

Stockholm 2025-10-15

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Ju2025/01377

Byggföretagens synpunkter på promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16)

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar ca 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen arbetar aktivt för en sund konkurrens i bygg- och anläggningsbranschen.

Byggföretagen har tagit del av departementspromemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16) och har följande synpunkter.

SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Byggföretagen tillstyrker förslagen om ändring av ersättningsreglerna och borttagandet av uppenbarhetskravet. Förslagen innehåller efterlängtade förtydliganden och förbättringar, vilket kommer att bidra till en mer effektiv och flexibel hantering.

Byggföretagen anser att förslaget om ansvar för utförare är otillräckligt utrett och bör återremitteras för ytterligare beredning. Konsekvenserna av förslaget har inte analyserats tillräckligt djupgående, särskilt vad gäller påverkan på etablerade avtalsstrukturer, försäkringsförhållanden och rättssäkerhet för entreprenörer.

ÄNDRING I ERSÄTTNINGSREGLERNA

Anläggningslagens nuvarande utformning är i delar alltför kategorisk. Detta har lett till längre ledtider och hindrat en effektiv och flexibel hantering. Mot denna bakgrund är det välkommet med förändringar.

Byggföretagens bedömning är att förslagen bidrar till ett enklare förfarande samt en mer flexibel och praktisk tillämpning. Behovet av utredningar när parterna är överens kommer sannolikt minska, vilket i sin tur bör leda till minskade förrättningskostnader och kortare handläggningstider. Förslagen bör också bidra till ökade möjligheter till anpassning utifrån omständigheterna i de enskilda fallen.

Byggföretagen tillstyrker förslagen i de här delarna.

ANSVAR FÖR BRISTER I ANLÄGGNINGEN

Utgångspunkten i dag är och bör även i framtiden vara att entreprenören ansvarar för fel i en av entreprenören uppförd gemensamhetsanläggning. Byggföretagen anser dock att promemorian saknar en grundlig analys av de avtalsrättsliga konsekvenserna som förslaget riskerar att medföra.

Felansvaret hanteras i dag normalt genom entreprenadavtal mellan beställare och entreprenör. Inte sällan baseras de avtalen på något av standardavtalen AB 04 och ABT 06. Både AB 04 och ABT 06 bygger på att det ska finnas en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter. Som anges i promemorian är tredjemansavtal i normalfallet bara bindande till tredje mans fördel. Förslaget är därför att åtagandet (att ålägga utföraren ett ansvar mot samfällighetsförening eller delägarna i en samfällighet) inte ska förenas med några skyldigheter för samfällighetsföreningen eller delägarna. Detta skapar en asymmetrisk rättsrelation där entreprenören får skyldigheter utan att tillerkännas de rättigheter som entreprenören har enligt de branschförhandlade avtalen. Promemorian belyser överhuvudtaget inte detta komplexa problem. Exempel på några frågor som hade behövts belysas:

- Ansvar gentemot tredje man (AB 04/ABT 06 kap. 5 § 13).
- Ansvar för merkostnader vid sen reklamation (AB 04/ABT 06 kap. 5 § 15).
- Ersättning till entreprenören då denna inte ansvarar för ett påstått fel (AB 04/ABT 06 kap. 5 § 17).
- Hantering av prisavdrag för fel som inte ska avhjälpas (AB 04/ABT 06 kap. 5 § 18).
- Ansvar för kostnader då entreprenören inte bereds tillträde för avhjälpande (AB 04/ABT 06 kap. 5 § 19).
- Besiktningsfrågor – bestämmelser om att utse besiktningsman och överbesiktning samt kostnadsansvar (AB 04/ABT 06 kap. 7 §§ 6, 7 och 15).
- Tvistelösning – oklarheter om vad som gäller (AB 04/ABT 06 kap. 9).

Enligt AB 04 och ABT 06 ska entreprenören hålla allriskförsäkring och ansvarsförsäkring med specifika belopp. Försäkringarna är utformade för att täcka ansvar gentemot entreprenörens avtalspart. Den föreslagna förändringen kan medföra att det uppstår försäkringsluckor eller att det krävs utveckling av nya, dyrare försäkringsprodukter. Det finns en risk att detta kommer att driva upp kostnaderna för hela branschen. Inte heller den här problematiken är belyst i promemorian.

Det saknas beskrivning av vad lantmäterimyndighetens roll blir vid påstådda fel och brister i anläggningens utförande. Det kan behövas en fastighetsbestämning av gemensamhetsanläggningen för att klargöra om det finns fel eller brister i utförandet. Fastighetsbestämningar är ofta komplicerade och kräver noggrann tolkning av aktuellt anläggningsbeslut. Detta kan innebära att lantmäterimyndigheten framöver kommer att kräva detaljerade beskrivningar av de anläggningar som ska ingå i nya gemensamhetsanläggningar. Enligt Byggföretagens mening skulle en sådan utveckling vara olycklig eftersom den riskerar att låsa utförandet och försvåra anpassningar utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Byggföretagen ser en risk att anläggningsbeslut där gemensamhetsanläggningen beskrivs med en för hög detaljeringsgrad kan behöva omprövas i större omfattning, vilket leder till ökade förrätningskostnader och längre handläggningstider.

En grundförutsättning i entreprenadavtal är att förfrågningsunderlag ska vara kalkylerbara och förutsebara. Detta bland annat för att skapa jämförbara anbud. AB 04 och ABT 06 är utformade med det i åtanke. Eftersom entreprenören i anbudsskedet inte kommer veta om entreprenören kommer att åläggas ett ansvar mot samfällighetsföreningen eller delägarna i samfälligheten blir förfrågningsunderlaget inte kalkylerbart. Exakt vilka konsekvenser det medför är svårbedömt. Sannolikt kommer det leda till generella riskpåslag i den här typen av entreprenader. Men det kan också medföra andra konsekvenser, till exempel att mindre entreprenörer får svårare att konkurrera eftersom de kan ha svårt att hantera risker som inte är kalkylerbara. Även i det här avseendet saknas konsekvensanalys.

Byggföretagen anser i sammanfattning att konsekvenserna av förslaget inte har analyserats tillräckligt djupgående, vilket riskerar att skapa oförutsedda problem. Byggföretagen föreslår därför att förslaget återremitteras för ytterligare beredning. En fördjupad beredning bör omfatta grundlig analys av avtalsrättsliga konsekvenser, ekonomiska effekter och praktiska implementeringsproblem. Alternativa lösningar som kan tillgodose behovet av skydd för samfällighetsdelägare utan att skapa rättsosäkerhet bör också utredas.

ÖVRIGA FRÅGOR

Byggföretagen tillstyrker förslaget om borttagandet av uppenbarhetskravet. Byggföretagen gör avseende det här förslaget samma bedömning som för förslagen om ändring i ersättningsreglerna, se ovan.

Byggföretagen avstår från att lämna synpunkter på övriga förslag i det här avsnittet.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Erik Lindtorp, entreprenadjurist, erik.lindtorp@byggforetagen.se alternativt 08-698 58 79.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör