

Cirkulärnr: 2005:11
Diariernr: 2005/0310
Handläggare: Reigun Thune Hedström
Avdelning: Avd. för tillväxt och samhällsbyggnad
Sektion/Enhet: Sektionen för planering och hållbar utveckling
Datum: 2005-03-11
Mottagare: Byggnadsnämnden
Konsumentvägledare
Rubrik: Byggnadsnämndens handläggning av frågor om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd m.m.



CIRKULÄR 2005:11

2005-02-17

Avd. för tillväxt och samhällsbyggnad
Sektionen för planering och hållbar ut-
veckling
Reigun Thune Hedström

Byggnadsnämnden
Konsumentvägledare

Byggnadsnämndens handläggning av frågor om byggförsäkring och färdigställandeskydd m.m.

Den 1 januari 2005 har ändringar trätt i kraft bl.a. i konsumenttjänstlagen, lagen om byggförsäkring samt plan- och bygglagen för att stärka och tydliggöra den konsumenträttsliga regleringen av småhusentreprenader. Innebörden av de nya lagreglerna har beskrivits i vårt cirkulär 2004:92 *Förändringar i lag om byggförsäkring m.m.*

De nya reglerna innebär bl.a. att det i vissa fall ska finnas ett färdigställandeskydd respektive ett avhjälpanandeskydd, i form av en byggförsäkring, vid byggnadsarbeten på småhus. Båda slagen av skydd skall finnas när ett småhus uppförs och, om byggnadsnämnden finner att det behövs, vid tillbyggnader och vissa ombyggnadsåtgärder. De nya lagreglerna omfattar även fritidshus och husbyggsatser.

Den nya regleringen innebär att byggnadsnämnden ställs inför utökade arbetsuppgifter. Vi har vid kursverksamhet och i löpande rådgivning fått ett stort antal frågor som rör byggnadsnämndens hantering av frågor som rör byggförsäkringen och färdigställandeskyddet.

I detta cirkulär diskuterar vi olika handläggningsfrågor. Vi lämnar också förslag på vissa beslutsformuleringar samt förslag till komplettering av byggnadsnämndens delegationsordning och kommunens plan- och bygglovtaxa.

Information till byggherren m.m.

Det kan inte förväntas att alla byggherrar är förtrogna med de krav på byggförsäkring och/eller färdigställandeskydd som numera ställs. Det kan därför finnas skäl att tidigt informera byggherren om vad som gäller. Detta kan ske genom en upplysning i bygglovbeslutet, t.ex. genom följande komplettering av texten under rubriken *information*:

Enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring krävs i vissa fall en byggförsäkring och ett färdigställandeskydd. Byggnadsarbetet får då inte påbörjas förrän ett bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd har företetts för byggnadsnämnden. Det är byggherren som skall se till att det finns byggförsäkring

Sveriges Kommuner och Landsting

118 82 Stockholm, Besök: Hornsgatan 20
Tfn: växel 08-452 70 00, Fax: 08-452 70 50
E-post: info@skl.se, www.skl.se

och färdigställandeskydd om det krävs enligt lagen. För närmare information om byggförsäkring och färdigställandeskydd krävs, kontakta byggnadsnämnden.

Det är lämpligt att bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd fogas till byggnadsanmälan. Detta är viktigt bl.a. för att byggnadsnämnden skall bereda försäkringsgivaren respektive den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att närvara vid byggsamrådet (9 kap. 7 § första stycket PBL). Blanketten för byggnadsanmälan bör därför utformas för erforderliga uppgifter om byggförsäkring och färdigställandeskydd (se vidare om blanketter nedan). Om det inte framgår av byggnadsanmälan att en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd finns, uttalar i förarbetena att byggnadsnämnden bör väcka frågan före byggsamrådet (prop. 2003/04:45 s. 148).

Byggnadsnämndens prövning

Om bevis om byggförsäkring och avhjälpandeskydd visats upp för byggnadsnämnden, t.ex. som bilaga till ansökan om bygglov eller byggnadsanmälan, behöver byggnadsnämnden inte göra mera än notera detta.

