



Socialdepartementet

Plan-, bygg- och bostadsenheten

Lars Arell

Telefon 08-405 51 99

Mobil 072-713 40 05

E-post lars.arell@regeringskansliet.se

Vissa bestämmelser i förslag till lag om färdigställandeskydd

10 §

Ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att

1. den som svarar för färdigställandeskyddet och som har betalat ut ersättning på grund av färdigställandeskyddet, övertar den rätt till ersättning som konsumenten kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan,

2. konsumenten inte till nackdel för den som svarar för färdigställandeskyddet genom avtal får avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom eller henne enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

11 §

Den som svarar för färdigställandeskyddet och den som har anskaffat färdigställandeskyddet får, efter det att ett färdigställandeskydd tecknats, inte träffa avtal som medför att villkoren inte längre uppfyller kraven på ett färdigställandeskydds innehåll enligt denna lag.

13 §

Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos mark- och miljödomstol.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den [datum], då lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska upphöra att gälla.

2. Bestämmelserna i 2–9 §§ i den upphävda lagen gäller dock fortfarande för byggförsäkringar som har tecknats före lagens upphävande.

3. Bestämmelserna i 16–21 §§ i den upphävda lagen gäller dock fortfarande för avtal om färdigställandeskydd som har ingåtts före lagens upphävande.

Villkor om regressrätt och förbud mot ändring av avtalsvillkor

Förslag: I likhet med vad som gäller i den nuvarande lagen om byggförsäkring m.m. ska det i den nya lagen om färdigställandeskydd regleras att ett avtal om färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att den som svarar för skyddet, och som har betalat ut ersättning på grund av skyddet, övertar den rätt till ersättning som konsumenten kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan (regressrätt). Till skillnad från dagens reglering ska regressrätten däremot gälla utan villkor om att konsumenten först själv ska kunna ta ersättning i anspråk.

I likhet med vad som gäller i den nuvarande lagen ska det i den nya lagen om färdigställandeskydd finnas ett förbud mot att i efterhand träffa avtal som medför att villkoren i ett färdigställandeskydd inte längre uppfyller kraven på vad ett skydd ska innehålla enligt lagen. I den nya lagen klargörs att förbudet gäller för de parter som ingått avtalet och inte bara för den som svarar för skyddet och för konsumenten.

Skälen för förslaget

I 8 och 21 §§ lag (1993:320) om byggförsäkring m.m. regleras att ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att den som svarar för skyddet, och som har betalat ut ersättning, övertar den rätt till ersättning som konsumenten kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan (regressrätt). Som föreslås i departementspromemorian Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen (Ds 2011:2) bör bestämmelsen föras över till den nya lagen om färdigställandeskydd.

I den nuvarande lagen regleras att regressrätten enbart gäller ersättning som byggnadens ägare inte själv tar i anspråk. I departementspromemorian föreslås att även denna bestämmelse förs över till den nya lagen. När bestämmelsen infördes i lag om byggförsäkring motiverades detta med att ägaren själv skulle kunna ta ersättning i anspråk med tanke på att han eller hon skulle svara för en viss självrisk (se prop. 1992/93:121 s. 32). När färdigställandeskyddet infördes i lag om byggförsäkring m.m. blev bestämmelsen tillämplig även på detta skydd. Någon närmare motivering framgår inte av förarbetena. Detta trots att ett avtal om färdigställandeskydd enligt lagen inte får innehålla villkor om att konsumenten ska svara för viss självrisk.

Även i den nya lagen om färdigställandeskydd ska det finnas ett förbud mot självrisk. I den nya lagen bör därför regressrätten gälla utan att konsumenten själv ska kunna ta viss ersättning i anspråk.

I 21 § lag om byggförsäkring m.m. regleras, genom en hänvisning till 9 §, att den som svarar för färdigställandeskyddet och konsumenten, efter det att färdigställandeskyddet har tecknats, inte får träffa avtal som medför att villkoren inte längre uppfyller kraven på ett färdigställandeskydds innehåll enligt lagen. Som föreslås i departementspromemorian bör en motsvarande regel om förbud mot ändring av avtalsvillkor överföras till den nya lagen.

Eftersom det inte finns något hinder mot att det är näringsidkaren som i det enskilda fallet är den som anskaffar färdigställandeskyddet för konsumentens räkning (jfr prop. 2003/04:45 s. 117) måste det i bestämmelsen, för att den ska få avsedd effekt, klargöras att förbudet gäller för de parter som ingår avtalet om färdigställandeskydd och inte bara för den som svarar för skyddet och för konsumenten. Det förbud mot ändring av avtalsvillkor som föreslås i 11 § i den

nya lagen om färdigställandeskydd bör därför formuleras så att det gäller för den som svarar för skyddet och för den som anskaffat skyddet.

Överklagande

Förslag: Länsstyrelsens beslut ska i fortsättningen överklagas hos en mark- och miljödomstol.

