



Stockholm den 29 augusti 2013

Socialdepartementet
S2013/3763/PBB

103 33 Stockholm

Re: Rätta byggfelen snabbt, SOU 2013:10

Svenska försäkringsförmedlares förening (Sfm) har beretts möjlighet att lämna synpunkter på Socialdepartementets utredning SOU 2013:10, "Rätta byggfelen snabbt" (utredningen).

I tidigare yttranden, daterade 2007-06-05 och 2011-04-14 har Sfm framfört synpunkter på Ds 2007:8, Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet och Ds 2011:2, Avskaffande av den obligatoriska byggfelsförsäkringen. De synpunkter som framförs i dessa yttranden har i viss mån fortfarande relevans.

Övergripande synpunkter

Avseende utredningens förslag är delar av det väl avvägt. Men den allvarligaste bristen i förslaget är att försäkringen kommer att bli för dyr, betydligt dyrare än vad utredningen fört fram. Detta gör att Sfm är tveksamma till att stötta förslaget.

Därtill avhjälpas inte det lagda förslaget alla problem som finns idag. De brister som finns idag i lagen om byggfel kan kort sammanfattas enligt följande. Vissa försäkringsbolag utnyttjar att s.k. utvecklingsfel inte omfattas av lagen och hävdar ibland felaktigt att de är befriade från ansvar och därför inte ersätter skador. Varför detta kan fortgå är svårt att besvara, men en faktor torde vara att tillsynen över konsumentskyddet är delad mellan Finansinspektionen och Konsumentverket. Den som råkat ut för en skada där försäkringsbolaget nekar ersättning och hävdar att försäkringen inte gäller mäktar ofta inte med att driva processen. Det saknas övervakningsorgan som kontrollerar att försäkringsgivaren verkligen uppfyller de lagstadgade kraven. Därmed kan försäkringsgivare fortsätta att hävda att uppkomna byggfel inte ska ersättas utan att någon ingriper. Denna situation kommer att kvarstå även med utredningens förslag, dvs när försäkringsgivaren påstår att något är undantaget från försäkringen, eller att skadan inte täcks av villkoren så är det svårt att få hjälp.

Ett annat problem är att försäkringslösningar i allt för många fall tecknas via husfabrikanter. En husfabrikant är inte försäkringsförmedlare och saknar tillräcklig kunskap för att kunna genomföra korrekta bedömningar vid förmedling av försäkringslösningar. Detta leder till otillräckliga eller felaktiga försäkringslösningar. Inte heller denna brist kommer att avhjälpas med utredningens förslag, det är istället en tillsynsfråga över vilka som får förmedla försäkringslösningar.

De allvarligaste bristerna i den nuvarande lagstiftningen är att utvecklingsfel är undantagna och att skyddet inte gäller för byggnation av allmänna byggnader, såsom skolor och sjukhus. Om den nuvarande regleringen verkligen skulle efterlevas, dvs försäkringsbolagen fullföljer sina åtaganden, det är endast försäkringsförmedlare som kan förmedla försäkringarna och om utvecklingsfel omfattas av reglerna så bedömer Sfm att en bibehållen byggfelsförsäkring är en betydligt bättre lösning för alla parter än utredningens förslag.

Kommentarer på förslaget

Enligt Sfm:s bedömning kommer de förslag som utredningen lagt fram att leda till väsentligt högre premier än vad som framgår av förslaget. Nuvarande premier kommer att öka 3-4 gånger. Det är direkt ökade kostnader för konsumenter, utan att motsvarande nytta tillförs. För försäkringsförmedlare är det inte negativt med högre premier, men vår uppfattning är att en väsentlig ökning av kostnaderna för konsumenter ska leda till motsvarande ökning av nyttan. Här saknas ett sådant samband.