Om byggherren anser att det inte behövs någon byggförsäkring eller något färdigställandeskydd eller inte vill ordna sådant skydd, ankommer det på byggnadsnämnden att bedöma om det krävs.

I några fall har det i lagen om byggförsäkring lagts på byggnadsnämnden att särskilt *pröva* om det behövs byggförsäkring och/eller avhjälpandeskydd. När det gäller tillbyggnad av småhus eller när ett småhus är föremål för vissa åtgärder som kräver byggnadsanmälan (t.ex. ändring av byggnadens bärande delar eller installation av ventilation, eldstäder och VVS-anordningar) *skall byggnadsnämnden besluta* om byggförsäkring respektive färdigställandeskydd behövs (se 1 b § första stycket första meningen och 1 a § första stycket 2 respektive 14 § första stycket första meningen och 13 § första stycket 2 lagen om byggförsäkring). Och även om huvudregeln ifråga om uppförande av fritidshus är att de omfattas av kraven på byggförsäkring och färdigställandeskydd, *får byggnadsnämnden i vissa fall besluta* att sådan försäkring eller sådant skydd inte behövs (1 b § första stycket andra meningen och 14 § första stycket andra meningen lagen om byggförsäkring).

Beslut om att byggförsäkring och/eller färdigställandeskydd behövs eller inte behövs, kan lämpligen fattas i anslutning till beslutet om kontrollplan i ärendet. Inget hindrar dock att sådant beslut fattas separat eller redan i anslutning till bygglov. Som regel bör sådana beslut motiveras (se 20 § förvaltningslagen).

Byggnadsnämndens beslut får överklagas hos länsstyrelsen. Om byggnadsnämndens beslut vid prövningen går byggherren emot, ska han eller hon underrättas om beslutet och om hur beslutet kan överklagas.

Exempel på beslutsformuleringar:

Alternativ 1 (byggförsäkring)

Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet, varvid särskilt beaktats de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador, bedömer byggnadsnämnden att det finns behov (alternativt: att det inte finns behov) av en byggförsäkring. Byggnadsnämnden beslutar därför enligt 1 b § lagen om byggförsäkring att byggförsäkring behövs (alternativt inte behövs).

Alternativ 2 (färdigställandeskydd)

Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet, varvid särskilt beaktats de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet, bedömer byggnadsnämnden att det finns behov (alternativt: att det inte finns behov) av sådant skydd. Byggnadsnämnden beslutar därför enligt 14 § lagen om byggförsäkring att färdigställandeskydd behövs (alternativt: inte behövs).

Om byggherren i andra fall anser att byggförsäkring och/eller färdigställandeskydd inte behövs eller inte vill ordna sådant skydd, trots att det krävs, är det inte förutsatt i lagen om byggförsäkring att något särskilt överklagbart beslut skall fattas av byggnadsnämnden. Som vi ser kan frågan då bara komma att överprövas om byggnadsnämnden ingriper med stöd av bestämmelserna i PBL.

Komplettering av byggnadsnämndens delegationsordning

För att byggnadsnämndens arbete ska fungera smidigt kan det vara lämpligt att byggnadsnämnden kompletterar sin delegationsordning när det gäller ovanstående beslut. Beslutanderätten vid prövning av ovanstående frågor kan t.ex. delegeras till stadsarkitekt, bygglovgranskare eller byggnadsinspektör.

Nämndens delegationsordning kan kompletteras på följande sätt:

Lagen om byggförsäkring (1993:320) 1b § första stycket, första meningen	Prövning av behov av byggförsäkring
Lagen om byggförsäkring (1993:320) 1b § första stycket, andra meningen	Prövning av behov av byggförsäkring
Lagen om byggförsäkring (1993:320) 14 § första stycket, första meningen	Prövning av behov av färdigställandeskydd
Lagen om byggförsäkring (1993:320) 14 § första stycket, andra meningen	Prövning av behov av färdigställandeskydd

Komplettering av kommunens plan- och bygglovtaxa

I förarbetena uttalas att i den mån prövningen av om byggförsäkring och färdigställandeskydd behövs leder till en ökad handläggningskostnad, kan kommunerna kompensera sig för det genom att höja de avgifter som tas ut.

