 2003/04:45, s. 122 ff.). I propositionen angavs att det, med hänsyn till bland annat risken för en väsentligt ökad arbetsbelastning hos myndigheterna, inte var lämpligt att kontrollen även skulle omfatta en prövning om byggförsäkringen och färdigställandeskyddet uppfyller lagens krav. Man har i stället funnit det lämpligt att begränsa myndighetskontrollen till en kontroll av att det finns en byggförsäkring respektive ett färdigställandeskydd för entreprenadens färdigställande. Det uttalades vidare att det bland annat mot bakgrund av förekommande tillsyn över försäkringsmarknaden kunde antas att de försäkringsprodukter som tillhandahålls på marknaden skulle motsvara de krav som lagen ställer.

Enligt nuvarande reglering gäller således att, i fråga om byggförsäkring för flerbostadshus, då både byggherren och entreprenören är näringsidkare, Finansinspektionen inte längre har den tillsyn som förutsattes vid lagens tillkomst. Till skillnad från flerbostadshus, omfattas den allmänna tillsynen av försäkringsvillkors skälighet i fråga om byggförsäkring och färdigställandeskydd för småhus i konsumentförhållanden av Konsumentverket enligt lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden. Någon sammanhållen myndighetstillsyn av tillämpningen av bestämmelserna om byggförsäkring och färdigställandeskydd i fråga om flerbostadshus och småhus finns således inte.

När det gäller byggnadsnämndens kontroll enligt 10 kap. 23 § den nya plan- och bygglagen (2010:900) kan noteras att bedömningar huruvida det föreligger en skyldighet att teckna en bygg-

felsförsäkring och ett färdigställandeskydd görs i det enskilda fallet. Detta gäller huvudsakligen vid vissa anmälningsskyldiga tillbyggnads- och ombyggnadsåtgärder av småhus, fritidshus och vid tillbyggnads- eller ombyggnadsåtgärder av flerbostadshus som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Byggnadsnämndernas bedömningar i dessa avseenden varierar dock runt om i landet och det saknas en entydig praxis på området. Detta kan delvis förklaras med att byggnader har en varierande utformning och ålder och att produktionskostnaderna varierar från fall till fall. Avsaknad av entydig praxis bedöms dock skapa oförutsebarhet bland byggherrarna och ökar osäkerheten vid bostadsbyggande.

#### **4.3.5 Tvistemål och anmälningar**

Ett av syftena med lagen är att fel skulle avhjälpas snabbt och utan långvariga tvister om vem som är ansvarig. Syftet med detta förfarande är att skydda de boende från att vistas i en inomhusmiljö som skulle kunna påverka hälsan negativt under de i många fall långdragna rättsprocesserna. Erfarenhetsmässigt resulterade processerna inte sällan i att den som har orsakat felet och skadorna inte var i stånd att åtgärda felet och skadorna. Det är således viktigt att få klarhet i om antalet tvistemål som rör byggfel har minskat, ökat eller har varit oförändrat dels före respektive efter lagens ikraftträdande den 1 juli 1993, dels före respektive efter införandet av vissa lagändringar som trädde ikraft den 1 januari 2004. Likaså är det angeläget att undersöka om tvistemål som rör färdigställandet av småhus har minskat, ökat eller har varit oförändrat sedan krav på färdigställandeskydd infördes 2004.

Av uppgifter från domstolsväsendet har det framkommit att det är ytterst svårt att få en överblick över det totala antalet domstolsavgöranden under denna tidsperiod. Det beror delvis på att all data inte finns att tillgå i elektronisk form. Att gå igenom

domarna manuellt är närmare omöjligt då enbart Stockholms tingsrätt handlägger ca 18 000 mål och ärenden per år.

Efter kontakter med tingsrätterna i Stockholm, Göteborg och Malmö, Svea hovrätt, Hovrätten för Västra Sverige, Hovrätten över Skåne och Blekinge samt Högsta domstolen kan dock konstateras att mål och ärenden som har rört frågor om byggförsäkring och färdigställandeskydd under de senaste tio åren har varit förhållandevis få. Detta kan förmodligen förklaras med att de tvistande parterna antingen har nått en förlikning, efter exempelvis beslut av Allmänna reklamationsnämnden, eller att tvisterna aldrig har nått en domstol bland annat på grund av risken att få stå för sina egna och för motpartens rättegångskostnader, som för en enskild konsument kan framstå som orimligt höga. I sammanhanget bör noteras att GAR-BO Försäkring AB, som är ett av de två ledande försäkringsbolagen på marknaden, har varit inblandat i flest tvistemål jämfört med övriga försäkringsbolag.

Till skillnad från de allmänna domstolarna, där det avgörs tvistemål oavsett om de tvistande parter är konsumenter eller näringsidkare, är Allmänna reklamationsnämndens huvuduppgift att på ett opartiskt sätt pröva tvister mellan enskilda konsumenter och näringsidkare. Generellt gäller således att tvister om ersättning från en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd i form av en försäkring eller en bankgaranti, där en konsument är part, kan prövas av Allmänna reklamationsnämnden. Om försäkringsbolaget eller banken inte rättar sig efter ett för konsumenten gynnande beslut, kan konsumenten få tvisten prövad i allmän domstol. Konsumenten kan även, utan Allmänna reklamationsnämndens prövning, få tvisten prövad i allmän domstol. Allmänna reklamationsnämnden har genom åren handlagt ett flertal anmälningar som har rört byggförsäkring och färdigställandeskydd.

De flesta mål och ärenden som har avgjorts i olika prövningsinstanser har bland annat handlat om fukt- och mögelskador och konstruktionsfel m.m.

### 4.3.6 Konkurrens och marknads kontroll

Som redovisats ovan domineras den svenska marknaden för byggförsäkringar och färdigställandeskydd av ett begränsat antal aktörer. Det faktum att det i huvudsak endast finns fyra försäkringsbolag som ställer ut byggförsäkringar och färdigställandeskydd, varav två av de är ledande på marknaden, gör att konkurrensen blir tämligen begränsad. I sammanhanget bör noteras att endast två försäkringsbolag av samtliga verksamma, nämligen Bostadsgaranti AB och GAR-BO Försäkring AB, utfärdar färdigställandeskydd i de fall då byggnadsarbeten utförs av en näringsidkare för en konsuments räkning. Få verksamma aktörer och avsaknad av en effektiv konkurrens dem emellan innebär i regel ett stort inflytande på marknaden. Snäva villkor och dålig konkurrens innebär dessutom ett svagt skydd för kunden.

Till detta hör att försäkringsbolagen kan, med stöd av 10 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., vägra att ställa ut en byggförsäkring, om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta. Sådana skäl kan exempelvis vara skaderisken för byggföretaget, byggherrens och entreprenörens yrkesskicklighet eller deras ekonomiska situation (prop. 1992/93:123 s. 28). I praktiken innebär detta att ett försäkringsbolag, med stöd av denna bestämmelse, kan neka att ställa ut en byggförsäkring om det bedömer att en entreprenör eller en byggherre inte är tillräckligt yrkesskicklig eller ekonomiskt stabil. På så sätt kan ett försäkringsbolag, utifrån affärsrättsliga kriterier, kontrollera vilken entreprenör en byggherre väljer att träffa avtal med och vilken byggherre som ska kunna ansöka om bygglov.

Det är således inte ovanligt att en byggherre som vill teckna ett avtal med en byggentreprenör, som drivs i form av en enskild firma och som inte är lika ekonomiskt stark som de stora entreprenörerna, eller med en entreprenör som tidigare har haft anmärkningar, tvingas att vända sig till en annan entreprenör på grund av svårigheterna att få teckna en byggförsäkring och

därmed få bygglov. Dessutom är det inte heller ovanligt att försäkringspremierna, som bedöms i det enskilda fallet och som i regel motsvarar produktionskostnaden, blir betydligt högre om en entreprenör eller en byggherre, enligt försäkringsbolagens bedömning, är mindre ekonomiskt stabil eller mindre yrkeserfaren. Försäkringspremierna beror oftast på entreprenörernas stabilitet, som bedöms utifrån en rad olika kriterier: den sammantagna tiden de har varit verksamma på marknaden, deras referensobjekt samt deras ansvarsförsäkringar. Vidare görs i samtliga fall en kreditupplysning. När det gäller färdigställandeskyddet är det försäkrade beloppet max 10 procent av produktionskostnaden. Hos Försäkrings AB Bostadsgaranti kan man teckna ett färdigställandeskydd för ett belopp av max 200 000 kronor om småhuset byggs av en enskild firma, ett handelsbolag eller ett kommanditbolag. Detta innebär att om produktionskostnaden för ett småhus är högre än 2 Mkr, får man vända sig till en annan entreprenör som drivs i form av ett aktiebolag, och vars kreditvärdighet bedöms vara godtagbar. I annat fall får man vända sig till en bank för tecknandet av en bankgaranti, under förutsättning att banken beviljar detta.

Sammantaget kan konstateras att särskilt mindre eller nyetablerade företag som inte har någon stabil ekonomisk situation eller inte kan redovisa sin yrkesskicklighet genom mångårig yrkeserfarenhet, och därmed har en högre verksamhetsrisk, påverkas negativt av bestämmelsen. De som gynnas av detta är däremot större, ekonomiskt stabila entreprenörer med mångårig yrkesverksamhet inom byggbranschen. Flera av dessa har dessutom varit aktieägare i GAR-BO Försäkring AB samt är numera aktieägare i Bostadsgaranti AB genom Sveriges Byggindustriers aktieinnehav i bolaget. Sveriges Byggindustrier företräder ca 3200 medlemsföretag, från små till stora aktörer, och är en del av Svenskt Näringsliv. I sammanhanget bör beaktas att lagen om byggförsäkring är tvingande och att det endast finns ett fåtal försäkringsbolag verksamma på marknaden, med ytterst begränsad konkurrens som följd.

Från försäkringsbolagens och konsumenternas synvinkel är dock grundläggande att kunna hantera risker förenade med oseriösa byggaktörer på marknaden, likaså som att kunna göra en distinktion mellan de entreprenörer som är seriösa och de som riskeras att drabbas av konkurs eller bristfällig genomförande av byggarbetena.

Ett annat exempel på försäkringsbolagens inflytande på den svenska bostadsmarknaden är bildandet av ägarlägenheter. Sedan den 1 maj 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion eller nytillskott av bostäder genom viss ombyggnad. Detta innebär att bostadsinnehavaren själv äger bostaden och får lagfart på den fastighet som bostaden utgör. Av budgetpropositionen för 2011, utgiftsområde 18 (prop. 2010/11:1, s. 18 ff) framgår att under 2009 bildades endast ett fåtal ägarlägenheter, vilket bland annat kan förklaras av osäkerheten bland marknadens aktörer kring den nya boendeformen. För att klargöra förutsättningarna kring fastighetsbildning, finansiering och försäkring av ägarlägenheter har samtal förts med företrädare för bank- och försäkringsbranschen. Byggandet av ägarlägenheter har där efter tagit fart. Detta exempel illustrerar hur oklara villkor och avgränsningar för ägarlägenheterna påverkade möjligheterna för att utforma olika försäkringsprodukter, vilket i sin tur har omöjliggjort för intressenterna att få bygglov för denna typ av boendeform.

