

Socialdepartementet  
Plan-, bygg- och bostadsenheten  
Lars Anrell  
103 33 Stockholm

[registrator@regeringskansliet.se](mailto:registrator@regeringskansliet.se)

[s.pbb@regeringskansliet.se](mailto:s.pbb@regeringskansliet.se)

Solna 2013-09-03

**Remissyttrande över betänkandet Rätta byggfelen snabbt! – med effektivare förelägganden och försäkringar (SOU 2013:10);**

**Ert dnr S2013/3763/PBB**

### **Sammanfattning**

Mäklarsamfundet ser positivt på förslaget att införa regler som medför att konsumenter i sin ställning som byggherre får ett förstärkt skydd och att möjligheterna att få rättelse av byggfel som byggnadsnämnden uppmärksammat, förbättras och påskyndas. Mäklarsamfundet tillstyrker den av utredningen förslagna ordningen, dock med erinran om att den för att kunna fungera på avsett sätt, torde förutsätta att konsumenten informeras om vikten av att anlita en entreprenör som är beredd att åta sig rollen som "ansvarig entreprenör" och att företagen i byggbranschen också är beredda att påta sig det ansvaret.

Mäklarsamfundet tillstyrker borttagandet av lagen om byggfelsförsäkring och införandet att ett nytt lagreglerat försäkringsskydd i form av en *Åtgärdandeförsäkring* med det tillämpningsområde och den omfattning som utredningen föreslår.

Förslaget såvitt rör färdigställandeskydd föranleder inga synpunkter från Mäklarsamfundets sida.

### **Yttrande**

#### **4. Överväganden och förslag om delat byggansvar i plan- och bygglagen**

##### *4.2 Förslag*

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att den nuvarande ordningen där rättelseförelägganden från byggnadsnämnden inte sällan riktas mot den som har minst kunskap, bör förändras. Att öppna för möjligheten att i vissa situationer istället kunna rikta föreläggande mot den entreprenör som utfört den felaktiga åtgärden, framstår som en lämplig ordning.

Att denna ordning enbart ska gälla om entreprenören valt att inta rollen som "ansvarig entreprenör" med vad som enligt förslaget följer med detta, framstår som rimligt. Att låta reglerna gälla för alla entreprenörer som anlitas av byggkonsument skulle vara för långtgående. Det framstår dock som angeläget att konsumenten informeras av vikten att anlita "rätt" entreprenör och att även mindre och medelstora byggföretag – som oftast kommer i fråga för konsumenter att anlita – är beredda att åta sig rollen som "ansvarig entreprenör PBL".

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att de avsedda reglerna måste vara så utformade att de är enkla att tillämpa och följa – inte bara för byggnadsnämnden, utan även för parterna i byggprocessen. Information bör därför lämnas löpande och i samband med tekniskt samråd och arbetsplatsbesök där parterna deltar. Inte minst viktigt blir att uppmärksamma parterna, främst konsumenten, på att de förslagna reglerna enbart avser att upprätthålla samhällets krav och inte påverkar eller reglerar det civilrättsliga förhållandet mellan parterna. För en byggkonsument med begränsad kunskap kan det annars finnas en risk att man förbiser vikten av att reglera vad som ska gälla civilrättsligt eller ingår avtal med mindre gynnsamma villkor.

#### *6. Övervägande av behov av kompletterande ekonomiskt skydd vid byggfel*

Mäklarsamfundet har i remissvar över Ds 2011:2 *Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen*, tillstyrkt ett avskaffande av nuvarande byggfelsförsäkring och inställningen kvarstår. Mäklarsamfundet delar utredningens bedömning att ett kompletterande ekonomiskt skydd behövs om ett sådant avskaffande sker och förordar i likhet med utredningen att detta inrättas. Vid valet av lösning kan det naturligtvis finnas skäl att fråga sig om inte bristerna med nuvarande byggfelsförsäkring med styrka borde tala för att införa en alternativ skyddslösning, men Mäklarsamfundet instämmer i utredningens analys av nackdelarna med de skisserade alternativen och förordar därför en ny försäkring. Mäklarsamfundet instämmer i att de kriterier för en effektiv försäkring som uppställs av utredningen, bör ingå i en ny lösning.

