



Svenska försäkringsförmedlars förening (Sfm)

YTTRANDE
2007-06-05

Miljödepartementet
103 33 Stockholm

Ds 2007:8, Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet.

Enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. krävs ett tioårigt skydd mot byggfel i form av en försäkring för i princip allt bostadsbyggande inkl. ny- och ombyggnad av fritidsus. Enligt förslaget i rapporten bör ett obligatoriskt skydd mot byggfel begränsas till att gälla bostadsrättsföreningar och konsumenter vid nybyggnad, tillbyggnad och mycket omfattande ombyggnad av permanenta bostäder. Skyddet skall avse upphandlade tjänster och varor som upphandlats i samband med tjänster, och gälla när entreprenören inte kan fullfölja normala åtaganden.

Med anledning av lagförslaget har Svenska försäkringsförmedlars förening (Sfm) följande synpunkter;

- att utredningen bör inte läggas till grund för lagstiftning
- att självbyggare bör undantas skyldigheten att teckna försäkring för byggfel.
- att boende i bostad byggd av annan skall ha samma skydd mot byggfel, vare sig skyddet eller formerna för att utkräva det, skall inte variera med och/eller bestämmas av kapitalstyrkan hos marknadens aktörer.
- att konsument inte skall behöva föra vållandetalan för att få ut ersättning. Konsument skall kunna få sitt anspråk prövat av utomstående i verksamhet under tillsyn och med vana vid professionell skadereglering och som inte har ett eget intresse i att förhandla eller tvista om vållandet, därmed skadekostnaderna. Att föreskriva att konsumenten skall föra talan mot byggherre är att föra utvecklingen decennier tillbaka, typiskt sett är konsumenten av både tekniska och finansiella skäl i ett utpräglat underläge och kan ej förväntas kunna hävda sina berättigade intressen på samma sätt visavi skadevällaren som i förhållande till utomstående professionell skadereglerare.
- att dispensmöjlighet inte skall kunna ges av Kommerskollegium. Konkurrens ska ske på lika villkor mellan aktörerna. Prövningsrätten för kapitalstarka aktörer spar försäkringspremier för dessa men vältrar administrationskostnaden för försäkring på skattebetalarna i form av personella resurser för att pröva, därefter under hela ansvarsperioden bevaka att inte en försämring sker i det prövade bolagets finansiella ställning, för vilket fall kollegiet har att ompröva beslutet.

Kommerskollegium skulle komma att hamna i kreditförsäkringsgivares ställe, med krav på kontinuerligt uppdaterat bedömningsunderlag för den beviljade risken, som sådan fordrar, försåvitt inte prövningen är tänkt att tillgå i former som ökar risken för konsumenterna.

- att lagen skall ge skydd vid skador av svårberäknad omfattning, framförallt för sk serieskador, dvs skador av samma slag/ art som riskerar att drabba flera objekt och som beror på byggmetoder och/eller material som i efterhand visar sig vålla skada. Exempel på skadetyper är den sk Dalenskadan, vilken var orsaken till nuvarande lagstiftning.
- att förutvarande system med garantibolag utanför Finansinspektionens tillsyn inte återinförs. Riksdagen beslöt den 7 maj 1992 att hos regeringen begära en översyn av lagen om byggnadsgaranti: 1991:742 (p.g.a. dess orationella utformning). Frågan utreddes grundligt av dåvarande Bostadsutskottet, som fann att det var försäkringsformen som bl.a. gav fri konkurrens, återförsäkringsskydd och som antagligen är mer förenlig med EG:regler på området. Bostadsutskottets rekommendation blev att det endast var försäkringsformen och ett system med objektsförsäkring med fri konkurrens bland försäkringsgivarna, som lämpade sig för det tänkta konsumentskyddet.
- att aktörer som ej anser sig ha behov av försäkring kan teckna sådan med hög självrisk, varvid försäkringen kommer att svara i sista hand och då bara för excessiva anspråk. Även i fall då skadan faller inom självrisken och försäkringsersättning inte kommer att utgå, bör dock försäkringsgivaren pröva anspråket.
- att vad förslaget önskar åstadkomma väl kan tillgodoses inom den befintliga regleringen, vidare att onödigt stora grepp tas, till förfång för konsumentintresset, för att åstadkomma förändringar i en mycket begränsad krets aktörers intresse.
- att utredningen i vissa stycken bygger på felaktiga antaganden. Det är möjligt att både försämra skyddet och öka premiekostnaden, så har skett i Finland inom samma område. Enligt våra källor kostar en försäkring för bästa kreditrisker ca 0,3% av försäkringsbeloppet, självrisk, 2% av produktionskostnaden i Finland. Sammantaget betydligt sämre jämfört Sverige.
- att Sverige har ett internationellt sett osedvanligt konkurrenskraftigt system med låga premier och ett utmärkt skydd. Skäl saknas enligt vår mening att försämra skyddet, det är heller inte alls säkert att en försämring av skyddet resulterar i fallande premiekostnader.
- att den nuvarande obligatoriska byggförsäkringen fungerar väl samman med standardavtalet AB 04, något som underlättar för branschens olika aktörer.
- att förslaget innebär avtalsrättsliga komplikationer, en ändring i nuvarande lagstiftning kan ske utan störningar i etablerad praxis.
- att förslaget innebär ett betydligt försämrat konsumentskydd utan någon motsvarande vinst för annat legitimt intresse. Försäkringsbeloppet reduceras från 100% av produktionskostnaden till 25%. En sänkning av premien sker inte nödvändigtvis, försäkringen övergår till en förstariskförsäkring och som de flesta skador inte uppgår till 25% av produktionskostnaden, kommer huvuddelen av den

premie som nu debiteras att fortsatt utgå. Försäkringens karaktär av skydd för excessiva händelser tonas ned, vinsten för försämringen hamnar hos de som redan mer än andra intressenter kan bestämma byggnationens ekonomi.