Sammanfattningsvis kan framhållas att bestämmelsernas utformning i lagen om byggförsäkring samt dess tillämpning framstår som bristfälliga, inte minst med anledning av att konkurrensförhållanden mellan byggföretag i viss utsträckning styrs av enstaka försäkringsbolag, som dessutom delvis ägs av byggentreprenörer verksamma på den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. Därutöver kan ifrågasättas huruvida försäkringsbolagen över huvud taget ska ha sådana långtgående möjligheter att, på risk- och affärsmässiga grunder, få besluta över vilka byggprojekt som är godtagbara eller inte, särskilt med hänsyn till att det rör sig om tvingande lagstiftning och att konkurrensen mellan

försäkringsgivarna är ytterst begränsad. Slutligen kan ifrågasättas om försäkringsbolagens vittgående befogenheter att, på affärs-mässiga grunder, vägra att ställa ut den obligatoriska byggfelsförsäkringen och att i hög grad kunna bestämma över försäkringspremierna samt självriskan i fråga om flerbostadshus, kan anses uppfylla kriterier för myndighetsutövning. Denna bild bekräftades även av Lagrådets uppfattning i frågan redan vid lagens tillkomst 1993.

#### **4.3.7 Oskäligen avtalsvillkor**

GAR-BO Försäkrings AB:s avtalsvillkor har nyligen prövats av Marknadsdomstolen (dom 2009:21, dnr. B 2/8). Domstolen har, på yrkanden av Konsumentverket, beslutat att, vid vite om 750 000 kronor, förbjuda GAR-BO Försäkring AB att i försäkringsavtal med konsument använda följande villkor: 1) att en slutbesiktning ska hållas och förrättas av besiktningsman som har godkänts av GAR-BO Försäkring AB, samt 2) att försäkringshavaren inte får göra avsteg från gällande byggnormer och att försäkringshavaren själv ansvarar för fel och skador till följd av fel som han själv eller av honom anlita person orsakar.

När det gäller det första avtalsvillkoret anförde domstolen att enligt 54 § konsumenttjänstlagen ska konsumenten själv utse en besiktningsman och att endast om konsumenten inte utser någon besiktningsman, får näringsidkaren göra det, alternativt att parterna utser en besiktningsman gemensamt. Eftersom GAR-BO Försäkring AB:s avtalsvillkor innebar att försäkringsbolaget skulle godkänna den besiktningsman som konsumenten har utsett, fann domstolen att denna utformning av avtalsvillkoret stred mot bestämmelserna i 54 § konsumenttjänstlagen (1985:716). Avtalsvillkoret ansågs dessutom vara oskäligt enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden, eftersom 54 § konsumenttjänstlagen utgör tvingande konsumentskyddande lagstiftning.

När det gäller det andra avtalsvillkoret anförde Marknadsdomstolen följande. Enligt domstolens mening gjorde det påtalade avtalsvillkoret intrycket av att konsumenten ansvarar för de fel som den anlitate entreprenören orsakar, dvs. det som försäkringsavtalen syftar till att skydda. Det konstaterades därvid att det aktuella villkoret var utformat på ett sådant vilseledande och oklart sätt att det kunde leda till att konsumenten inte skulle göra gällande sin lagenliga rätt till försäkringsersättning i de fall då entreprenören har avvikit från gällande byggnormer och fel därmed har uppstått. Mot bakgrund av detta konstaterade domstolen att avtalsvillkoret måste anses som oskäligt mot konsumenten i enlighet med 3 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

Eftersom båda avtalsvillkoren användes som standardvillkor i GAR-BO Försäkring AB:s försäkringsavtal, fann Marknadsdomstolen motiverat att förbjuda bolaget i framtiden använda de nu nämnda eller väsentligen samma villkor.

#### **4.3.8 Undantagsbestämmelser**

Enligt 2 § lagen om byggförsäkring ska en byggförsäkring omfatta 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. Enligt 3 § samma lag ska en byggförsäkring omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet har godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning och som anmäls inom tio år efter ett sådant godkännande, eller i fråga om småhus, om en sådan besiktning inte har gjorts, ska försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) eller efter det att byggnadsarbetet annars avslutades och som anmäls inom tio år därefter.

För att en ersättning ska kunna betalas ut i fråga om byggfel och skada i flerbostadshus eller småhus, gäller att inga av i lagen medgivna och/eller försäkringsbolagens egna undantagsbestämmelser är tillämpliga. De flesta försäkringsbolagen anger i regel i sina avtalsvillkor att följande fel, skador eller kostnader inte omfattas av byggfelsförsäkringen.

- Fel eller skada, som har upptäckts eller borde ha upptäckts före eller vid godkänd slutbesiktning eller otillräckligt åtgärdande av sådant fel eller skada.
- I fråga om småhus - fel eller skada som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen ersätts endast om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.
- I fråga om flerbostadshus - fel eller skada som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar ersätts endast om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.
- Försäkringshavarens kostnader för avhjälpande av fel eller skada innan anmälan till försäkringsbolaget är gjord och åtgärden är godkänd av försäkringsbolaget.
- Kostnad för skada och avbrott i rörelse eller ersättning för inkomstförlust.
- Ansvar och kostnad för försening eller dröjsmål.
- Ekonomisk skada som t.ex. hyresbortfall, kostnad för kost och logi, kostnad för flyttning, förvaring av lösöre eller värdeminskning.
- Ansvar och kostnad för skada som kan eller skulle kunna täckas av andra försäkringar exempelvis entreprenadförsäkring, fastighetsförsäkring, maskinförsäkring, allrisksförsäkring eller villaförsäkring, oavsett om sådana försäkringar gäller eller inte.

- Kostnader för att avhjälpa fel och skada som omfattas av färdigställandeskydd såsom fullgörandeförsäkring, bankgaranti eller motsvarande säkerhet.
- Fel eller skada på egendom och anläggningar utanför byggnaden liksom yttre markarbeten och ledningar eller egen vatten- och avloppsanläggning.
- Fel eller skada som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden, exempelvis torksprickor i ytskikt. Fel eller skada som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda ersätts aldrig av försäkringen.
- Fel eller skada som har vållats av den som är eller har varit byggnadens ägare eller av dennes anställda, såvida inte felet eller skadan vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl.
- Fel eller skada på elektrisk apparat eller annan maskin- och hushållsutrustning och datoriserade styr- och reglersystem, utrustning för värme och ventilation, inklusive solvärme- och naturvärmesystem, kamin eller öppen spis, simbassäng, sophanteringsutrustning, dammsugare, antenn och parabol.
- Utrednings-, sakkunnig-, eller ombudskostnad som försäkringshavaren har i anledning av skadehändelse.
- Kostnader i anledning av tvist.
- Skada på grund av olyckshändelse, ålder och bruk, slitage, vanvård, bristfälligt underhåll, felaktig skötsel eller liknande omständighet.
- Kostnader för åtgärd som innebär förbättring av byggnaden jämfört med ursprungligt utförande.
- Förekomst, kvalitet och kvantitet av vatten från vattentäkt.
- Förekomst av radon.
- Åtkomstkostnad för att åtgärda fel eller skada till den del åtkomstkostnaden avser åtgärd på annan egendom än försäkrad leverans och/eller entreprenad.

- Kostnader för att avhjälpa fel och skada som enbart medför störning ur utseendesynpunkt, såvida inte myndighet ålagt den försäkrade att vidta åtgärd.
- Kostnader för att avhjälpa fel och skada på egendom utanför byggnaden, dock omfattas ledningar fram till anslutningspunkt för kommunens ledningsnät.
- Fel och skada som helt eller delvis orsakats eller består av immissioner eller asbest eller av utifrån kommande luftförorening, vibration eller buller.
- Fel som på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetande vid den tidpunkt då arbetet utfördes inte var möjligt att upptäcka, eller skada som orsakats av sådant fel, s.k. utvecklingsfel.
- Skada på annans egendom.
- Kostnad som kan uppstå pga. myndighets åtgärd, krig, terrorhandling, förstärkt försvarsberedskap, brist på arbetskraft, strejk, lockout, blockad eller annan omständighet av motsvarande slag som försäkringsbolagen inte råder över. Försäkringen omfattar inte kostnader vars uppkomst eller omfattning har samband med atomkärnprocess, t.ex. kärnklyvning, kärnsammansmältning eller radioaktivt sönderfall.

I fråga om färdigställandeskydd för småhus, anger försäkringsbolagen följande undantag som inte berättigar till ersättning.

- Kostnad för skada och avbrott i rörelse eller vite, skadestånd eller kostnader för forcering, försening eller dröjsmål.
- Ekonomisk skada som t.ex. hyresbortfall, kostnad för kost och logi, fördyrade levnadskostnader, kostnad för flyttning, förvaring av lösöre, värdeminskning eller ersättning för inkomstförlust.
- Tillägg och ändringsarbeten som inte har anmälts enligt försäkringsgivarnas angivet sätt.
- Ansvar mot tredje man, kommunala och statliga avgifter och byggherrekostnader, oavsett om entreprenören genom avtal

har övertagit betalningsansvaret för dessa kostnader eller inte.

- Skada som omfattas av en entreprenad-, villa-, fritidshus- eller fastighetsförsäkring, oavsett om sådan finns eller inte.
- Oskäligen kostnader för att åtgärda fel och/eller följdskada.
- Utrednings-, sakkunnig-, eller ombudskostnad som försäkringshavaren har i anledning av skadehändelse.
- Kostnader i anledning av tvist.
- Kostnader för intyg, dokumentation, protokoll, ritningar, inklusive underlag, instruktioner, drifts- och skötselplaneringar, dataprogram, myndighetsdokument och liknande som ingår i entreprenaden.
- Egen vatten- och avloppsanläggning eller förekomst, kvalitet och kvantitet av vatten från vattentäkt.
- Åtkomstkostnad för att åtgärda fel och/eller följdskada till den del åtkomstkostnaden avser åtgärd på annan egendom än försäkrad leverans och/eller entreprenad.
- Kostnad som kan uppstå pga. myndighets åtgärd, krig, terrorhandling, förstärkt försvarsberedskap, brist på arbetskraft, strejk, lockout, blockad eller annan omständighet av motsvarande slag som försäkringsbolaget inte råder över. Försäkringen omfattar inte kostnader vars uppkomst eller omfattning har samband med atomkärnprocess, t.ex. kärnklyvning, kärnsammansmältning eller radioaktivt sönderfall.

Antalet undantagsbestämmelser som försäkringsbolagen använder i sina försäkringsavtal är omfattande, även om de ligger inom ramen för lagens bestämmelser, med undantag från de villkor som tidigare har använts av GAR-BO Försäkrings AB och som nyligen har förbjudits av Marknadsdomstolen. Även om byggförsäkringen fungerar som en specialförsäkring och egna avgränsningar finns för all typ av försäkringsrörelse, är det uppenbart att situationer då en ersättning kan komma i fråga är få. Därmed finns det fog att anta att syftet med byggförsäkringen inte har infriats till följd av i lagen medgivna försäkringsvill-

kor och försäkringsbolagens egna villkor som avsevärt begränsar möjligheten att få ut någon ersättning vid eventuella fel. Byggfelsförsäkringen förefaller därför inte utgöra någon garanti, till skillnad från dess ursprungliga syfte, för att drabbade byggherrar kan hållas skadelösa på grund av uppdagade skador och byggfel.

Med anledning av detta kan det således ifrågasättas huruvida försäkringspremierna, huvudsakligen i fallet GAR-BO Försäkrings AB, är proportionerliga i förhållande till försäkringsersättningar och om byggfelsförsäkringen över huvud taget ska vara obligatorisk.

#### **4.3.9 Övrigt**

Det förekommer också att byggherrar försöker kringgå reglerna bland annat genom att medvetet ange en alldeles för lågt uppskattad byggkostnad för att undvika att teckna en byggfelsförsäkring.

Vidare har det uppdagats fall då mindre seriösa byggföretag driver sin verksamhet i bulvanbolag, som efter en tid går i konkurs eller annars hamnar på obestånd för att sedan återigen starta upp sin verksamhet. I praktiken innebär detta att byggfel som har begåtts av ett sådant bolag endast kan regleras genom en byggfelsförsäkring, i de fall en sådan försäkring anses vara tillämplig. Frågan om hur man ska komma till rätta med denna problematik bör utredas ytterligare.

## 5 SOU 2005:30 Lagen om byggfelförsäkring – En utvärdering

### 5.1 Bakgrund

Regeringen beslutade i juni 2002 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att allsidigt belysa vissa frågor om byggnadsdeklARATIONER, byggnadsregister samt byggfelförsäkringar. Utredningen skulle bland annat utvärdera om lagen (1993:320) om byggfelförsäkring m.m. fungerar på det sätt som har varit avsett och föreslå de lagändringar som är motiverade. I utredningsuppdraget ingick dessutom att överväga om kravet på en byggfelförsäkring borde utvidgas till att även avse andra byggnader än bostadshus.

### 5.2 Utredningens förslag till förändringar

Byggnadsdeklarationsutredningen redovisade sina överväganden och förslag i mars 2005 i betänkandet Lagen om byggfelförsäkring - En utvärdering (SOU 2005:30). Utredningen ansåg att dagens regelsystem i huvudsak är väl utformat för att tillgodose önskemålet om att ansvaret för fel och skador ska stanna hos den

eller de som faktiskt kan förebygga fel eller skador. Utredningen föreslog bland annat att lagen om byggförsäkring även skulle gälla vid tillbyggnader och andra väsentliga ändringar av flerbostadshus när dessa leder till att ytterligare bostadslägenheter inrättas eller byggnadens livslängd ökar avsevärd. Ett krav skulle dock alltid vara att det krävs en bygganmälan för att försäkringsplikten ska utlösas. Utredningen ansåg att lagen borde tydliggöras så att det framgick att byggförsäkringen börjar gälla från det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivarna angiven besiktning.

### 5.3 Remissynpunkter

Byggnadsdeklarationsutredningens betänkande Lagen om byggförsäkringar - En utvärdering (SOU 2005:30) har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr. M2005/2941/H). En detaljerad redogörelse för remissinstansernas syn på utredningens betänkande och förslag i frågan om förändringar av den lagstiftning som berör byggförsäkring lämnas i departementspromemorian Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet (Ds 2007:8, s. 45 ff). Bland synpunkterna nämns särskilt följande.

Flertalet byggherrar ansåg att kostnaderna för försäkringen är alltför höga i förhållande till nyttan.

Skyddet för beställare av bostadsbyggnader genom lagar och avtal har förbättrats avsevärt under senare år. Vid småhusentreprenader och entreprenader reglerade av AB 04 har byggförsäkringen främst karaktären av insolvensskydd genom att träda in när entreprenören på grund av obestånd inte längre kan fullgöra sina legala eller avtalsenliga skyldigheter.

För beställare som är näringsidkare innebär lagen avtalsfrihet i fråga om försäkringsbelopp och självrisk. Lagens krav på försäkring uppfylls för dessa även om försäkringsbeloppen inte är kostnadstäckande och självriskan hög. Inget tyder dock på att

denna möjlighet skulle utnyttjas systematiskt. En vanlig självrisk för flerbostadshus synes vara fem prisbasbelopp.

För konsumenter som påstår sig vara självbyggare utan att ha upphandlat några tjänster vid byggstarten uppfylls lagens krav på försäkring genom en byggförsäkring för material till ett värde på högst en miljon kr och en premie på ca 12 000 kr. En byggförsäkring för material är meningslös och tillför ingenting i förhållande till konsumentköplagen. Något färdigställandeskydd för eget arbete kan varken krävas eller lämnas.

Av 9 a § andra stycket försäkringsrörelselagen (1982:713) följer att en byggförsäkring får lämnas endast av försäkringsföretag med tillstånd att driva försäkringsrörelse i Sverige, och att färdigställandeskydd i form av en försäkring får lämnas endast av försäkringsföretag med tillstånd att driva försäkringsrörelse i det land där försäkringstagaren har sin vanliga vistelseort eller etableringsställe. Jämfört med ett likvärdigt svenskt företag är det svårare/dyrare för ett utländskt företag som inte har varit verksamt i Sverige att få en byggförsäkring. Det beror på svårigheter och kostnader för att få upplysningar om företaget och att ställa regresskrav på företaget i företagens hemland. Ett utländskt företag kan sannolikt inte i praktiken erbjuda ett färdigställandeskydd i form av en försäkring utan är hänvisat till att ställa bankgaranti. Det är inte prövat om lagen om byggförsäkring i dessa delar kan anses innebära ett handelshinder.

Det är byggnadsnämnden som ska kontrollera om det finns en byggförsäkring och, i förekommande fall, ett färdigställandeskydd. Nämnden ska dock inte kontrollera att försäkringen och färdigställandeskyddet i det enskilda fallet uppfyller de krav som uppställs i lagen om byggförsäkring (prop. 2003/04:45 s. 120). I fråga om småhus ska nämnden också pröva behovet av en byggförsäkring vid tillbyggnad och ombyggnad samt vid nybyggnad av fritidshus. Byggnadsnämndens uppgifter i dessa avseenden är väsensskilda från de uppgifter byggnadsnämnden har i övrigt enligt plan- och bygglagen (1987:10), men torde ändå vara okomplicerade att sköta så länge lagens krav på försäkring är

entydiga, som vid nybyggnad av flerbostadshus och vid nybyggnad av småhus för permanent boende i huvudsak genom upphandlade tjänster. Vid andra åtgärder i fråga om småhus ställs nämnden inför bedömningar utanför nämndens egentliga kompetens. Vid ombyggnad av flerbostadshus ska nämnden pröva om åtgärderna avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Det finns skäl att anta att byggnadsnämndernas bedömningar i dessa avseenden varierar från kommun till kommun.

## 6 Ds 2007:8 Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet

### 6.1 Bakgrund

År 2006 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppgift att utreda frågan om den obligatoriska byggfelsförsäkringen för flerbostadshus med utgångspunkt i Byggnadsdeklarationsutredningens förslag och remissinstansernas synpunkter.

### 6.2 Utredningens förslag till förändringar

Utredaren redovisade sina överväganden och förslag i februari 2007 i departementspromemorian Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet (Ds 2007:8). Utredningen ansåg att ett obligatoriskt skydd mot byggfel borde begränsas till att gälla bostadsrättsföreningar och konsumenter vid nybyggnad, tillbyggnad och mycket omfattande ombyggnad av permanenta bostäder. Skyddet föreslogs avse upphandlade tjänster och varor, och gälla när entreprenören inte kan fullfölja normala åtaganden. Kravet på en säkerhet för byggfel föreslogs utformas så flexibelt att det kan uppfyllas av många olika aktörer. Säkerheten före-

slogs bestå av en försäkring eller en bankgaranti, om inte Kammarkollegiet medger annat. I övrigt föreslog utredningen följande.

Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. bör upphävas och ersättas av en ny lag om säkerhet för byggfel till förmån för bostadsrättsföreningar och konsumenter vid bostadsbygge.

En näringsidkare som uppför eller bygger till hus som helt eller till övervägande del ska användas som bostad för permanent bruk, ska ställa säkerhet för byggfel om bostadshuset är avsett för en bostadsrättsförening eller en konsument. Säkerhet ska även ställas vid omfattande ombyggnad av sådant hus. Säkerhet för byggfel krävs dock inte om bostadsrättsföreningens eller konsumentens betalning till näringsidkaren understiger ett visst belopp. Innan näringsidkaren har lämnat bevis om säkerheten till bostadsrättsföreningen eller konsumenten, har denne rätt att hålla inne all betalning till näringsidkaren.

Säkerheten för byggfel ska ställas till förmån för köparen och gälla under den tioåriga reklamationsfristen. För konsumenter ska även finnas ett färdigställandeskydd. Säkerheten ska bestå av en försäkring, en bankgaranti eller en annan säkerhet som uppfyller villkor som har fastställts av Kammarkollegiet. Säkerheten ska innehålla villkor om att den gäller även om bostadshuset övergår till ny ägare.

Säkerheten ska omfatta ett belopp som motsvarar minst tjugofem procent av bostadsrättsföreningens eller konsumentens betalning till näringsidkaren.

I fråga om en konsument får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att färdigställa bostadshuset om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål att köparen har rätt att häva avtalet. Efter en godkänd slutbesiktning eller motsvarande får säkerheten tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa annat än obetydliga fel i bostadshuset och kostnader för att avhjälpa skador på bostadshuset som orsakats av sådant fel, om kostnaden för att avhjälpa skadan inte täcks av en särskild försäkring. Säkerheten får dock inte tas i anspråk för att täcka kostnader för

att avhjälpa fel och skador, om näringsidkaren enligt lag eller avtal har ansvar för att avhjälpa felen eller skadorna, och kan fullgöra sitt åtagande och gör det inom skälig tid.

Innan säkerheten får tas i anspråk för att täcka kostnader för att avhjälpa fel eller skador ska köparen svara för en viss självrisk.

När säkerheten har tagits i anspråk övertar den som lämnat säkerheten bostadsrättsföreningens eller konsumentens rätt till ersättning från andra.

Hänvisningen i 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10) bör ändras från lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. till den föreslagna lagen om säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande.

I bostadsrättslagen (1991:614) bör införas ett förbud mot upplåtelse av bostadsrätt om det för de lägenheter som berörs av upplåtelsen behövs säkerhet för byggfel och bevis om sådan säkerhet saknas.

### **6.3 Remissynpunkter**

Departementspromemorian Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet (Ds 2007:8) har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr. M2007/11107/H). Nedan lämnas en sammanfattning av remissinstansernas syn på departementspromemorians förslag på byggförsäkringslagstiftningen.

Remissinstanserna var mycket eniga kring förslaget att undanta s.k. självbyggare, hyreslägenheter och fritidshus från kravet på byggförsäkring eller föreslagen säkerhet. Endast försäkringsbranschens remissinstanser motsatte sig detta. Förslaget om att en banksäkerhet eller andra former av säkerhet bör kunna godtas som alternativ till en byggförsäkring fick ett brett stöd. Flera remissinstanser ansåg dessutom att det vore mest lämpligt med en frivillig byggförsäkring för bostadsrätter.



## 7 SOU 2008:68 Bygg – helt enkelt!

### 7.1 Bakgrund

En ytterligare utredning tillsattes i september 2007 med uppdrag att se över vissa frågor i plan – och bygglagstiftningen. Utredningen fick genom ett tilläggsdirektiv i uppdrag att utreda möjligheten att i viss utsträckning begränsa tillämpningsområdet för lagen om byggförsäkring.