Förslaget kommer att leda till att vissa byggnationer kommer att vara oförsäkrade, bl.a. kommer det inte att vara tvingande att teckna försäkring för hyreshus. Detta är direkt fel enligt Sfm och såväl hyresrätter som skolor, dagis, sjukhem m.m. bör omfattas. Beträffande hyresrätter så sker det ombildning av hyresrätter till bostadsrätter även under de första tio åren efter slutbesiktning. Allmännyttan står inför oerhört stora underhålls/reparationsbehov i sitt bestånd och för att få till stånd finansiering av detta kan man tvingas sälja av delar av sitt bestånd till t.ex. bostadsrättsföreningar. Vidare skulle en utvidgning till att omfatta även hyresrätter skolor, dagis, sjukhem m.m. leda till en större volym av försäkringar, vilket i sin tur bör innebära ett ökat intresse för att marknadsföra den tilltänkta produkten på marknaden, d.v.s. fler försäkringsgivare. En ökad konkurrens bör i förlängningen leda till bättre produkter och lägre premier.

Om utredningens förslag genomförs måste försäkringsgivarna växa kraftigt i storlek för att kunna hantera den ökade administrativa bördan. Det finns idag två försäkringsgivare som tecknar byggfelsförsäkring för styckebyggda småhus, ingen av dem har den organisation som är nödvändig för att kunna hantera de nya reglerna. De måste bygga upp avdelningar för underwriting, jurister, byggtekniker, skadereglerare m.m. Detta kommer att ta tid och det är möjligt att någon försäkringsgivare avstår från att tillhandahålla försäkringen. Därmed riskerar vi att det saknas utbud av försäkringsgivare. Detta är inte bra för marknaden och konsumenterna.

I konsekvensbeskrivningen saknas kommentarer om konsekvenser för försäkringsförmedlare. Försäkringsförmedlare används som mellanhand vid förmedling av försäkring vid nybyggnation till cirka 70 %. Vid byggnation av enfamiljshus används förmedlare i cirka 50 % av fallen. Merparten av de försäkringslösningar som tecknas går således genom en försäkringsförmedlare. Sfm anser därför att det av konsekvensbeskrivningen borde ha funnits med en kommentar om hur försäkringsförmedlare påverkas av de föreslagna reglerna. Utredningens förslag kommer att leda till rejäla premieökningar, detta kan i skapa incitament för försäkringsförmedlare och försäkringsgivare från andra delar av EU. Samtidigt är det Sfm:s bedömning att skadereglering av byggfel kräver en

lokal fysisk närvaro. Om en förmedlare saknar ingående kunskap om förutsättningarna att tillhandahålla försäkringslösningar i Sverige och eventuellt förmedlar lösningar från försäkringsgivare utanför landet ser vi att det kan bli problem. Vi anser att det är svårt för ett försäkringsbolag att reglera skador i avlägsna delar av Sverige utan att ha lokal-kännedom. Sammantaget är det positivt om vi kan få ett utökat utbud av försäkringsgivare, men sannolikt är risken för missförstånd och dålig hantering större än fördelarna. Denna risk borde ha uppmärksamats av utredningen.

Det är svårt att förstå varför utredningen har delat upp regelverket i två lagar, åtgärdandeförsäkring och färdigställandeskydd. Reglerna torde enligt Sfm kunna samlas i ett regelverk.

Detaljsynpunkter

Sfm stödjer Mari Gremlins yttrande (sid 140 i utredningen) att reklamationsrätten mot en entreprenör bör följa bostaden på samma sätt som en byggfelsförsäkring.

Enligt förslaget så är feldefinitionen i den föreslagna produkten "...avvikelse från de tekniska egenskapskrav som gällde vid tiden för utförandet enligt plan- och bygglagen (2010:900)...". De tekniska egenskapskraven omfattar nio punkter. Byggnadsnämndens granskning i samband med bygglovsprocessen beaktar endast översiktligt två av dessa. Anledningen till att man inte granskar samtliga tekniska egenskapskrav i samband med lämnande av bygglov är att man inte anser att byggnadsnämnderna besitter den kunskap som krävs för att garantera att kraven uppfylls. De tilltänkta försäkringsgivarna förväntas dock ha den kunskap om byggnaders tekniska egenskapskrav som byggnadsnämnderna inte har. Förslaget till feldefinition ställer därmed enligt Sfm orimligt höga krav på teknisk kompetens hos försäkringsgivarna.