### **8. Övervägande och förslag till utformning av försäkringsskydd vid byggfel**

#### *8.1 Ny lag om försäkring*

Mäklarsamfundet tillstyrker ett införande av en sådan "Åtgärdandeförsäkring" som utredningen föreslår.

#### *8.2 Lagens tillämplighetsområde, definitioner och kopplingar till PBL*

Mäklarsamfundet anser att den föreslagna omfattningen är väl avvägd. Tillskapandet av ett skydd även för bostadsrättsföreningar är högst motiverat av de skäl utredningen pekar på. Mäklarsamfundet kan konstatera att det under senare år förekommit omfattande och kostsamma rättsprocesser som rört kostnaderna för åtgärdande av byggfel i nyuppförda bostadsrättsfastigheter, processer som kunnat undvikas om en åtgärdandeförsäkring då funnits. I några fall har krav riktats mot den mäklare som förmedlat upplåtelse av bostads-

rätterna, då ingen annan inblandad part bedömts ha medel att svara för uppkomna åtgärdskostnader och detta trots att mäklaren normalt saknar ansvar för skicket på den förmedlade bostaden. Det kan visserligen diskuteras om en bostadsrättsförening som juridisk person är lika skyddsvärd som en konsument, men som utredningen framhåller består en bostadsrättsförening inte sällan indirekt av privatpersoner vars behov av ekonomiskt skydd mot byggfel är väl så behövligt.

Mäklarsamfundet ser positivt på att det införs en paragraf där de relevanta begreppen i lagen definieras. Det skapar tydlighet både för tillämpande myndigheter och för konsumenter som drabbas av byggfel. Valet att avstå från att skilja på permanent- och fritidsbruk, och istället se till de totala byggkostnaderna, underlättar också i det avseendet.

### *8.3 Åtgärdandeförsäkringens omfattning*

Mäklarsamfundet har ingen erinran mot den förslagna omfattningen av Åtgärdandeförsäkringen och delar uppfattningen om vikten av skyddet även omfattar s.k. utvecklingsfel.

### *8.4 Försäkringsbelopp, premie och självrisk*

Mäklarsamfundet anser de föreslagna nivåerna för lägsta tillåtna försäkringsbelopp och högsta tillåtna självrisk är väl avvägda. Det skulle möjligen finnas skäl att överväga en lägre taknivå för självrisken av de skäl som framförs i särskilt yttrande av Mari Gremlin. Förhoppningsvis kommer dock försäkringsgivarna att erbjuda en valfrihet där samspelet mellan premie, försäkringsbelopp och självrisk möjliggör för den som så vill, att välja en lägre självrisk än den i lagen föreslagna taknivån på ett prisbasbelopp.

### *8.5 Snabb utredning och krav på åtgärdandeplan*

En viktig del av ett fungerande skydd för den som drabbats av ett byggfel är att skadereglering sker snabbt och enligt klara rutiner. Det är därför positivt att förslaget innehåller regler som ålägger försäkringsgivaren ett tydligt utredningsansvar för anmält fel eller skada och en skyldighet att ta fram en åtgärdsplan i samråd med försäkringshavaren. Genom att försäkringsgivaren får ansvar för att åtgärdande sker och för att bedöma vem som ska anlitas för ett åtgärdande, säkerställs att åtgärdanden sker på ett professionellt sätt och utan att den som drabbats av byggelet behöver belastas ytterligare i den delen.

### *8.6 Förslag till lag om färdigställandeskydd*

Förslaget om att bibehålla reglerna om färdigställandeskydd och att reglerna om detta bör finnas i separat lag, tillstyrks av Mäklarsamfundet. De mindre ändringar som förslås i nuvarande lag föranleder inga särskilda synpunkter.

## **MÄKLARSAMFUNDET**

Jonas Anderberg  
Chefsjurist