



## Lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring;

SFS 2004:552

Utkom från trycket  
den 16 juni 2004

Omtryck

utfärdad den 3 juni 2004.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggförsäkring

*dels* att rubriken närmast före 12 § skall utgå,

*dels* att nuvarande 12 § skall betecknas 22 §,

*dels* att rubriken till lagen samt 1–3, 6, 7, 10, 11 §§ och den nya 22 §§ skall ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen skall införas femton nya paragrafer, 1 a–c, 6 a, 12–21 och 23 §§, samt närmast före 1, 12, 16, 17 och 21–23 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Lagen kommer därför att ha följande lydelse från och med den dag då denna lag träder i kraft.

### | Lag om byggförsäkring m.m.

#### | Byggförsäkring

##### | Tillämpningsområdet m.m.

**1 §<sup>2</sup>** 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).*

<sup>1</sup> Prop. 2003/04:45, bet. 2003/04:LU25, rskr. 2003/04:240.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1994:850 (jfr 1994:1581). Ändringen innebär bl.a att andra stycket upphävs.

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

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

*Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning*

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

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

**6 §** En byggförsäkring får innehålla villkor om att

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

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

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

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

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

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

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

*Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning***8 §** En byggförsäkring skall innehålla villkor om att

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

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

*Förbud mot ändring av försäkringsvillkor*

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

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

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

### **Färdigställandeskydd**

#### *Tillämpningsområdet m.m.*

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

**13 §** Ett färdigställandeskydd skall finnas

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

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

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

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

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

#### *Vad färdigställandeskyddet skall omfatta*

**16 §** Ett färdigställandeskydd skall omfatta skälig ersättning för

1. extra kostnader för att slutföra arbetena,
2. kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningsman har anmärkt på vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och
3. kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av fel som avses i 2.

Färdigställandeskyddet skall, till den del den avser ersättning för kostnader enligt första stycket 1, få tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i så-

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

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

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

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

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

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

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

| *Villkor om regressrätt m.m.*

**21 §** Vad som sägs i 8 och 9 §§ gäller också ett avtal om färdigställandeskydd. Med försäkringsgivare jämställs då den som svarar för färdigställandeskyddet och med försäkringshavare jämställs konsumenten. *Lag (2004:552)*.

## | **Gemensamma bestämmelser**

| *Villkor för byggstart*

**22 §<sup>3</sup>** 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)*.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1994:850 (jfr 1994:1581).

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

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

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

#### *Övergångsbestämmelser<sup>4</sup>*

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

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

---

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

På regeringens vägnar

THOMAS BODSTRÖM

Sten Andersson  
(Justitiedepartementet)