### 7.2 Utredningens förslag till förändringar

Byggprocessutredningen lade i juni 2008 fram sitt betänkande Bygg – helt enkelt! (SOU 2008:68). Utredningen föreslog att kravet på byggförsäkring inte skulle gälla vid arbeten som utförs av byggherren själv eller hans anställda.

Skälen för förslaget angavs vara följande. När det gäller den renodlade självbyggaren som inte handlar upp några som helst moment av utförandet har självbyggaren ett fullgott skydd för eventuella fel i materialet genom bestämmelserna i konsumentköplagen (1990:932). I de fall det upptäcks fel i utförandet av byggarbeten, har konsumenten ingen motpart att ställa kravet

mot, eftersom han eller hon har utfört allt arbete själv. Detta moment är redan eliminerat i det gällande försäkringsskyddet i enlighet med villkor som grundas på 6 § första stycket 1 lagen om byggfelsförsäkring m.m. Det är också mycket ovanligt att fel i konstruktionen är orsaken till de byggfel som uppdragas. Mot bakgrund av detta bör den renodlade självbyggaren utan olägenheter kunna undantas från det obligatoriska försäkringsskyddet.

Den delade entreprenaden faller också utanför vad man med normalt språkbruk betecknar självbyggeri, så länge som allt utförande handlas upp av byggherren. Gränsdragningsproblemen börjar uppstå i de fall där byggherren själv utför en arbetsinsats, medan övriga delar av bygget utförs av olika sidoentreprenörer. Utredningen föreslog att det i sådana situationer bör finnas en byggfelsförsäkring som täcker allt utom de arbetsmoment som byggherren väljer att själv utföra. Följden av detta blir att den delen av bygget som byggherren utför själv faller utanför den obligatoriska försäkringen. Inför startbeskedet bör det således klarläggas i vilken utsträckning som byggherren själv avser att utföra arbeten och i vilka delar som upphandling av entreprenörer kommer att ske. Enligt utredningen blir denna gränsdragning sedan avgörande för byggnadsnämndens ställningstagande till huruvida det behövs någon byggfelsförsäkring eller inte och, om en försäkring behövs, vilka arbetsmoment den ska omfatta. Utredningen föreslog att det i 1 a § lagen om byggfelsförsäkring m.m. förs in en bestämmelse om att en byggfelsförsäkring inte behövs för arbeten som utförs av byggherren själv eller dennes anställda.

När det gäller nyckelfärdiga hus faller de utanför ramen för vad som betecknas som självbyggeri. Utredningen ansåg att den kategorin även i fortsättningen bör omfattas av byggfelsförsäkringen.

### 7.3 Remissynpunkter

Byggprocessutredningens betänkande har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr. M2008/2877/H). Nedan lämnas en sammanfattning av remissinstansernas syn på departementspromemorians förslag i frågan om förändringar av den lagstiftning som berör byggförsäkring.

En övervägande majoritet av remissinstanserna var positiva till Byggprocessutredningens förslag att undanta s.k. självbyggare från kravet på byggförsäkring. Ett antal remissinstanser ansåg dessutom att försäkringssystemets utformning borde ses över och att lagen om byggförsäkring borde avskaffas. Vissa remissinstanser ansåg att byggförsäkringen borde ersättas med ett insolvensskydd för enskilda bostadskonsumenter medan andra tyckte att kravet på byggförsäkring borde begränsas till de arbeten där det finns ett särskilt behov av konsumentskydd.

Konsumentverket anförde att ett slopande av försäkringskravet borde ske snarast då nyttan av en byggförsäkring för en självbyggare är försumbar. Linköpings kommun anförde att lagen borde ses över i större utsträckning, att förslaget medför kvarstående tolkningsproblem om ansvarförhållandet om att teckna försäkring. Karlstads kommun delade utredningens slutsats att byggförsäkringsskyddet kan slopas för den renodlade självbyggaren och har anført att byggnadsnämnderna kan hamna i svåra beslutssituationer när det handlar om gränsdragningar och bedömningar av behovet av byggförsäkring. AB Bostadsgaranti anförde att det undantag som utredningen föreslog borde gälla i de fall där byggherren själv, utan anlitan av näringsidkare, uppför småhuset, men även i de fall när byggherren anlitar näringsidkare i begränsad omfattning. Byggherrarna Sverige AB hade inga invändningar mot att byggförsäkring inte längre ska behövas för arbeten som utförs av byggherren själv eller av byggherrens anställda samt anförde att lagen om byggförsäkring borde avskaffas och ersättas med ett insolvensskydd för en-

skilda bostadskonsumenter. GAR-BO Försäkring AB anförde att lagen om byggförsäkring undantar beställarens egna arbeten från försäkringsskyddet och att det enda logiska är att det förblir så. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO AB) avstyrkte utredningens förslag. De anförde att byggförsäkringen i första hand borde ses som ett konsumentskydd samt att det inte finns skäl för att göra byggförsäkringen beroende av vem som har utfört arbetet. SABO AB ansåg att lagstiftningen borde utformas som ett insolvensskydd för konsumenter som endast omfattar egnahem och bostadsrättshus.

## 8 Överväganden och förslag

### 8.1 Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen

**Promemorians förslag:** Kravet på den obligatoriska byggförsäkringen tas bort. Lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. upphävs och ersätts av en ny lag om färdigställandeskydd.

#### Skälen för promemorians förslag

Utvärderingen av lagen om byggförsäkring visar att det finns ett flertal brister med det nuvarande försäkringssystemet. Resultatet av utredningsarbetet indikerar att lagens syfte har blivit åsidosatt dels genom bristfällig utformning av regelverket, dels genom att tillämpningen av lagen har fått en annan inriktning än vad som avsågs vid lagens tillkomst. Bristerna är sådana att lagen inte bedöms ha uppnått sitt syfte avseende skyddet för byggherren vid byggförsäkring. Skälen till detta är följande.

Marknaden för byggförsäkring respektive färdigställandeskydd domineras av en synnerligen begränsad konkurrens. Bolagsledningen i majoriteten av de verksamma försäkringsbolagen har eller har haft en stark anknytning till byggbranschen genom sina styrelseuppdrag eller ledande operativa befattningar i försäk-

ringsbolagen och direkt eller indirekt aktieinnehav i försäkringsbolagen respektive marknadsledande byggföretag.

Antalet undantagsbestämmelser som försäkringsbolagen använder i sina försäkringsavtal är omfattande, även om de ligger inom ramen för lagens bestämmelser, med undantag från de villkor som tidigare har använts av GAR-BO Försäkrings AB och som nyligen har förbjudits av Marknadsdomstolen. Även om byggfelsförsäkringen fungerar som en specialförsäkring och egna avgränsningar finns för all typ av försäkringsrörelse, är det uppenbart att situationer då en ersättning kan komma i fråga är få.

Samtliga försäkringsbolag tillämpar villkoret om att ansvar och kostnad för skada som kan eller skulle kunna täckas av andra försäkringar, exempelvis entreprenadförsäkring, fastighetsförsäkring, maskinförsäkring, allrisksförsäkring eller villaförsäkring, oavsett om sådana försäkringar gäller eller inte, inte omfattas av byggfelsförsäkringen. Med tanke på denna begränsning kan inte uteslutas att enskilda byggherrar som inte har samtliga dessa försäkringar, som normalt täcker eller skulle kunna täcka byggfel eller skador, lämnas utan skydd. Från försäkringstagarnas synpunkt innebär således denna undantagsbestämmelse en viss urholkning av försäkringsskyddet.

Dessutom har ett av försäkringsbolagen i sina försäkringsavtal använt sådana avtalsvillkor som nyligen har förbjudits av Marknadsdomstolen med motivering av att de strider mot bestämmelserna i 54 § konsumenttjänstlagen (1985:716) och är oskäligen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

Därmed finns det fog att anta att syftet med byggfelsförsäkringen inte har infriats till följd av i lagen medgivna försäkringsvillkor och försäkringsbolagens egna avtalsvillkor som begränsar möjligheten att få ut någon ersättning vid eventuella fel och skador till följd av dem. Byggfelsförsäkringen förefaller därför inte utgöra någon garanti, till skillnad från dess ursprungliga syfte, för att drabbade byggherrar kan hållas skadelösa på grund av uppdagade skador och byggfel.

Dessutom är antalet fall som utbetalning av försäkringserättning har varit aktuellt under tiden då lagen har varit i kraft begränsat. Denna bild bekräftas även av Finansinspektionens sammanställning av försäkringsbolagens redogörelser avseende bolagens försäkringsverksamhet, där det bland annat framgår att mellan 2000 och 2009 GAR-BO Försäkring AB:s försäkringstekniska resultat har uppgått till ca 53,9 procent av de inbetalda premierna. Detta är klart avvikande från de övriga riksskadebolagens försäkringstekniska resultat, som i regel varierar mellan ca 5 och 15 procent av premieintäkterna.

Mot bakgrund av den kritik som har framförts i olika sammanhang samt de handlingar som Miljödepartementet har tagit del av finns det anledning att ifrågasätta, huvudsakligen i fallet GAR-BO Försäkrings AB, dels huruvida försäkringspremierna är proportionerliga i förhållande till försäkringserättningar vid byggfel och skador till följd av dem, dels huruvida den begränsade omfattningen av utbetalningar är förenlig med lagens syfte.

När det gäller byggfelsförsäkring för flerbostadshus, då både byggherren och entreprenören är näringsidkare, har Finansinspektionen inte längre den tillsyn som förutsattes vid lagens tillkomst. Till skillnad från flerbostadshus, omfattas den allmänna tillsynen av försäkringsvillkors skälighet i fråga om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd för småhus i konsumentförhållanden av Konsumentverket. Någon sammanhållen myndighetstillsyn av tillämpningen av bestämmelserna om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd i fråga om flerbostadshus och småhus finns således inte.

Byggnadsnämndernas bedömningar huruvida det föreligger en skyldighet att teckna en byggfelsförsäkring och ett färdigställandeskydd görs i det enskilda fallet och varierar runt om i landet. Att det saknas en entydig praxis på området kan delvis förklaras med att byggnader har en varierande utformning och ålder och att produktionskostnaderna varierar från fall till fall. Avsaknad på entydig praxis bedöms dock skapa oförutsebarhet bland byggherrarna och ökar osäkerheten vid bostadsbyggande.

Mål och ärenden som har rört frågor om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd och som har prövats i allmänna domstolar har dock under de senaste tio åren varit förhållandevis få. Detta kan förmodligen förklaras med att de tvistande parterna antingen har nått en förlikning, efter exempelvis beslut av Allmänna reklamationsnämnden, eller att tvisterna aldrig har nått en domstol bland annat på grund av risken att få stå för sina egna och för motpartens rättegångskostnader, som för en enskild konsument kan framstå som orimligt höga.

Det faktum att det i huvudsak endast finns fyra försäkringsbolag som ställer ut byggfelsförsäkringar och färdigställandeskydd, varav två av de delar på drygt två tredjedelar av marknaden, gör att konkurrensen blir tämligen begränsad. I sammanhanget bör noteras att endast två försäkringsbolag av samtliga verksamma utfärdar färdigställandeskydd i de fall då byggnadsarbeten utförs av en näringsidkare för en konsuments räkning. Få verksamma aktörer och avsaknad på en effektiv konkurrens dem emellan innebär i regel ett stort inflytande på marknaden. Snäva villkor och dålig konkurrens innebär dessutom ett svagt skydd för kunden.