Skälen för förslaget

Enligt 14 § lag om byggförsäkring m.m. ska byggnadsnämnden i vissa fall pröva om det finns behov av ett färdigställandeskydd. Som föreslås i departementspromemorian bör bestämmelsen föras över till den nya lagen om färdigställandeskydd. I 23 § lag om byggförsäkring m.m. regleras att byggnadsnämndens beslut enligt lagen får överklagas hos länsstyrelsen och att länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Bestämmelsen infördes 2005 och avvek därmed från den instansordning som normalt gäller för överklagande av förvaltningsbeslut. Skälet var att reglerna skulle överensstämma med reglerna för överklagande i mål enligt dåvarande plan- och bygglagen (1987:10) (se prop. 2003/04:45 s. 165). Sedan den 2 maj 2011 är huvudregeln att länsstyrelsens beslut enligt den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får överklagas hos mark- och miljödomstol (13 kap. 6 § PBL). I departementspromemorian föreslås att överklagandebestämmelsen ska föras över oförändrad till den nya lagen om färdigställandeskydd.

Svea hovrätt har i ett remissyttrande över departementspromemorian anförts att det mot bakgrund av införandet av lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar bör övervägas om inte samma instansordning ska gälla vid överklaganden enligt den nya lagen som vid överklaganden enligt PBL.

Övervägande skäl talar för att reglerna för överklaganden av ärenden och mål om färdigställandeskydd i den nya lagen bör överensstämma med de regler som gäller för överklagande av ärenden och mål i PBL. Härigenom kommer samma ordning för överklagande att gälla för å ena sidan byggnadsnämndens beslut enligt den nya lagen och å andra sidan nämndens beslut enligt 10 kap. 23 § PBL att vägra startbesked för byggnadsarbetet i de fall ett bevis om färdigställandeskydd inte har visats upp för nämnden. Det föreslås därför att länsstyrelsens beslut i fortsättningen ska överklagas hos en mark- och miljödomstol.

Behov av övergångsbestämmelser

Förslag: En övergångsbestämmelse ska införas i den nya lagen om färdigställandeskydd med innebörden att 2–9 §§ i den upphävda lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska fortsätta att gälla för byggförsäkringar som har tecknats före lagens upphävande. Vidare ska 16–21 §§ i den upphävda lagen fortsätta att gälla för avtal om färdigställandeskydd som har ingåtts före lagens upphävande.

Skälen för förslaget

Som föreslås i departementspromemorian bör lagen om byggförsäkring m.m. upphävas. Det behöver därför göras följdändringar i bl.a. 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som gör att byggnadsnämnden efter

upphävandet kan lämna startbesked för en byggnation utan att ett bevis om byggförsäkring har visats upp.

I departementspromemorian föreslås en övergångsbestämmelse med innebörden att bestämmelserna i lagen om byggförsäkring m.m. fortfarande ska gälla för mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Eftersom de nuvarande bestämmelserna om färdigställandeskydd föreslås föras över till den nya lagen i huvudsak oförändrade finns det inte behov av den föreslagna övergångsbestämmelsen för färdigställandeskydd. Det kan även ifrågasättas om det finns behov av övergångsbestämmelse för byggförsäkringar. Utan en övergångsbestämmelse kommer byggnadsnämnden efter ikraftträdandet av den nya lydelsen av 10 kap. 23 § PBL att kunna lämna startbesked utan att ett bevis om byggförsäkring har visats upp. Den omständigheten att nämnden innan ikraftträdandet i ett ärende beslutar att det behövs en byggförsäkring men byggherren inte tecknar någon försäkring motiverar därför inte behov av någon övergångsbestämmelse. Inte heller i övrigt finns det något skäl för den föreslagna övergångsbestämmelsen för byggförsäkringar.

Kammarrätten i Göteborg har i ett remissyttrande över departementspromemorian anført att övergångsbestämmelserna bör belysas ytterligare med hänsyn till att de nuvarande bestämmelserna om byggförsäkring är tillämpliga på redan tecknade försäkringar.

I den nuvarande lagen om byggförsäkring m.m. finns bestämmelser om såväl vad en försäkring ska omfatta som vilka villkor som kan och ska finnas i ett försäkringsavtal samt förbud mot ändring av villkoren (2–9 §§). Det bör säkerställas att skyddet i redan ingångna försäkringsavtal inte urholkas. Det bör därför i en övergångsbestämmelse anges att 2–9 §§ i den upphävda lagen ska fortsätta att gälla för byggförsäkringar som har tecknats före upphävandet av lagen om byggförsäkring m.m. Av samma skäl bör en liknande övergångsbestämmelse införas för färdigställandeskydd. Bestämmelserna i 16–21 §§ i den upphävda lagen bör därför fortsätta att gälla för avtal om färdigställandeskydd som har ingåtts före upphävandet.