

NOTAT

19. marts 2007

B-3045-5

sc/lj

Høringsnotat til Folketingets Boligudvalg om forslag til lov om ændring af bygge-loven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Byggeskadeforsikring m.v.) (L 177)

Lovforslaget har været sendt i høring den 22. december 2006 med svarfrist den 22. januar 2007 hos de organisationer, ministerier og styrelser, som er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget svar fra følgende høringsparter:

BAT-kartellet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (F.R.I.), Forsikring & Pension (F&P), Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jydske Grundejerforening, Kommunernes Landsforening, Konstruktørforeningen, Københavns Kommune, Socialministeriet, Tekniq, Danske Arkitektvirksomheder, Ministeriet for Videnskab, Datatilsynet, Forbrugerrådet, Danske Regioner, Domstolsstyrelsen, Kort- og Matrikelstyrelsen, Skat, Praktiserende Landinspektørers Forening og Den danske Landinspektørforening.

Høringssvarene vedlægges.

Den primære ændring af loven vedrører indførelse af en byggeskadeforsikring, der er obligatorisk, når professionelle bygherrer bygger boliger til private. Forsikringen indebærer, at der gennemføres to eftersyn af bygningen efter henholdsvis 1 og 5 år. Der er desuden stillet forslag til registrering af kommunernes sagsbehandlingstider af ansøgninger om byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser og andre tilladelser samt indførelse af en fælles ejendomsreference.

Nedenfor gennemgås høringssvarene. Hovedvægten af høringssvarene relaterer sig til indførelsen af byggeskadeforsikringen. Høringssvar angående de øvrige ændringer kommenteres sidst i notatet. Det skal bemærkes, at der på baggrund af høringsrunden er blevet indarbejdet en række mere tekniske, herunder lovtekniske, ændringer i lovforslaget inden fremsættelsen.

Generelt

Hovedparten af de hørte parter støtter tanken om en obligatorisk byggeskadeforsikring. Det er vurderingen, at de positive erfaringer fra det almene byggeri, hvor en lignende ordning har eksisteret siden 1986, er så positive, at en tilsvarende effekt vil kunne opnås inden for det private boligbyggeri.

Flere af de hørte parter, herunder bl.a. Dansk Byggeri, Håndværksrådet og Danske Arkitektvirksomheder, er dog kritiske over for dele af forslaget. Parterne udtrykker bekymring for, at forsikringen, som den præsenteres i lovforslaget, vil fordyre byggeriet, uden at de samfundsøkonomiske gevinster, der opstår som konsekvens af færre fejl og mangler, vil opveje udgifterne til forsikringen. Der rejses i den henseende en kritik af beregningsgrundlaget for ordningen, hvori det estimeres, at ordningen vil føre til samfundsøkonomisk besparelse som konsekvens af færre udgifter til udbedring af fejl og mangler. Der peges bl.a. på, at de bagvedliggende tal, der er brugt til at beregne besparelspotentialet, bygger på udenlandske erfaringer, som ikke nødvendigvis kan overføres til danske forhold.

F&P, Forbrugerrådet, BAT-kartellet, Konstruktørforeningen m.fl. bakker med enkelte forbehold op om forslaget.

Kommentar

Erfaringer fra det almene byggeri, hvor en tilsvarende forsikringsordning har været obligatorisk siden 1986, viser, at en byggeskadeforsikring med et tilknyttet eftersyn af boligen efter 1 og 5 år er et virksomt instrument til nedbringelse af fejl og mangler. Her er omfanget af alvorlige byggeskader i nybyggeri reduceret fra ca. 30 pct. i 1986 til ca. 4 pct. i 2005.

Dertil kommer, at der er et behov for at styrke forbrugerne i sager om byggeskader. Det er vurderingen, at forbrugerne kan have vanskeligt ved at gennemføre krav mod entreprenører og bygherrer om at få større byggeskader udbedret.