Vidare menar utredningen att man, genom att föreslå att försäkringsbeloppet får sättas till lägst 50 procent av den aktuella produktionskostnaden, ska kunna sänka premien. Det stämmer inte. Man måste skilja mellan förstariskförsäkring och helvärde. Sannolikheten för en totalskada, om hela produktionskostnaden sätts som försäkringsbelopp, är visserligen extremt ovanlig men har inträffat. Om man däremot sätter halva produktionskostnaden som försäkringsbelopp är sannolikheten för att få en skada som uttömer hela försäkringsbeloppet betydande. Detta resonemang visar att premiesatsen (den faktor som man multiplicerar försäkringsbeloppet med) blir betydligt högre vid en förstariskförsäkring (ex. halva produktionskostnaden per försäkrad) än om man sätter hela produktionskostnaden som försäkringsbelopp. Vår bedömning är att premiebesparingen om man sätter försäkringsbeloppet till 50 procent av den aktuella produktionskostnaden kan komma att hamna någonstans i intervallet 0-5 procent. Detta anser Sfm i sammanhanget som en försumbar premiesänkning. Vidare hävdas att man har infört möjligheter till lägre premier genom att föreslå en höjning av självrisken till 1 prisbasbelopp (avser småhus). Även det förslaget kommer enligt vår bedömning att leda till marginella premiesänkningar.

Utredningen föreslår att det införs ännu en feldefinition. Detta skapar enligt Sfm otydlighet. Utredningen borde istället i möjligaste mån försökt anpassa sig till den feldefinition som finns i entreprenadkontrakten (AB, ABS och ABT). Detta skulle dels öka möjligheterna till regress från försäkringsgivare mot entreprenör, dels minska glappet mellan feldefinitionen i kontrakten och feldefinitionen i den tilltänkta lagen om åtgär-

dandeförsäkring. Som det nu ser ut i förslaget så kan husägaren uppleva att det finns ett fel i byggnaden som inte omfattas av vare sig entreprenadkontrakt eller åtgärdandeförsäkring.

I förslaget till ändring i plan- och bygglagen, 11 kap 20§ framgår att föreläggande mot ansvarig entreprenör förutsätter att byggnadsnämnden "enkelt" kan fastställa ansvarig entreprenör. Sfm anser att ordet "enkelt" ska tas bort. Det ska alltid framgå av kontraktet vem som är ansvarig. Det ska inte vara möjligt att genom att det inte är "enkelt" ska inte reglerna vara tillämpliga.

I förslaget framgår att tvister ska prövas i allmän domstol. Det normala idag i kontraktet är att man använder sig av skiljedomsförfarande. Det är också det som rekommenderas i de standarddokument som finns. Sfm efterlyser en närmare analys av varför tvister måste prövas i allmän domstol i utredningen.

Utredningen föreslår att de nya reglerna ska börja gälla från 2014. Det är enligt Sfm helt orimligt mot bakgrund inte minst av den ökade administrativa bördan för försäkringsgivarna och de anpassningar som kommer krävas.


Sammanfattande kommentar

Den allvarligaste invändningen Sfm har mot förslaget är att premierna för försäkringslösningar kommer att bli betydligt dyrare än det som framgår av förslaget. Detta är inte till nytta för konsumenterna och inte heller för försäkringsgivarna.

Därutöver anser Sfm att den försäkring som skapas bör täcka byggnation av skolor, sjukhus och hyreshus samt givetvis omfatta utvecklingsfel. Detta skulle ställa högre krav på försäkringsbolagens bedömningar kring försäkringslösningarna, men samtidigt skulle tryggheten öka.

Sammantaget är vår bedömning att det skulle vara bättre att behålla nuvarande lagstiftning, men åtgärda de brister som finns i den. Det blir billigare och säkrare för alla parter.

Dag som ovan,


Charlotta Carlberg
vd