Bestämmelsernas utformning i lagen om byggfelsförsäkring samt dess tillämpning framstår som bristfälliga, inte minst med anledning av att konkurrensförhållanden mellan byggföretag i viss utsträckning styrs av enstaka försäkringsbolag, som dessutom ägs av byggtreprenörer verksamma på den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. Från försäkringsbolagens och konsumenternas synvinkel är det dock grundläggande att kunna hantera risker förenade med oseriösa byggaktörer på marknaden, liksom att kunna göra en distinktion mellan de entreprenörer som är seriösa och de som riskeras att drabbas av konkurs eller bristfällig genomförande av byggarbetena.

I överlag är det tveksamt om försäkringsbolagen ska ha sådana långtgående möjligheter att, på affärsmässiga villkor, få besluta över vilka byggprojekt som är godtagbara eller inte, särskilt med hänsyn till att det rör sig om tvingande lagstiftning och att

konkurrensen mellan försäkringsgivarna är ytterst begränsad. Dessutom kan ifrågasättas om försäkringsbolagens vittgående befogenheter att, med grund i affärsmässighet och entreprenörens risknivå, vägra att ställa ut den obligatoriska byggförsäkringen och att i hög grad kunna bestämma över försäkringspremierna samt självriskerna i fråga om flerbostadshus, kan anses uppfylla kriterier för myndighetsutövning. Denna bild bekräftades även av Lagrådets uppfattning i frågan redan vid lagens tillkomst 1993.

Mot bakgrund av detta samt i syfte att effektivisera den gällande plan- och bygglagstiftningen föreslås som ett första steg att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen tas bort. Kravet på färdigställandeskydd föreslås behållas. Till skillnad från den obligatoriska byggförsäkringen, har kravet på färdigställandeskydd fungerat mer ändamålsenligt. Detta bland annat då färdigställandeskyddet inte är förenat med självrisk, att det finns betydlig mindre undantagsbestämmelser samt att utrymmet för skälighetsavvägningar är snävare. Dessutom kan ett färdigställandeskydd, till skillnad från en byggförsäkring, utfärdas av både banker och försäkringsföretag, vilket gör att det finns fler aktörer på marknaden som kan erbjuda sådana produkter.

Med anledning av detta föreslås en ny lag om färdigställandeskydd som ersätter den nuvarande lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. 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 i dag finns i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Som följd av att den obligatoriska byggförsäkringen föreslås avskaffas, föreslås bestämmelserna om färdigställandeskydd ändras. Ändringarna omfattar två nya paragrafer samt redaktionella ändringar. Föreslagna 12 § motsvarar i huvudsak nuvarande 10 §. Paragrafen gäller enligt nuvarande reglering endast för byggförsäkring, men är relevant att gälla även för färdigstäl-

landeskyddet. Ändringen innebär att försäkringsbolagens rätt att vägra att ställa ut en försäkring med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak tas bort. Motivet till detta är att försäkringsbolagen genom den nuvarande bestämmelsen i viss mån tenderar att påverka byggnadsmarknaden, vilket kan styra konkurrensen byggföretagen emellan. Det kan vidare ifrågasättas om detta är förenligt med det EU-rättsliga regelverket på konkurrensområdet och om bolagens legitima vägran att ställa ut försäkringar liknar myndighetsutövning med tanke på att lagen är tvingande och konkurrensen försäkringsbolagen emellan är ytterst begränsad.

Föreslagna 13 § motsvarar i huvudsak nuvarande 11 §. Paragrafen gäller enligt nuvarande reglering endast för byggförsäkring, men är relevant att gälla även för färdigställandeskyddet.

Bestämmelserna om färdigställandeskydd är tillämpliga när en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus. Enligt uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (2004/03:45, s. 116 f.) är en byggförsäkring och ett färdigställandeskydd obligatoriskt i samtliga fall då ett småhus uppförs och oavsett om det är en näringsidkare eller en konsument som är byggherre. Enligt dagens reglering ligger således skyldigheten att skaffa en byggförsäkring respektive ett färdigställandeskydd på byggherren. Lagregeln är utformad på det viset att regelns tillämpning inte är beroende av om det är en näringsidkare som är byggherre eller utför byggnadsåtgärden. Det spelar således ingen roll om en näringsidkare uppför huset i syfte att senare överlåta det till en konsument eller om näringsidkaren uppför huset för en konsuments räkning. Trots att skyldigheten ligger på byggherren, finns det inget hinder mot att näringsidkaren, i de fall konsumenten är byggherre, tecknar en försäkring i stället för konsumenten. Det finns således starka skäl som talar för att skyldigheten att se till att det finns ett färdigställandeskydd även i fortsättningen bör ligga på byggherren.

En alternativ lösning till förslaget är att antingen behålla den nuvarande regleringen eller att upphäva lagen om byggförsäkring i sin helhet, utan att ersätta den med en ny lag om färdigställandeskydd. Eftersom det finns ett tydligt behov av regelförenkling, bedöms det första alternativet vara minst effektivt för att få till stånd en förbättring för bostadsbyggandet. Det andra alternativet att upphäva lagen i sin helhet utan att ersätta den med en ny lag om färdigställandeskydd tycks inte heller vara mest ändamålsenligt, då bestämmelserna om färdigställandeskydd har fungerat mycket bättre till skillnad från reglerna om byggförsäkring.

## **8.2 Följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900)**

**Promemorians förslag:** Ändringarna till följd av att den obligatoriska byggförsäkringen avskaffas och att lagen om färdigställandeskydd ersätter lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. införs i plan- och bygglagen (2010:900).

### **Skälen för promemorians förslag**

Det föreslås vidare ett antal följdändringar i den nya plan- och bygglagen (2010:900). Ändringarna är en följd dels av hänvisningar till den nya lagen om färdigställandeskydd som ersätter lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., dels av att den obligatoriska byggförsäkringen avskaffas.



## 9 Författningskommentarer

### 9.1 Förslag till en ny lag om färdigställandeskydd

#### Allmänt

Den nuvarande lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. upphävs och ersätts av en ny lag om färdigställandeskydd. Bakgrunden till förslaget att upphäva hela lagen och placera bestämmelserna, ändrade och nya, i en ny lag med en delvis ny disposition är dels avskaffandet av den obligatoriska byggförsäkringen, dels behovet av att språkligt modernisera och förenkla lagen. Den nya lagen innehåller till övervägande del 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 bestämmelser om färdigställandeskydd moderniseras utan några större förändringar i sak. De gemensamma bestämmelser som gäller för såväl byggförsäkring som för färdigställandeskydd integreras i den nya lagstrukturen. Det införs två nya paragrafer som i dag enbart gäller för byggförsäkring, men som är relevanta att gälla även för färdigställandeskyddet. Lagen om färdigställandeskydd struktureras så att det tydligt framgår dels när bestämmelserna om färdigställandeskydd är tillämpliga, dels vad ett sådant skydd ska omfatta m.m. Para-

graferna i den nya lagen följer samma kronologiska ordning som finns i nuvarande lag (1993:320) om byggförsäkring m.m. Författningsändringarna i fråga om bestämmelser om färdigställandeskydd i nuvarande lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. bygger på dess senaste lydelse SFS 2010:1254 som träder i kraft den 2 maj 2011. I övrigt är författningskommentarerna till tidigare bestämmelser fortfarande tillämpliga, om inte annat följer av det som sägs nedan.

### 1 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 12 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med språkliga moderniseringar samt en tilläggsändring. Ändringen innebär att det införs en definition av begreppet småhus (jfr. nuvarande 1a § som upphävs). Inga ändringar i sak införs. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

### 2 §

Denna paragraf motsvarar nuvarande 13 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. som träder i kraft den 2 maj 2011. Paragrafen innebär inte någon förändring i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) samt i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170) gäller således fortfarande.

### 3 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 14 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med några språkliga moderniseringar. Paragrafen innebär inte några ändringar i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

#### 4 §

Paragrafen motsvarar nuvarande 15 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. utan några ändringar i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggnaden (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

#### 5 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 16 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med en ändring. Ändringen innebär att ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att det gäller även om bygganden övergår till ny ägare (jfr. med nuvarande 3 § andra stycket som gäller i fråga om byggförsäkring). Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

#### 6 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 17 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med några språkliga moderniseringar. Paragrafen innebär inte några ändringar i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

#### 7 §

Denna paragraf motsvarar i huvudsak nuvarande 18 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med några språkliga moderniseringar. Paragrafen innebär inte några ändringar i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 8 §

Paragrafen motsvarar nuvarande 19 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. utan några ändringar i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 9 §

Denna bestämmelse motsvarar i huvudsak nuvarande 20 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med några språkliga moderniseringar. Inga ändringar i sak införs. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 10 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 8 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med viss språklig modifiering samt en ändring i sak. Ändringen innebär att det tydligt framgår att bestämmelsen gäller för färdigställandeskydd. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 11 §

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak nuvarande 9 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med en ändring i sak. Ändringen innebär att det tydligt framgår att bestämmelsen gäller för färdigställandeskydd. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 12 §

Denna paragraf är ny men motsvarar i huvudsak nuvarande 10 § första meningen lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med en ändring. Ändringen innebär att det tydligt framgår att bestämmelsen gäller i fråga om färdigställandeskydd. Ändringen görs för att det tydligare ska framgå när man har rätt att teckna ett färdigställandeskydd. Nuvarande 10 § gäller enbart i fråga om byggförsäkring. Eftersom färdigställandeskydd tecknas i regel samtidigt som byggförsäkring, är bestämmelsen även relevant för färdigställandeskyddet.

Skillnaden från nuvarande 10 § är att paragrafens andra mening, som innebär att en försäkringsgivare får vägra att ställa ut en försäkring med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak om det finns skäl till detta, tas bort. Motivet till detta är att regeln motverkar konkurrensen byggföretagen emellan, vilket påverkar små och nyetablera företag negativt. Risker i form av ekonomisk instabilitet bör lämpligen hanteras inom ramen för försäkringspremierna.

## 13 §

Paragrafen är ny men motsvarar i huvudsak nuvarande 11 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med en ändring. Ändringen innebär att det tydligt framgår att bestämmelsen gäller i fråga om färdigställandeskydd. Nuvarande 11 § gäller enbart i fråga om byggförsäkring. Eftersom färdigställandeskydd tecknas i regel samtidigt som byggförsäkring, är bestämmelsen även relevant för färdigställandeskyddet.

## 14 §

Denna bestämmelse motsvarar nuvarande 21 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. med ett visst förtydligande. Paragrafhänvisning till 8 och 9 §§ som upphävs tas bort. I paragrafen

förtydligas att vad som sägs i 10-13 §§ gäller även för en bankgaranti, om inte annat följer av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 15 §

Denna paragraf motsvarar nuvarande 22 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. som träder i kraft den 2 maj 2011, dock med viss modifikation. Ändringen är till följd av att kravet på att ett bevis om byggförsäkring ska visas upp för byggnadsnämnden tas bort. Inga övriga förändringar i sak införs. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) samt i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170) gäller således fortfarande.