Med lovforslaget lægges der op til, at det vil være muligt for forbrugerne at gå til forsikringsselskaberne for at få dækket udgifter til skader, der er omfattet af forsikringen. Forsikringsselskabet vil herefter overtage sagen mod de ansvarlige aktører, herunder fx bygherren, entreprenøren eller andre rådgivere. Det vil give en hurtigere sagsbehandling samt sikkerhed for udbedring af skaderne, til gavn for forbrugerne.

Endelig giver den nuværende travlhed i byggeriet ikke anledning til at tro, at omfanget af fejl og mangler skulle være for nedadgående. Tal fra bl.a. Byggeriets Evalueringscenter viser, at omfanget af mangler ved aflevering af nye byggerier er højt og stigende.

I lovforslaget er det skønnet, at en obligatorisk byggeskadeforsikring vil medføre en samfundsøkonomisk nettogevinst på omkring 400-500 mio. kr. årligt. Beregningerne bygger på en analyse, som Statens Byggeforsk-

ningsinstitut (SBI) gennemførte i 2004. Analysen viste, at omkostningerne til udbedring af fejl og mangler i det private boligbyggeri blev skønnet til 8 pct. af de samlede omkostninger, mens de tilsvarende omkostninger i det almene byggeri blev skønnet til 5 pct. Forklaringen på forskellen skyldtes efter SBI's vurdering først og fremmest det forhold, at det almene byggeri har været omfattet af en byggeskadeforsikring siden 1986. Såfremt niveauet af fejl og mangler i det private byggeri kan nedbringes til det i det almene, vil der på baggrund af disse tal kunne spares ca. 700 mio. kr. årligt til udbedring af fejl og mangler inden for det private boligbyggeri.

SBIs analyse inddrager både danske og udenlandske erfaringer, men for så vidt angår de beregninger, der estimerer forskellen mellem omfanget af fejl og mangler i det private og det almene byggeri, er tallene baseret på danske erfaringer. En analyse fra DTU 2005 understøtter, at niveauet af fejl og mangler i det private boligbyggeri i Danmark er på højde med det, der er lagt til grund for udregningerne i bemærkningerne til lovforslaget.

1. Omfattede byggerier

Ejendomsforeningen Danmark, Danske Arkitektvirksomheder og Forbrugerrådet finder, at det er uhensigtsmæssigt, at forbrugere, der bygger enfamiliehuse til sig selv, undtages fra forsikringspligten. Indvendingen går bl.a. på, at en fremtidig køber af en bolig, der ikke er dækket af forsikringen, vil stå dårligere, end hvis boligen var dækket af en byggeskadeforsikring.

Ejendomsforeningen Danmark fremfører i forlængelse heraf, at ordningen vil tilgodese de entreprenører og bygherrer, der er undtaget fra forsikringspligten. Ejendomsforeningen finder, at det vil give de bygherrer, der ikke er forpligtet til at tegne forsikringen, en økonomisk besparelse og dermed en konkurrencefordel.

Danske Arkitekter vurderer omvendt, at forsikringsordningen vil være til gavn for de bygherrer, der tegner forsikringen. Det skyldes, at forbrugerne har et incitament til at købe et hus, der er omfattet af forsikringsordningen, idet forbrugerbeskyttelsen er bedre her. Dermed vil ordningen tilgodese de store projektudviklere, der typisk udbyder både grund og hus. Arkitekter, der ikke har mulighed for at tilbyde både grund og hus, mister dermed en konkurrencefordel.

Forbrugerrådet vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt, at det er byggekonceptet, der skal være afgørende for, om en forbruger opnår den beskyttelse ved nybyggeri, der lægges op til.

Dansk Byggeri fremfører, at en forsikringsordning uden eftersyn eksisterer i regi af Nyhusforeningen. Nyhusforeningen er en forsikringsordning, der i en periode på op til fem år dækker omkostninger til udbedring af fejl og mangler på nye huse, såfremt byggevirksomheden går konkurs. Dansk

Byggeri foreslår, at Nyhusforeningens medlemmer fritages fra forsikringspligten.

