



Lag om färdigställandeskydd;

utfärdad den 16 april 2014.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs följande.

När färdigställandeskydd krävs

1 § Om en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser en- eller tvåbostadshus (småhus), ska det i den omfattning som anges i 2 och 3 §§ finnas ett färdigställandeskydd, som består av en försäkring eller en bankgaranti.

2 § Ett färdigställandeskydd ska finnas vid en

1. nybyggnad, och

2. tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

3 § Den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt plan- och bygglagen (2010:900) (byggnadsnämnden) prövar behovet av ett färdigställandeskydd enligt 2 § första stycket 2. Om ett småhus inte ska användas för permanent bruk, får nämnden trots 2 § första stycket 1 besluta att något färdigställandeskydd inte behövs.

Vid behovsprövningen ska byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet.

4 § Konsumenten ska se till att det finns ett färdigställandeskydd, om det krävs ett sådant enligt denna lag.

Vad ett färdigställandeskydd ska omfatta

5 § Ett färdigställandeskydd ska omfatta skäligen ersättning för

1. extra kostnader för att slutföra arbetena,

2. kostnader för att avhjälpa fel som en besiktningsman har anmärkt på vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716), och

¹ Prop. 2013/14:125, bet. 2013/14:CU25, rskr. 2013/14:212.

3. kostnader för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av fel som avses i 2.

Färdigställandeskyddet får, till den del det avser ersättning för kostnader enligt första stycket 1, tas i anspråk om näringsidkaren hamnar i sådant dröjsmål som ger konsumenten rätt att häva avtalet enligt 29 § konsumenttjänstlagen. Till den del färdigställandeskyddet avser ersättning enligt första stycket 2 eller 3 får det tas i anspråk om näringsidkaren har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

Villkor om inskränkningar i konsumentens rätt till ersättning m.m.

6 § Ett avtal om färdigställandeskydd får inte innehålla villkor som, utöver vad som följer av 7 och 8 §§, inskränker konsumentens rätt att ta färdigställandeskyddet i anspråk. Avtalet får inte heller innehålla villkor om att konsumenten ska svara för en viss självrisk.

7 § Ett avtal om färdigställandeskydd ska innehålla villkor som säkerställer att belopp som tas i anspråk används för att täcka sådana kostnader som avses i 5 § första stycket.

8 § Ett färdigställandeskydd får begränsas till ett visst belopp. Det ska dock alltid motsvara minst tio procent av det avtalade priset för den åtgärd som omfattas av skyddet.

9 § Om ett avtal om färdigställandeskydd innehåller ett villkor som innebär att en begäran om att ta skyddet i anspråk måste framställas inom en viss tid, får villkoret inte begränsa konsumentens rätt att framställa en sådan begäran mer än vad som framgår av andra stycket.

När det gäller ersättning enligt 5 § första stycket 1, får ett villkor som avses i första stycket innebära att begäran ska göras utan oskäligt dröjsmål efter det att konsumentens rätt att häva avtalet med näringsidkaren har uppkommit. När det gäller ersättning enligt 5 § första stycket 2 och 3, får villkoret innebära att begäran ska göras inom ett år från den dag då entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning enligt 53 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Villkor om övertagande av rätt till ersättning

10 § Ett färdigställandeskydd ska innehålla villkor om att

1. den som svarar för färdigställandeskyddet 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,

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 det får, efter det att ett avtal om färdigställandeskydd har ingåtts, inte träffa avtal som medför att villkoren inte längre uppfyller kraven på ett färdigställandeskydds innehåll enligt denna lag.

Villkor för byggstart

12 § Att byggnadsnämnden inte får besluta om startbesked för byggnadsarbetet innan ett bevis om färdigställandeskydd har visats upp för nämnden, framgår av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Överklagande

13 § Byggnadsnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos mark- och miljödomstol.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014. Genom lagen upphävs lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

2. Den upphävda lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. gäller dock fortfarande för mål och ärenden om färdigställandeskydd som har påbörjats före den 1 juni 2014 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

3. Bestämmelserna i 2–9 §§ den upphävda lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. gäller dock fortfarande för byggförsäkringar som har tecknats före den 1 juni 2014.

4. Bestämmelserna i 16–21 §§ den upphävda lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. gäller dock fortfarande för avtal om färdigställandeskydd som har ingåtts före den 1 juni 2014.

På regeringens vägnar

FREDRIK REINFELDT

STEFAN ATTEFALL
(Socialdepartementet)