## 16 §

Paragrafen motsvarar nuvarande 23 § lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. utan någon förändring i sak. Tidigare uttalanden i propositionen Stärkt konsumentskydd vid småhusbyggande (prop. 2003/04:45) gäller således fortfarande.

## 9.2 Förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

### Allmänt

Ändringarna i plan- och bygglagen (2010:900) är en följd dels av hänvisningar till den nya lagen om färdigställandeskydd som ersätter lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., dels av den obligatoriska byggförsäkringen avskaffas. Författningsänd-

ringarna i plan- och bygglagen (2010:900) bygger på dess senaste lydelse SFS 2010:900 som träder i kraft den 2 maj 2011. Tidigare uttalanden i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170) gäller således fortfarande.

#### **10 kap. 16 §**

Denna paragraf motsvarar nuvarande 10 kap. 16 § plan- och bygglagen (2010:900) som träder i kraft den 2 maj 2011 med viss modifikation. Ändringen är till följd av att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen slopas. Hänvisningen till lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ersätts med en motsvarande hänvisning till lagen om färdigställandeskydd.

#### **10 kap. 19 §**

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 10 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900) som träder i kraft den 2 maj 2011 med en ändring. Ändringen är till följd av att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen slopas.

#### **10 kap. 23 §**

Denna bestämmelse motsvarar nuvarande 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) som träder i kraft den 2 maj 2011 med viss modifikation. Ändringen är till följd av att kravet på den obligatoriska byggförsäkringen slopas samt att bevis om byggförsäkring inte längre behöver visas upp för byggnadsnämnden.



## 10 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Lagen om färdigställandeskydd samt följdändringar i plan- och bygglagen (2010:900) bör kunna träda i kraft den 1 januari 2012, då lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. upphör att gälla.

Äldre föreskrifter föreslås fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.



## 11 Konsekvenser

De förslag som lämnas i denna promemoria innebär en ytterligare förenkling och effektivisering av den gällande plan- och bygglagstiftning. Förslagen om att upphäva bestämmelserna om den obligatoriska byggfelsförsäkringen i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. samt att anpassa bestämmelserna om färdigställandeskydd till denna ändring bedöms medföra positiva effekter för företag och enskilda vid nybyggnad och ombyggnad av bostadshus. Förslagen innebär dels att de finansiella kostnaderna för den obligatoriska byggfelsförsäkringen minskar med minst ca 300 Mkr per år, dels att ansöknings- och prövningsprocessen för bygglov blir enklare, snabbare och tydligare. Även de totala kostnaderna för bygglovsansökningar förväntas bli något lägre, eftersom kommunernas utgifter för administration i samband med denna typ av ärenden, som finansieras enligt den kommunala täckningsprincipen, beräknas bli mindre.

Avregleringen av den obligatoriska byggfelsförsäkringen innebär att byggherrar inte längre behöver teckna en sådan försäkring för att kunna få bygglov, utan detta får ske på frivillig grund. Förslagen innebär dessutom att byggherrar inte längre behöver visa upp bevis om byggfelsförsäkring för byggnadsnämnden enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Det totala antalet företag som berörs av förändringen uppskattas till 17 255. Enligt befintlig mätdata i Tillväxtverkets databas Malin uppskattas företagens administrativa kostnader till följd av kravet på den obligatoriska byggfelsförsäkringen uppgå

till ca 3,8 Mkr per år. Informationskravet på att ett bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd ska visas upp för byggnadsnämnden i samband med bygglovsansökan innebär en årlig administrativ kostnad på ca 0,6 Mkr. Genom att dessa krav tas bort beräknas den totala minskningen av företagens administrativa kostnader uppgå till ca 4,4 Mkr per år.

Även om krav på färdigställandeskydd, som föreslås moderniseras utan några större ändringar i sak, huvudsakligen berör konsumenter i form av byggherrar, kan det finnas enstaka fall då bestämmelserna aktualiseras när en entreprenör i egen regi bygger småhus för att sedan överlåta det till en konsument. Enligt databasen Malin är dock företagens administrativa kostnader till följd av kravet på färdigställandeskydd lika med noll. Därmed kan man dra en slutsats om att antalet sådana fall är ytterst begränsat.

Mot bakgrund av ovan bedöms de sammantagna förenklingar och administrativa årliga kostnadsbesparingar på ca 4,4 Mkr bidra till målet om en 25 procents minskning av företagens administrativa kostnader till följd av statliga regelverk. Det bidrar dessutom till målet om en märkbar positiv förändring i företagets vardag.

Förslaget att avskaffa den obligatoriska byggförsäkringen kan även ha positiva effekter på konkurrensförhållanden byggföretagen emellan. Särskilt små och nyetablerade företag påverkas positivt av förändringen. Enligt nuvarande reglering får ett försäkringsbolag vägra att ställa ut en försäkring, om det med hänsyn till verksamhets- och skaderisken, finansiell stabilitet, byggherrens och entreprenörens yrkesskicklighet eller tidigare anmärkningar finns skäl till det. I praktiken innebär detta att konkurrensförhållanden mellan byggföretag i viss utsträckning styrs av enstaka försäkringsbolag, som dessutom ägs eller har ägts av byggentreprenörer verksamma på den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. I och med att dessa bestämmelser tas bort, antas förutsättningar öka för en sundare konkurrens på marknaden.

Förslagen innebär även att osäkerheterna kring kommunernas skilda bedömningar i fråga om förutsättningarna för när en

byggförsäkring behövs minskar. Det bör rimligtvis medföra att det blir mer intressant att investera i bostadsbyggande och att det leder till en ökad konkurrens på byggområdet.

Förslagen till författningsändringarna påverkar byggkostnaderna positivt utan att innebära någon försämring av rättsläget för byggherrarna, då det finns inget som hindrar från att teckna frivilliga byggförsäkringar även i framtiden. Erfarenheter från tidigare visar dock på att det frivilliga tecknandet av byggförsäkringar kan antas minska kraftigt (bl.a. prop. 2003/04:45, s. 91). De konsumenter som inte kommer att teckna någon frivillig byggförsäkring kommer då att stå utan den typ av skydd som byggförsäkringen ger. Det obligatoriska konsumentskyddet i form av byggförsäkring, som har funnits för småhus under långa perioder i en eller annan produktform sedan 1984, föreslås nu upphävas och ersättas med frivilliga försäkringslösningar. Processen för bostadsbyggandet påverkas positivt främst genom att förfarandet vid byggandet blir enklare samt att det ställs lägre krav på administration.

Detta har även positiva effekter för kommunerna eftersom handläggningen av bygglovsärenden blir enklare och snabbare. Det är dock svårt att göra någon exakt uppskattning av denna tidsbesparing. Handläggningstiderna för bygglovsärendena varierar från kommun till kommun. Dessutom finns det ingen statistik kring hur mycket tid det tar att handlägga sådana ärenden. Man kan tänka sig att det tar längre tid att handlägga sådana ärenden i de fall det finns brist på rutinerade handläggare eller personalresurser. Likaså kan handläggningstiderna variera från fall till fall beroende på om det rör sig om enklare eller mer komplicerade situationer. Medan i vissa fall kan räcka med att byggnadsnämnden kontrollerar att en byggförsäkring finns bland ansökningshandlingarna, kan det in andra fall behövas göras komplicerade bedömningar, särskilt i de fall då byggnadsnämnderna får besluta om undantag från kravet på byggförsäkring. Förslaget att ta bort kravet på den obligatoriska bygg-

felsförsäkringen bör således innebära en inte alltför marginell tidsbesparing.

Sammantaget bedöms de positiva effekterna i form av omfattande kostnadsbesparingar, en tydligare och enklare ansökningsprocess vid bygglov, kortare handläggningstider för bygglovsärenden samt antaganden om en ökad konkurrens byggföretagen emellan väga tyngre än alternativet att behålla ett regelverk som enligt denna utredning inte har fungerat ändamålsenligt. Konsekvenserna av avskaffandet av den obligatoriska byggfelsförsäkringen för byggherren kommer att följas upp i det fortsatta arbetet.

När det gäller bestämmelserna om färdigställandeskydd i fråga om småhus innebär promemorians förslag endast en omskrivning av den nuvarande lagtexten för att modernisera språket och för att integrera de gemensamma bestämmelser som gäller för såväl byggfelsförsäkring som för färdigställandeskydd. De språkliga och redaktionella ändringarna innebär inte några större förändringar i sak. Utöver det föreslås två nya paragrafer, 12 och 13 §§, som innebär en viss substantiell förändring. Paragraferna motsvarar i huvudsak nuvarande 10 och 11 §§, som i dag enbart gäller för byggfelsförsäkring, men som är relevanta att även gälla för färdigställandeskyddet.

Sammantaget bedöms de språkliga och lagtekniska moderniseringar samt de ovan nämnda förändringar i sak avseende krav på färdigställandeskydd bidra till ett tydligare och mer ändamålsenligt utformat regelverk, vilket har positiva effekter för byggherrarna och bostadsbyggandet.

Även kommunerna påverkas positivt eftersom ett tydligare och enklare regelverk rimligtvis bör leda till en snabbare hantering av bygglovsärenden samt mindre kostnader för administration. Förslagen innebär i praktiken ingen ny arbetsbörda för kommunerna eftersom de redan i dag är skyldiga att, i samband med bygglovsprövningen, kontrollera att ett färdigställandeskydd finns.

För försäkringsföretag innebär förslaget att byggfelsförsäkringar i framtiden ska tecknas frivilligt och att reglerna som styr hur detta ska gå till upphävs. Kravet på färdigställandeskydd behålls med vissa förtydliganden, vilket inte har någon nämnvärd påverkan för försäkringsbolagen och bankerna som ställer ut ett sådant skydd. Banksektorn påverkas såtillvida att det i lagen tydliggörs att vad som sägs i 10-13 §§ gäller även för en bankgaranti, om inte annat följer av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. I övrigt bedöms tydligare bestämmelser om färdigställandeskydd påverka både banker och försäkringsbolagen positivt.

De föreslagna författningsändringarna har utformats med hänsyn till EU-rätten och bedöms således överensstämma med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Förslagen bedöms inte ha några konsekvenser för miljön. Förslagen saknar också betydelse för jämställdheten mellan män och kvinnor, för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen samt för sysselsättningen och den offentliga servicen.



## 12 Bilaga 1

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

#### Byggförsäkring

##### *Tillämpningsområdet m.m.*

1 § En byggförsäkring skall finnas när

1. en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs, eller

2. när det i fråga om en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid. Lag (2004:552).

1 a § I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för vad som sägs i 1 § att en byggförsäkring skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och

2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10) och det finns behov av en sådan försäkring.

En byggförsäkring som avses i första stycket behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov. Lag (2004:552).

1 b § Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) prövar behovet av en försäkring enligt 1 a § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 1 a § första stycket 1 besluta att någon byggförsäkring inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador. Lag (2004:552).

1 c § Den som för egen räkning utför eller låter utföra ett byggnadsarbete (byggherren) skall se till att det finns en byggförsäkring, om det krävs en sådan enligt denna lag. Lag (2004:552).