Det kan därför finnas skäl att komplettera kommunens plan- och bygglovtaxa för att säkerställa att de ökade kostnaderna kan avgiftsfinansieras. En sådan komplettering kan ske enligt följande (tillägget redovisas **med fet stil**):

§ 3 Särskilda bestämmelser för lovavgift m.m.

3.1 Beräkning av avgift

Avgiften utgör summan av avgifterna för de åtgärder som byggnadsnämnden vidtar i samband med lov- och bygganmälanärenden (t.ex. avgift för kommunikering, lovprövning, byggsamråd, mätning, upprättande av karta, beslut om kontrollplan, **kontroll att byggförsäkring och färdigställandeskydd finns** samt utfärdande av slutbevis).

Tabell 4

Åtgärdsfaktor för bygganmälan; rivningsanmälan (BAF)

Åtgärd som utförs	Nybyggnad	Enklare åtgärder samt ny- och tillbyggnader av mindre komplicerad art
Samråd och kontrollplan		

Kontroll att byggförsäkring och färdigställandebevis finns	3 G	3 G
---	------------	------------

Blanketter

Vår standardblankett (som säljs av Kommentus) kommer att kompletteras. De kommuner som har egna bygglovblanketter och/eller bygganmälningsblanketter bör komplettera dessa med ruta för

1. uppskattad samlad produktionskostnad
2. bevis på färdigställandeskydd.

Vi utgår från att blanketterna redan har en ruta för byggförsäkring

Påföljder och ingripanden

Om byggherren inte ordnat byggförsäkring och färdigställandeskydd trots att det krävs, gäller enligt 9 kap. 12 § PBL att byggnadsarbetena inte får påbörjas. Om byggherren ändå avser att påbörja byggnadsarbetena eller byggnadsnämnden misstänker detta, finns det skäl för byggnadsnämnden att tydligt klargöra för byggherren vad som gäller och vilka påföljder och ingripande som kan komma ifråga. Det kan t.ex. ske i form av en anmaning, se alternativ 1 nedan. I förarbetena konstateras även att byggnadsnämnden bör kunna förelägga byggherren att komma in med bevis om att nödvändig byggförsäkring och färdigställandeskydd finns och att sådant föreläggande bör kunna förenas med vite (se prop. 2003/04:45 s. 124). Ett exempel på sådant föreläggande ges i alternativ 2 nedan. Om byggnadsarbetena påbörjas utan att bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden, kan byggnadsnämnden vidare med stöd av 10 kap. 3 § första stycket PBL förbjuda att byggnadsarbetet fortsätter. Ett sådant föreläggande kan också förenas med vite. Ett exempel på sådant beslut redovisas i alternativ 3 nedan.

De exempel som ges nedan måste naturligtvis också motiveras. Byggherren ska underrättas om beslutet och hur det kan överklagas.

Alternativ 1 (anmaning)

Ni anmanas att snarast, dock senast före byggstart, visa upp bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd för byggnadsnämnden. Om Ni inte följer denna anmaning kan byggnadsnämnden komma att förelägga Er att komma in med sådana bevis. Byggnadsnämnden kan också komma att stoppa byggnadsarbetena om de skulle påbörjas utan att sådana bevis visats upp för byggnadsnämnden.

Alternativ 2 (föreläggande)

Med stöd av 9 kap. 12 § samt 10 kap. 15 och 18 §§ plan- och bygglagen, föreläggs Ni vid vite av 35 000 kronor att visa upp bevis för byggnadsnämnden om bygg-

felsförsäkring och färdigställandeskydd innan byggnadsarbetena påbörjas (PBL 9 kap 12 § och 10 kap 15 och 18 §§). Av vitesbeloppet hänför sig 25 000 kr till byggfelsförsäkringen och 10 000 kr till färdigställandeskyddet.

Byggnadsnämnden förordnar enligt 10 kap. 18 § fjärde stycket att beslutet skall gälla omedelbart.

Alternativ 3 (förbud)

Byggnadsnämnden har vid inspektion konstaterat att byggnadsarbetena på påbörjats utan att erforderligt bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden förbjuder Er därför, med stöd av 10 kap. 3 första stycket plan- och bygglagen, vid vite om 35 000 kr att fortsätta byggnadsarbetena till dess att bevis om byggfelsförsäkring och färdigställandeskydd har visats upp för Byggnadsnämnden. Av vitesbeloppet hänför sig 25 000 kr till byggfelsförsäkringen och 10 000 kr till färdigställandeskyddet

Enligt 10 kap. 3 § femte stycket plan- och bygglagen gäller detta beslut omedelbart.

När behövs färdigställandeskydd vid småhusentreprenader?

OBJEKT	JA	NEJ	ÖVRIGT
Nybyggnad enbostadshus	X		Alltid
Tillbyggnad enbostadshus	X	x	Som regel om byggkostnad större än 10 x basbeloppet.
Nybyggnad fritidshus	X	x	Som regel om byggkostnad större än 10 x basbeloppet. Undantag kan dock tänkas om byggnaden är av enklare standard.
Tillbyggnad fritidshus	X	x	Som regel om byggkostnad större än 10 x basbeloppet. Undantag kan dock tänkas om byggnaden är av enklare standard.
Fristående garage, uthus, förråd, gäststuga m.m.		x	
Vidbyggt garage		x	
Glasat uterum – greenhouse, poolrum och liknande	X	x	BN bör bedöma kostnaden i relation till risk för att skada kan uppkomma.
Självbyggeri		x	
Näringsidkare som bygger för försäljning		x	

Åtgärder som kräver bygganmälan enl. 9 kap. 2 § 1 -5 PBL. T.ex. ändring av bärande konstruktion, avsevärd ändring av planlösning, ventilation, större takkupa m.fl.	X	x	BN bör bedöma kostnaden i relation till risk för att en skada kan uppkomma.
Byte av tak på enbostadshus (t.ex. från papptak till tegeltak där också konstruktionen ändras)	X	x	BN bör bedöma kostnaden i relation till risk för att skada kan uppkomma
Bygglobbefriade byggåtgärder som inte kräver bygganmälan		x	

Andra frågor

FRÅGA	JA	KOMMENTARER
Hur många bolag tecknar försäkring om färdigställandeskydd		Fyra företag - Svensk Bostadsgaranti, Nordisk Garanti AB, Gar – bo samt Gehrgil.
Vad händer om något bolag vägrar teckna försäkring		Bolagen är skyldiga att teckna försäkring, men kan vägra om bolaget bedömer att risken är för stor. Bygget kan då inte komma i gång.
Byggförsäkring - när fastställs behovet av denna?		Prövas vid bygganmälan och kan lämpligen visas upp vid samrådet men senast före byggstart. Det ska vara ett undertecknat försäkringsbevis som visas upp – inget annat
Färdigställandeskydd - när fastställs behovet av detta		Prövas vid bygganmälan och kan lämpligen visas upp vid samrådet men senast före byggstart. Det ska vara ett undertecknat försäkringsbevis som visas upp – inget annat
Vid delad entreprenad – vad behövs?		Ett bevis på färdigställandeskydd för varje anlitaad entreprenör krävs. Alla entreprenörer måste vara upphandlade för byggstart. Projekt på löpande räkning blir svårt att genomföra.
Förlängd brukstid – vad är det?		Utbyte av stammar inkl. anslutning till badrum och kök (bygganmälanpliktigt) – ärendet kräver byggförsäkring, däremot inte färdigställandeskydd
Om byggkostnad (som byggherrens uppgett) är för lågt satt – vad händer vid konkurs?		Har man satt för lågt värde är risken stor att försäkringsbolaget enbart betalar ut upp till den uppskattade kostnaden

BN: s roll och ansvar		BN är skyldig att göra en bedömning av behovet av såväl byggförsäkring som färdigställandeskydd och kontrollera att dessa finns om man funnit att det/de krävs.
Behövs besvärshänvisning	x	Alltid om beslutet går någon emot

För ytterligare information hänvisar vi till Kommunförbundets Cirkulär 2004:92

Sveriges Kommuner och Landsting
Avd. för tillväxt och samhällsbyggnad

Ulf Johansson

Ann-Sofie Eriksson