

Cirkulärnr: 2004:92  
Diariernr SK: 2004/0550  
Handläggare: Ellen Hausel Heldahl  
Sektion/Enhet: Civilrättssektionen  
Datum: 2004-11-18  
Mottagare: Byggnadsnämnd  
Konsumentvägledare  
Rubrik: Förändringar i lag om byggfelsförsäkring m.m.  
Bilagor: Lagtext

---

# CIRKULÄR

---

2004-11-18

*Civilrättssektionen  
Ellen Hausel Heldahl*

Byggnadsnämnd  
Konsumentvägledare

## **Förändringar i lag om byggförsäkring m.m.**

**Den konsumenträttsliga regleringen av småhusentreprenader ska stärkas och göras tydligare, därför kommer en rad ändringar att ske i konsumenttjänstlagen, jordabalken, konsumentköplagen, lag om byggförsäkring och plan- och bygglagen från och med den 1 januari 2005. De nya reglerna är tvingande till förmån för konsumenten. Kommunernas byggnadsnämnder skall kontrollera att det finns ett färdigställandeskydd och en byggförsäkring innan byggstart, vid nybyggnation och till- och ombyggnationer. De nya lagreglerna omfattar även fritidshus och husbyggsatser. Försäkringen skall tecknas av byggherren, dvs. fastighetsägaren/konsumenten.**

### **Ändringar i plan- och bygglagen**

Enligt den ändrade skrivningen i 9 kap 7 § skall, om det krävs en byggförsäkring eller färdigställandeskydd, byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren respektive den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att närvara vid byggsamrådet. Enligt 9 kap 12 § stadgas att om det krävs en byggförsäkring eller färdigställandeskydd så *får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden*. Ändringen i PBL tydliggör byggnadsnämndens ansvar att kontrollera att både byggförsäkring och färdigställandeskydd finns, genom att dessa skall visas upp. Om byggnadsnämnden kan konstatera att kravet på uppvisande av bevis om färdigställandeskydd eller byggförsäkring inte är

uppfyllt, bör nämnden genom påpekanden förmå byggherren att åtgärda bristen. Nämnden kan även förbjuda att ett påbörjat byggnadsarbete fortsätter (10 kap 3 § samt 15 och 18 §§ PBL). Om en byggnadsnämnd skulle tillåta att arbetet påbörjas utan försäkringsskydd riskerar kommunen en skadeståndsskyldighet enligt 3 kap 2 § skadeståndslagen.

## **Ändringar i lagen om byggförsäkring**

### ***Byggförsäkring***

En byggförsäkring skall finnas när en byggnad, som helt eller till övervägande del skall 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.

För småhus (en- och tvåbostadshus) gäller istället att en försäkring

1. alltid skall finnas när ett småhus uppförs, eller
2. skall finnas om det finns behov av detta när ett småhus är föremål för tillbyggnad eller åtgärder enligt 9 kap 2 § första stycket 3-5 plan- och bygglagen (PBL). En byggförsäkring krävs inte om åtgärden enligt 8 kap 4 § inte kräver bygglov.

PBL 9:2 1st

3. sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar planlösningen,
4. installation eller väsentliga ändringar av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation av byggnader,
5. installation eller väsentliga ändringar av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra ett byggnadsarbete (byggherren) skall se till att det finns en byggförsäkring, om detta krävs. En byggförsäkring krävs även vid nybyggnation och till- och ombyggnation av fritidshus. Kravet på byggförsäkring gäller även om byggherren är konsument och utför merparten av arbetet själv. Det är byggnadsnämnden som prövar om behovet av en försäkring föreligger vid till- och ombyggnationer.

På grund av de undantag från kraven på bygganmälan som finns i 9 kap 3 § PBL kommer kravet på försäkring inte att omfatta t.ex. ommålning av fasad, eller byte av fasad- eller takbeklädnad, om byggnadens karaktär inte ändras väsentligt.

### ***Nämndens prövning av försäkringsbehovet***

Vid tillbyggnationer eller ombyggnationer enligt 9 kap 2 § första stycket 3-5 PBL, skall nämnden vid prövningen särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och för försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador. I detta ligger att nämnden skall göra en samlad bedömning av omständigheterna

i det enskilda ärendet men att vissa faktorer skall tilläggas särskild vikt. Utgångspunkten bör vara att den beräknade försäkringspremien framstår som rimlig i förhållandet till priset för den aktuella åtgärden.

Om det i det enskilda fallet finns anledning att tro att försäkringspremien kommer att överstiga tio procent av den totala kostnaden för åtgärden, torde det sällan finnas anledning för byggnadsnämnden att besluta om att det skall finnas försäkring. Ju högre kostnader för åtgärden desto mer angeläget är det, att det finns ett försäkringsskydd. Om kostnaderna beräknas uppgå till mer än tio basbelopp (förnärvarande ca. 400 000 kr), bör det normalt sett krävas en byggfelsförsäkring.

Förutom de beräknade kostnaderna för åtgärden och för försäkringen skall särskilda hänsyn också tas till risken för allvarliga fel i det arbete eller material som ingår i en åtgärd av aktuellt slag samt risken för att förekommande fel orsakar allvarliga skador. Det är fråga om en objektiv riskbedömning, varvid en viktig faktor är hur tekniskt komplicerad åtgärden är. Exempelvis är risken för allvarliga fel och skador typiskt sett större vid en tillbyggnad som innefattar nya våtutrymmen än vid tillbyggand av ett nytt sovrum.

Om ett entreprenadavtal redan har teckats mellan byggherren och entreprenören, bör byggnadsnämnden även väga in vilken typ av entreprenad det är fråga om och i vilken utsträckning den anlitate entreprenören har någon adekvat certifiering. Någon bedömning för övrigt av entreprenörens lämplighet för det avtalade arbetet bör däremot normalt inte göras.

#### *Byggfelsförsäkring för fritidshus*

Som ovan nämnts omfattas även fritidshus av skyldigheten att teckna byggfelsförsäkring. Nämnden får dock besluta om att någon byggfelsförsäkring inte behövs i ett enskilt fall. En prövning av om det behövs en byggfelsförsäkring när ett fritidshus uppförs torde normalt bara ske om byggherren begär det. Lagtexten utesluter emellertid inte att nämnden även utan en sådan begäran kan besluta att en försäkring inte behövs. När det gäller uppförande av fritidshus skall byggnadsnämnden beakta samma omständigheter som vid permanentboende. Detta torde typiskt sett innebära att dispens kan meddelas beträffande fritidshus av enklare slag. Om t.ex. fritidshuset saknar vatten och avlopp eller inte är vinterbonat, torde den beräkande försäkringspremien sällan framstå som rimlig i förhållande till husets kostnad att uppföra samt risken för fel och skador.

#### *Självbyggaren*

Även den som för egen räkning utför ett byggnadsarbete skall tillse att det finns en byggfelsförsäkring, som ovan. Byggfelsförsäkringar torde ofta innehålla ett villkor om att kostnader för fel som har vållats av byggherren själv endast ersätts om felet har vållats även av någon annan eller om det finns särskilda skäl för det. Mot den bakgrund kan det te sig mindre lämpligt att kräva att en byggherre som avser att utföra merparten av arbetet själv tecknar en byggfelsförsäkring. Motivet till att självbyggaren ändå skall teckna en försäkring är att den skyddar mot materialfel och fel som inte beror på konsumenten

själv. Byggnadsnämnden måste i dessa fall göra en individuell bedömning av behovet av ett försäkringskydd. Ju större och mer komplicerad till- eller ombyggnad desto större behov av en försäkring, även om det är fråga om ett självbygge. Byggnadsnämnden måste även ta hänsyn till risken för att förekommande fel kan orsaka allvarliga skador. En annan anledning till att lagstiftaren valt denna modell är att många konsumenter skulle hävda att de avsåg att bygga själva om självbyggeri skulle vara befriat från tvånget att teckna en byggförsäkring. Vid till- och ombyggnationer av fritidshus finns anledning för nämnden att inta en mer liberal inställning.

#### *Byggförsäkringens omfattning*

En byggförsäkring behöver inte täcka sådana skador som andra försäkringar normalt täcker, exv villaförsäkringar, maskinförsäkringar eller fastighetsförsäkringar. Däremot skall försäkringen omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkänts vid ev. slutbesiktning och som anmälts inom tio år efter ett sådant godkännande.

#### *Färdigställandeskydd*

Ett färdigställandeskydd i form av en bankgaranti eller försäkring skall 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 PBL samt det finns ett behov av sådant skydd. Ett färdigställandeskydd behövs inte om åtgärden enligt 8 kap 4 § PBL inte kräver bygglov. Det är alltså upp till byggnadsnämnden att pröva huruvida ett färdigställandeskydd behövs vid till- och ombyggnader. Vid behovsprövningen skall nämnden skärskilt beakta byggkostnaderna och kostnaderna för tecknandet av försäkringen eller bankgarantin. Färdigställandeskyddet skall bl.a. omfatta ersättning för att slutföra arbetena och kostnader för att avhjälpa fel som antecknats vid slutbesiktning. I övrigt gäller att nämnden skall göra samma bedömning huvuvida ett färdigställandeskydd behövs eller ej, som redovisats ovan under ”byggförsäkring”. Det samma gäller även vid fritidshus.