*Vad en byggförsäkring skall omfatta*

2 § En byggförsäkring skall omfatta

1. skäligen kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skäligen kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden. Den behöver inte heller omfatta skador som normalt täcks av andra försäkringar, exempelvis fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring.

Med fel skall enligt försäkringen avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. Lag (2004:552).

3 § En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning och som anmäls inom tio år efter ett sådant godkännande. I fråga om småhus skall, om en så-

dan besiktning inte har gjorts, försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716) eller efter det att byggnadsarbetet annars avslutades och som anmäls inom tio år därefter.

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare. Lag (2004:552).

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

4 § En byggförsäkring får, utöver vad som följer av 5-7 §§, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som skall omfattas av försäkringen enligt 2 och 3 §§.

5 § En byggförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad enligt 2 § används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

6 § En byggförsäkring får innehålla villkor om att

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

2. kostnader för fel eller skador som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen (1985:716) ersätts endast om det visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om småhus, om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.

Villkor som anges i första stycket 1 får, beträffande småhus, även avse fel som har vållats av en tidigare ägare till huset eller av hans eller hennes anställda. Lag (2004:552).

6 a § En byggförsäkring får innehålla villkor om att ägaren skall svara för en viss självrisk.

I fråga om småhus får självrisk för en byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring för varje fel eller skada. Den sammanlagda självrisk för flera fel eller skador får inte överstiga ett och ett halvt prisbasbelopp. I försäkringsvillkoren får dock föreskrivas att fel eller skador som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda inte ersätts. Lag (2004:552).

7 § En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

I fråga om småhus får försäkringsbeloppet per byggnad inte sättas lägre än kostnaderna för de åtgärder som har föranlett att försäkringen tecknades och som omfattas av försäkringen. Vid bestämmandet av försäkringsbeloppet skall penningvärdets förändring beaktas. Lag (2004:552).

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

8 § En byggförsäkring skall innehålla villkor om att

1. en försäkringsgivare, som betalat ut ersättning på grund av försäkringen, övertar den rätt till ersättning som ägaren kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan och som inte ägaren själv tar i anspråk,

2. byggnadens ägare inte får till nackdel för försäkringsgivaren genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

#### *Förbud mot ändring av försäkringsvillkor*

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

#### *Rätt att teckna försäkring*

10 § En försäkringsgivare får inte vägra den som är skyldig att ha en byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta. Lag (2004:552).

11 § Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall allmän domstol på yrkande av den som har begärt att få teckna en sådan försäkring förklara att denne har rätt att teckna försäkringen. Lag (2004:552).

### **Färdigställandeskydd**

#### *Tillämpningsområdet m.m.*

12 § Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsument räkning utföra arbeten som avser ett småhus, skall det i den omfattning som anges i 13 och 14 §§ finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti. Lag (2004:552).

13 § Ett färdigställandeskydd skall finnas

1. när ett småhus uppförs, och
2. när ett småhus byggs till eller är föremål för en åtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (1987:10) samt det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov. Lag (2004:552).

14 § Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd enligt 13 § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 13 § första stycket 1 besluta att något färdigställandeskydd inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet. Lag (2004:552).

15 § Byggherren skall se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt denna lag. Lag (2004:552).

*Vad färdigställandeskyddet skall omfatta*

16 § Ett färdigställandeskydd skall omfatta skälig ersättning för

1. extra kostnader för att slutföra arbetena,

2. kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningssman har anmärkt på vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och

3. kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av fel som avses i 2.

Färdigställandeskyddet skall, till den del den avser ersättning för kostnader enligt första stycket 1, få tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen. Till den del färdigställandeskyddet avser ersättning enligt första stycket 2 eller 3 skall den få tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande. Lag (2004:552).

*Villkor om inskränkningar i konsumentens rätt till ersättning m.m.*

17 § Ett avtal om färdigställandeskydd får, utöver vad som följer av 18 och 19 §§, inte innehålla villkor som inskränker konsumentens rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk. Avtalet får inte heller innehålla villkor om att konsumenten skall svara för en viss självrisk. Lag (2004:552).

18 § Ett avtal om färdigställandeskydd skall innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka sådana kostnader som avses i 16 § första stycket. Lag (2004:552).

19 § Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det skall dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet. Lag (2004:552).

20 § Om ett avtal om färdigställandeskydd innehåller ett villkor som innebär att en begäran om att ta skyddet i anspråk måste framställas inom viss tid, får villkoret inte begränsa konsumentens rätt att framställa en sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 16 § första stycket 1, får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran skall göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning enligt 16 § första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran skall göras inom ett år från den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716). Lag (2004:552).

#### *Villkor om regressrätt m.m.*

21 § Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om färdigställandeskydd. Med försäkringsgivare jämställs då den som sva-

rar för färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämställs konsumenten. Lag (2004:552).

## **Gemensamma bestämmelser**

### *Villkor för byggstart*

22 § Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10). Lag (2004:552).

### *Överklagande*

23 § Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. Lag (2004:552).

## **Övergångsregler**

### *Övergångsbestämmelser*

1993:320

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993. Försäkring enligt lagen behövs dock inte för byggnadsarbete för vilket ansökan om bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) ingivits till sådan nämnd som avses i 12 § före den 1 oktober 1993.

2. Genom lagen upphävs lagen (1991:742) om byggnadsgaranti. 2004:552

---

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



# 13 Bilaga 2

## Tabell 1: Utfall i skadeförsäkringsbolagen 2000 – 2009

Utfall i skadeförsäkringsbolagen 2000-2009

(för de enskilda bolagen GAR-BO och Bostadsgaranti lämnas uppgifter endast t o m 2007)

Uppgifter ur Årsrapporten, tidigare "S-redogörelsen".

Brutto (dvs före ev återförsäkring). Direkt försäkring i Sverige (alltså exkl ev mottagen återförsäkring).

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	summa
<b>GAR-BO (belopp i mnkr)</b>											
<i>Inbetald premie</i>									146,0	130,7	
Premieintäkt (+)	1,4	9,6	16,7	17,5	27,7	34,8	50,4	67,1	77,3	96,2	398,7
Överf kapitalavkastning (+)	0,0	0,6	1,7	2,0	2,2	3,2	5,7	8,9	4,8	8,8	37,7
Skadekostnad (-)	0,0	6,8	11,7	3,2	11,7	29,3	24,4	34,7	18,7	62,2	202,7
Driftskostnad (-)	0,5	1,5	1,3	2,0	2,0	3,0	5,6	7,2	-16,6	12,3	18,8
Fors.tekniskt resultat	0,9	1,9	5,4	14,3	16,2	5,7	26,1	34,1	79,8	30,5	214,9
Flekt res i % av premie	64,3%	19,8%	32,3%	81,7%	58,5%	16,4%	51,8%	50,8%	103,2%	31,7%	53,9%
<b>Bostadssoaranti (belopp i mnkr)</b>											
<i>Inbetald premie</i>									137,5	103,1	
Premieintäkt (+)	0,1	0,9	3,1	11,9	17,4	23,9	38,8	39,9	46,0	55,3	237,3
Överf kapitalavkastning (+)	0,2	0,5	1,2	2,0	3,7	5,7	7,6	9,7	13,6	15,2	59,4
Skadekostnad (-)	0,0	0,0	0,0	1,3	20,0	22,0	2,7	17,6	50,5	31,5	145,6
Driftskostnad (-)	4,3	4,6	6,0	8,2	8,7	13,9	15,2	19,5	19,6	21,1	121,1
Fors.tekniskt resultat	-4,0	-3,2	-1,7	4,4	-7,6	-6,3	28,5	12,5	-10,5	17,9	30,0
Flekt res i % av premie	-4000,0%	-355,6%	-54,8%	37,0%	-43,7%	-26,4%	73,5%	31,3%	-22,8%	32,4%	12,6%
<b>Totalt riks- och större lokala bolag (belopp i mnkr)</b>											
<b>Hem och villa</b>											
<i>Inbetald premie</i>										11,7	
Premieintäkt (+)	7,6	8,0	8,8	9,6	10,3	10,6	11,0	11,1	11,3	11,6	99,9
Överf kapitalavkastning (+)	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2	2,9
Skadekostnad (-)	6,3	7,0	7,1	6,7	6,6	6,8	6,4	7,0	7,6	8,3	69,8
Driftskostnad (-)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3	2,2	18,0
Fors.tekniskt resultat	0,2	-0,2	0,5	1,7	2,3	2,2	2,9	2,3	1,8	1,3	15,0
Flekt res i % av premie	2,6%	-2,5%	5,7%	17,7%	22,3%	20,8%	26,4%	20,7%	15,9%	11,2%	15,0%
<b>Trafik</b>											
<i>Inbetald premie</i>										8,8	
Premieintäkt (+)	5,5	6,5	7,5	9,1	10,2	10,7	10,8	10,4	9,8	9,0	89,5
Överf kapitalavkastning (+)	1,5	1,6	1,8	1,7	1,6	1,5	1,6	1,8	2,0	1,6	16,7
Skadekostnad (-)	6,7	8,1	8,8	9,9	9,5	9,5	11,5	9,1	7,5	6,2	86,8
Driftskostnad (-)	1,2	1,2	1,2	1,4	1,5	1,7	1,8	1,8	1,8	1,6	15,2
Fors.tekniskt resultat	-0,9	-1,2	-0,7	-0,5	0,8	1,0	-0,9	1,3	2,5	2,8	4,2
Flekt res i % av premie	-16,4%	-18,5%	-9,3%	-5,5%	7,8%	9,3%	-8,3%	12,5%	25,5%	31,1%	4,7%
<b>Annan motorfordon</b>											
<i>Inbetald premie</i>										12,8	
Premieintäkt (+)	7,6	8,5	9,6	10,9	11,5	11,9	12	12,5	12,8	12,8	107,0
Överf kapitalavkastning (+)	6,8	8,4	9,2	10,3	11,1	11,5	11,8	12,1	12,8	13,0	107,0
Skadekostnad (-)	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	2,4
Driftskostnad (-)	6,6	6,8	7,4	7,6	7,6	8,2	8,1	8,9	9,1	9,6	79,9
Fors.tekniskt resultat	-0,7	0,5	0,7	1,4	2,2	1,9	2,3	1,7	2,1	1,7	13,8
Flekt res i % av premie	-10,3%	6,0%	7,6%	13,6%	19,8%	16,5%	19,5%	14,0%	16,4%	13,1%	12,9%
<b>Trafik + Annan motorfordon</b>											
<i>Inbetald premie</i>										21,6	
Premieintäkt (+)	12,3	14,9	16,7	19,4	21,3	22,2	22,6	22,5	22,6	22,0	196,5
Överf kapitalavkastning (+)	1,8	1,9	2,0	1,9	1,8	1,7	1,8	2,1	2,3	1,8	19,1
Skadekostnad (-)	13,3	14,9	16,2	17,5	17,1	17,7	19,6	18,0	16,6	15,8	166,7
Driftskostnad (-)	2,4	2,6	2,5	2,9	3,0	3,3	3,4	3,6	3,7	3,5	30,9
Fors.tekniskt resultat	-1,6	-0,7	0,0	0,9	3,0	2,9	1,4	3,0	4,6	4,5	18,0
Flekt res i % av premie	-13,0%	-4,7%	0,0%	4,6%	14,1%	13,1%	6,2%	13,3%	20,4%	20,5%	9,2%
<b>Företag och fastighet</b>											
<i>Inbetald premie</i>										12,8	
Premieintäkt (+)	7,6	8,0	9,5	11,5	12,1	12,0	12,5	12,5	12,9	12,8	111,4
Överf kapitalavkastning (+)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,6	0,4	4,9
Skadekostnad (-)	6,7	6,9	7,5	7,7	7,0	11,1	7,5	8,2	8,6	7,5	78,7
Driftskostnad (-)	1,7	1,6	1,7	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	19,6
Fors.tekniskt resultat	-0,3	0,0	0,8	2,3	3,5	-0,8	3,4	2,7	2,8	3,6	18,0
Flekt res i % av premie	-3,9%	0,0%	8,4%	20,0%	28,9%	-6,7%	27,2%	21,6%	21,7%	28,1%	16,2%

## Tabell 2: Utveckling av betalningar och bedömda kostnader

Företags- och fastighetsförsäkring enligt årsrapportering till Finansinspektionen  
Skadeuppgifter läge ultimo 2009  
GAR-BO Förs AB (22111)

Försäkringsuppgifter (belopp i tkr)						
Skadedår (riskår)	2	3	4	5	6	6
	Premieinkomst	Avsättning för intänade pr totalt	Intänade pr totalt	Avsättning för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	Premier för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	
2004	52.714	125.044	11.715	125.044	26.651	
2005	92.906	203.046	14.904	203.046	46.475	
2006	117.848	295.935	24.958	295.936	59.569	
2007	119.275	375.908	38.603	375.908	59.205	
2008	113.865	444.313	45.460	444.313	59.582	
2009	101.137	477.925	67.525	477.925	33.998	

Totala skadeuppgifter t o m utgången av år R för skador inträffade resp år (belopp i tkr)

Skadedår (riskår)	7	8	9	10	11	12
	Accumulerat försäkringskostnader	Avsättning för reagerade skador	Intänade pr totalt	Aterförsäkringsandel av kd	Aterförsäkrars andel av kd	Summa återförsäkrars andel (kol 9 + kol 10)
2004	153	0	76	0	153	76
2005	112	0	56	0	112	56
2006	1173	0	585	0	1173	585
2007	3625	696	1893	0	4281	1893
2008	4045	8759	451	0	12804	451
2009	3531	64744	171	0	68275	171

brutto, tkr

sk.år	intj pr	sk.kostn	varav utbet	skade-%
2004	11 715	153	100%	1
2005	14 904	112	100%	1
2006	24 958	1173	100%	5
2007	38 603	4281	65%	1
2008	45 460	12804	32%	28
2009	67 525	68275	5%	101
summa	203 165	86 798		43

Kredit och borgenförsäkring enligt SS 2006, 2008, 2009

Skadeuppgifter läge ultimo 2009 (dock högst 4 års avveckling, dvs sk.år 2004 läge ult 2008)  
GAR-BO Förs AB (22111)

Försäkringsuppgifter (belopp i tkr)						
Skadedår (riskår)	2	3	4	5	6	6
	Premieinkomst	Avsättning för intänade pr totalt	Intänade pr totalt	Avsättning för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	Premier för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	
2004	15.617	2.481	15.990	2.481	2.746	
2005	22.296	5.639	19.845	5.639	5.651	
2006	25.814	6.023	25.430	6.023	12.930	
2007	35.821	13.376	28.468	13.376	17.875	
2008	32.154	13.696	31.814	13.696	16.401	
2009	29.525	14.529	28.892	6.961	16.401	

Totala skadeuppgifter t o m utgången av år R för skador inträffade resp år (belopp i tkr)

Skadedår (riskår)	7	8	9	10	11	12
	Accumulerat försäkringskostnader	Avsättning för reagerade skador	Intänade pr totalt	Aterförsäkringsandel av kd	Aterförsäkrars andel av kd	Summa återförsäkrars andel (kol 9 + kol 10)
2004	6169	0	3085	0	6169	3085
2005	17136	0	8568	0	17136	8568
2006	2617	150	1385	0	2967	1385
2007	7274	1586	3311	0	8860	3311
2008	16341	6536	6536	0	19420	6536
2009	4873	22469	82	0	27432	82

brutto, tkr

sk.år	intj pr	sk.kostn	varav utbet	ändr av bed kostn	skade-%
2004	15 999	6169	100%	2169	39
2005	19 845	17136	100%	17136	86
2006	25 430	2967	95%	2967	12
2007	28 468	8860	82%	31	12
2008	31 814	19420	84%	61	61
2009	28 692	27432	18%	96	96
summa	150 248	81 964		55	

Förs AB Bostadsgaranti (22112)

Försäkringsuppgifter (belopp i tkr)						
Skadedår (riskår)	2	3	4	5	6	6
	Premieinkomst	Avsättning för intänade pr totalt	Intänade pr totalt	Avsättning för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	Premier för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	
2004	69.114	152.410	4.440	152.410	32.044	
2005	124.878	265.477	11.809	265.477	53.341	
2006	140.772	389.067	18.182	389.067	61.927	
2007	147.217	512.060	23.224	512.060	57.984	
2008	122.492	605.500	29.052	605.500	48.865	
2009	89.091	654.270	40.321	654.270	32.258	

Totala skadeuppgifter t o m utgången av år R för skador inträffade resp år (belopp i tkr)

Skadedår (riskår)	7	8	9	10	11	12
	Accumulerat försäkringskostnader	Avsättning för reagerade skador	Intänade pr totalt	Aterförsäkringsandel av kd	Aterförsäkrars andel av kd	Summa återförsäkrars andel (kol 9 + kol 10)
2004	3912	0	217	0	3912	217
2005	1284	0	236	0	1284	236
2006	1232	232	237	70	1464	397
2007	3214	1385	1361	367	4599	1728
2008	8990	11557	3013	3108	20547	6121
2009	4862	23557	1164	8443	29419	9607

sk.år

sk.år	intj pr	sk.kostn	varav utbet	skade-%
2004	4 440	3912	100%	88
2005	11 809	1284	100%	11
2006	18 182	1464	84%	8
2007	23 224	4599	70%	20
2008	29 052	20547	44%	71
2009	40 321	28419	17%	70
summa	127 028	60 225		47

Förs AB Bostadsgaranti (22112)

Försäkringsuppgifter (belopp i tkr)						
Skadedår (riskår)	2	3	4	5	6	6
	Premieinkomst	Avsättning för intänade pr totalt	Intänade pr totalt	Avsättning för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	Premier för intänade pr avgiven kvadrantandel återförsäkring	
2004	10.865	9.293	13.563	9.293	2.191	
2005	15.299	8.583	16.009	13.083	2.513	
2006	16.747	9.165	16.165	9.165	4.595	
2007	17.515	8.993	17.687	9.993	4.048	
2008	15.016	6.689	17.320	8.089	3.287	
2009	13.984	6.320	14.354	7.120	4.085	

Totala skadeuppgifter t o m utgången av år R för skador inträffade resp år (belopp i tkr)

Skadedår (riskår)	7	8	9	10	11	12
	Accumulerat försäkringskostnader	Avsättning för reagerade skador	Intänade pr totalt	Aterförsäkringsandel av kd	Aterförsäkrars andel av kd	Summa återförsäkrars andel (kol 9 + kol 10)
2004	6126	1485	523	0	7611	523
2005	15435	0	19	0	15435	19
2006	1912	0	0	0	1912	0
2007	10852	474	0	0	11326	0
2008	7927	7017	0	0	14944	0
2009	1745	13289	0	0	15034	0

sk.år

sk.år	intj pr	sk.kostn	varav utbet	ändr av bed kostn	skade-%
2004	13 563	7611	80%	7611	56
2005	16 009	15435	100%	15435	96
2006	16 165	1912	100%	1912	12
2007	17 687	11326	96%	0	64
2008	17 320	14644	52%	0	85
2009	14 354	15034	12%	105	105
summa	95 098	65 962		69	

## Tabell 3: Företags- och fastighetsförsäkring enligt försäkringsbolagens årliga rapportering till Finansinspektionen

GAR-BO Företag och fastighet, brutto

skadeår

A

	betalt belopp t o m år						bedömd kostnad ultimo år					
	A	A+1	A+2	A+3	A+4	A+5	A	A+1	A+2	A+3	A+4	A+5
2004	0	3	111	153	153	153	10384	8128	111	153	153	153
2005	0	112	112	112	112	112	18240	112	112	112	112	112
2006	312	590	1020	1173			28980	1665	1020	1173		
2007	661	3099	3625				44894	5319	4281			
2008	645	4045					96	12804				
2009	3531						68275					

	kvoter mellan ack betalda belopp				
2004			37,00	1,38	1,00
2005			1,00	1,00	1,00
2006		1,89	1,73	1,15	
2007		4,69	1,17		
2008		6,27			
2009					

	total kostnad / ack bet belopp				
2004	51,00		1,38	1,00	1,00
2005		1,00	1,00	1,00	1,00
2006	3,76	1,99	1,15	1,00	
2007	6,48	1,38	1,18		
2008	19,85	3,17			
2009	19,34				

Ultimo 2009: sammanlagd avsättning för oreglerade skador

	byggfel	färd.st	summa
kända	25277	14622	39899
okända	48881	12664	61545
sk.regl	10150	4030	14180
	84308	31316	115624

	år 2010, t o m			varav byggfelsförs (Ftq o fast)		
	mars	juni	sept	mars	juni	sept
byggfel + färdigst.förs:						
utbet tid skadeår	8816	14755	17906	6864	12322	13505
kvarst sk.avs " - , inkl sk.regl.res	45661	36897	30353	45661	36897	30353
<i>mot sv avvecklingsresultat</i>	61147	63972	67365	31783	35089	40450
utbet årets sk		403	2595			
kvarst sk.avs " - , inkl sk.regl.res		76631	82535			92014
		77034	85130			94814
intj premie		26947	55678			83723

## Terminologi

**Intjänad premie** (premieintäkt) är den premie som "belöper" på respektive år. En inbetald premie är samma som sammanlagd intjänad premie, men fördelad över försäkringstiden.

**Skadekostnad** är kostnad för skador som inträffar respektive år, korrigerat för ändrad bedömning av skador som har inträffat tidigare, s.k. avvecklingsvinster eller avvecklingsförluster.

**Driftskostnad** är en omkostnad för försäljning och förvaltning utöver kostnad för skadereglering.

**Försäkringstekniskt resultat** är lika med premieintäkt plus kapitalavkastning, minus skadekostnader och driftskostnader. Alla uppgifter är brutto, dvs. före återförsäkring.

Kapitalavkastning tillförd försäkringsrörelsen, även s.k. överförd kapitalavkastning, är i ett skadeförsäkringsbolag den del av bolagets finansintäkter som hänger samman med försäkringsrörelsen. Bolagen ska enligt Finansinspektionens föreskrifter föra över en rimlig avkastning på försäkringsrörelsens kassaflöden till den tekniska redovisningen.

# Departementsserien 2011

---

## *Kronologisk förteckning*

---

1. Olovlig fotografering. Ju.
2. Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen. M.

# Departementsserien 2011

---

## *Systematisk förteckning*

---

### **Justitiedepartementet**

---

Olovlig fotografering. [1]

### **Miljödepartementet**

---

Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen. [2]