- att kostnaden för återförsäkring inte kommer att minska. Betalningsförmågan för skador måste upprätthållas i 10 år, återförsäkring av åtagandet är därför nödvändig. Priset för återförsäkringen kommer inte att minska eftersom EML (Estimate Maximum Loss) bedöms vara 30% av försäkringsbeloppet för byggförsäkring. En skillnad mellan 25% av produktionskostnaden i försäkringsbelopp och en EML om 30% föranleder inte premiepåverkan hos försäkringsgivaren. En försäkring utan något som helst mervärde för konsumenten således!
- att utredarens förslag att låta konsumenten göra sitt anspråk gällande mot entreprenören och först om denne är på obestånd få rätt att rikta anspråket mot försäkringsgivaren, innebär en försäkring som utan skäl kommer att sätta den förhandlingssvage i en mer utsatt position, jämfört dagens reglering. Enligt vår uppfattning leder inte den föreslagna ordningen till lägre premier för konsumenten, en ren försäkring således.
- att förslaget att ersätta dagens krav på färdigställandeskydd och byggförsäkring med ett krav på säkerhet under entreprenadtid och 10 år därefter får till följd att färre, inte fler, aktörer kommer att erbjuda sina tjänster på den relevanta marknaden. En av aktörerna har aviserat att man avser lämna marknaden om förslaget blir till lag.
- att den i utredningen uppgivna kostnaden för skyddet mot byggfel – 550 msek – är felaktig. Enligt våra uppskattningar torde premierna för byggförsäkring avseende småhus och flerbostadshus uppgå till ungefär 300 msek.

Enligt Sfm:s uppskattning fördelar sig premierna för byggförsäkring på aktörerna enligt nedan;

Försäkrings AB Bostadsgaranti,	120 msek
Gar-Bo	115 msek
Gerling	35 msek
Nordisk Garanti	20 msek
Övriga	10 msek
Sammantagna premier	300 msek

Till ovanstående kommer borgensförsäkring, byggsäkerhet, fullgörandeförsäkring och bankgarantier med sammanlagt 50 msek.

- att den svenska marknaden för byggförsäkring är liten, fungerar väl men har och kommer att ha svårt att attrahera nya aktörer. Affären är vad man brukar kalla långsvansad, en riskbedömning skall göras av vad som inträffar de kommande tio åren. Byggförsäkring konkurrerar om försäkringsgivares riskkapacitet. Enligt utredningens förslag kommer affärens svans bli än längre. Ansvarstiden utgörs ju av byggtiden plus tio år. Utbudet bör således komma att minska, inte öka, om förslaget genomförs. Att förslaget förvandlar försäkringsstagarens anspråk till en sekundär risk, försäkringstagaren måste uttömma sina möjligheter att få rättelse via entreprenören, förändrar inte bedömningen. Säkerhetsgivaren måste bedöma kreditrisken hos ett företag för en period om mer än

10 år, en osedvanligt lång ansvarsperiod – enligt vår mening kommer därför marknaden att fortsättningsvis attrahera enbart få aktörer. Av samma skäl är det inte troligt att premienivån kommer att minska, färre premier för en i skadehänseende likvärdig risk torde däremot föranleda flera försäkringsgivare att ompröva sin marknadsmedverkan.

- att det än så länge inte står klart att försäkringsformen är lönsam för försäkringsgivarna. De flesta skador inträffar sent, åren 7-10 och flertalet underwriting-år pågår fortfarande. När försäkringen introducerades var lagen kopplad till bygglovsansökan varför volymerna var små pga av byggkrisen medio 90-tal.
- att förslaget att införa en självrisk i samband med entreprenadsäkerheter under entreprenad- och garantitid bryter en praxis till nackdel för skyddsintresset, utan någon motsvarande ekonomisk vinst för ett berättigat intresse. Premierna påverkas ytterst marginellt av ett eventuellt införande av självrisker.
- att förslaget om att maximera självrisken till ett halvt prisbasbelopp per bostad riskerar slå ohemult mot framförallt bostadsrättsföreningar. En förening med 30 lägenheter får en riskexponering som överstiger nuvarande byggförsäkring med mellan 300-500%. Värdet av konsumentskyddet urholkas, utan att en motsvarande vinst för konsumentintresset, i form av lägre premier eller på annat sätt, erhålls.
- att kapitalstarka aktörer fortsatt kan meddela byggförsäkring/hantera sina risker genom sk captivebolag, vilka återförsäkrar sina åtaganden. Så har skett sedan länge.
- att en ny reglering med fördel kan ha sin fortsatta utgångspunkt i den gällande lagstiftningen. Denna bör modifieras i vissa stycken, men försämringar som de föreslagna bör motsvaras av förbättringar för det skyddsvärda intresset för att få bli lag.

Bromma den 5 juni 2007

Svenska försäkringsförmedlares förening

Per Andelius