Färdigställandeskyddet gäller endast om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser ett småhus. Om konsumenten själv skall bygga huset, finns det naturligtvis inget behov av en färdigställandeskydd. Detta innebär alltså att självbyggaren slipper att teckna ett färdigställandeskydd.

#### *Gemensamma bestämmelser för byggförsäkring och färdigställandeskydd*

Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för kommunens byggandsnämnd (9 kap 12 § PBL). Byggnadsnämndes beslut får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Det är i sammanhanget viktigt att påpeka att nämnden inte behöver kontrollera vad försäkringen/bankgarantin innehåller eller att försäkringarna uppfyller lagens krav, utan skall endast kontrollera att försäkringarna existerar.

### **Ändringar i konsumenttjänstlagen**

I konsumenttjänstlagen införs nya bevisregler om att vad konsumenten påstår är avtalat om arbetets omfattning, priset och grunderna för hur priset bestäms, tiden för betalning och tiden för arbetets slutförande skall gälla, om inte annat framgår av skriftligt avtal eller av annan omständighet.

Konsumenten ges också en rätt att endast betala för utförd del av entreprenaden och även hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att entreprenaden är godkänd. Förskottsinsbetalningar är inte längre en nödvändighet.

Konsumenten har rätt att utse besiktningsman och kräva en slutbesiktning. Om konsumenten inte utser någon besiktningsman har näringsidkaren rätt att göra detta. Parterna kan även göra detta gemensamt. Besiktningsmannen skall skriftligen redovisa resultatet av slutbesiktningen. Om småhusentreprenaden inte godkänts skall en ny sådan ske senare. Om inte annat avtalats skall konsumenten svara för ersättningen till besiktningsmannen.

Näringsidkaren skall, som huvudregel, svara för brister som visar sig inom två år efter slutbesiktningen, dvs. en tvåårig garanti. Konsumenten får endast åberopa fel som antecknats i besiktningsutlåtande eller som konsumenten påtalat vid slutbesiktning men som besiktningsmannen inte ansetts utgöra fel, eller som besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen (dolt fel) eller har påtalats av konsumenten inom sex månader efter slutbesiktningen. I sammanhanget skall påpekas att AB 04 (allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader), som ersätter AB 92 stipulerar en garantitid på fem år på entreprenörens arbetsprestation. Detta innebär alltså att AB 04 ger en längre garantitid än konsumenttjänstlagen och ABS 95. ABS 95 (småhusentreprenader) är dock under omförhandling och en ny version kommer 2005 (ABS 05)

Konsument som vill åberopa att entreprenaden är felaktig skall underrätta näringsidkaren om detta (reklamation). Reklamation får dock inte göras senare än tio år efter småhusentreprenadens godkännande.

### **Ändringar i konsumentköplagen**

Vi köp av husbyggsatser gäller en tvåårig garanti.

### ***Sammanfattning***

Om en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd behövs enligt nedan måste en sådan visas upp för byggnadsnämnden innan bygget startar.

Självfallet får konsumentet teckna en försäkring även om byggnadsnämnden inte skulle finna att det är nödvändigt.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av Ellen Hausel Heldahl, civilrättssektionen, tfn 08-452 79 77.

Nedan följer en förenklad bild av regelverket.

	<b>Nybyggnation av permanentbostad</b>	<b>Till- och ombyggnation av permanentbostad</b>	<b>Nybyggnation av fritidshus</b>	<b>Till- och ombyggnation av fritidshus</b>
<b>Färdigställandeskydd</b>	Ja. Antingen som bankgaranti eller som försäkring  Undantag: om konsumenten huvudsakligen själv bygger.	Ja, när småhus byggs till eller är föremål för åtgärder enligt PBL 9:2 första stycket 3-5, och nämnden gör bedömningen att en försäkring är till nytta för byggherren.  Undantag: när konsumenten huvudsakligen själv bygger.	Ja.  Undantag: om fritidshuset är av enklare standard och något skyddsbehov inte föreligger eller när konsumenten huvudsakligen själv bygger.	Försäkring/garanti inte om huset är av standard och något behov inte föreligger när konsumenten huvudsakligen själv bygger.
<b>Byggeförsäkring</b>	Ja, alltid.	Ja, när småhus byggs till eller är föremål för åtgärder enligt PBL 9:2 första stycket 3-5, och nämnden gör bedömningen att en försäkring är till nytta för byggherren.	Ja.  Undantag: om fritidshuset är av enklare standard med lågt skyddsvärde och byggherren så begär.	Försäkring behövs om fritidshuset är av enklare standard med lågt skyddsvärde och byggherren så begär.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

Civilrättssektionen

Hans Ekman

Ellen Hausel Heldahl

**Bilagor**

Lagtext