Håndværksrådet mener ikke, at udlejningsejendomme bør være omfattet af ordningen. Efter Håndværksrådets opfattelse er lejere i disse ejendomme beskyttet af lejelovgivningen. Håndværksrådet foreslår desuden, at såkaldte blandede ejendomme, med både boliger og erhverv, undtages fra forsikringspligten.

Tekniq foreslår, at det præciseres, hvorvidt ejerlejligheder uden bopælspligt er undtaget fra forsikringsordningen. Det er ikke muligt for bygherren på forhånd at vide, hvorvidt en køber ønsker at benytte lejligheden som sommerhus eller helårsbeboelse og dermed, om ejerlejligheden er omfattet af forsikringspligten.

Kommentar

Enfamilieshus skal ifølge lovforslaget forsikres mod byggeskader, hvis enfamilieshuset opføres som led i et projektsalg, hvor forbrugeren køber byggegrunden og projektet af samme firma, som tillige udfører eller lader byggearbejderne udføre. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et bestemt firma opfører bebyggelsen.

I andre tilfælde, hvor forbrugeren som bygherre lader opføre et enfamilieshus, skal der ikke tegnes en byggeskadeforsikring. Årsagen hertil er, at forsikringen under disse forhold kan blive uforholdsmæssig dyr. Samtidig har forbrugeren som bygherre mulighed for at udøve større indflydelse på byggeriets udformning, herunder træffe beslutning om, hvem der skal projektere og udføre byggeriet. Herved øver bygherren også indflydelse på kvaliteten af byggeriet. Det vil derfor være et unødigt krav at stille betingelse om, at der i alle sådanne sager skal tegnes en forsikring. Forbrugere, der er bygherrer, vil have mulighed for på frivillig basis at tegne en byggeskadeforsikring. Såfremt der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, er der ved videresalg af boliger mulighed for at få foretaget en tilstandsrapport og efterfølgende tegne en ejerskifteforsikring, der dækker skjulte fejl og mangler. Herved kan hensynet til fremtidige købere tilgodeses.

Forsikringen mod byggeskader forventes at blive udbudt på almindelige markedsvilkår til de bygherrer, der ikke er omfattet af forsikringspligten. Det vil sige, at sådanne bygherrer vil kunne tegne en forsikring på frivillig basis. Der er på den baggrund ingen grund til at frygte, at eksempelvis arkitekter, der ikke har mulighed for at tilbyde både grund og hus, skulle miste markedsandele på bekostning af andre bygherrer, der kan tilbyde køberne en byggeskadeforsikring.

Nyhusforeningens forsikringsordning er alene en konkursforsikring, der kun dækker, såfremt bygherren går i betalingsstandsning. Forsikringsordningen yder således ikke hjælp til forbrugerne ved reklamation af fejl og

mangler mod eksisterende bygherrer. Nyhusforeningens forsikring omfatter desuden ikke gennemførelse af eftersyn. Det er derfor Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at medlemmer af Nyhusforeningen ikke bør undtages fra forsikringspligten.

Det vurderes heller ikke hensigtsmæssigt at undtage hverken udlejningsejendomme eller blandende bygninger med boliger og erhverv. En undtagelse af udlejningsejendomme vil åbne op for en omgåelse af loven, idet der ikke altid er taget stilling til ejendommens anvendelse, herunder om bygningen skal anvendes til ejerlejligheder, udlejning eller andelsforening, når forsikringen skal tegnes. Dertil kommer, at en ejer af en udlejningsejendom vil få bedre mulighed for at rette et krav om udbedring af byggeskader, herunder skimmelsvampe, der har deres oprindelse i forhold under byggeprocessen, mod den ansvarlige part, såfremt bygningen er dækket af en byggeskadeforsikring.

For så vidt angår bygninger med både boliger og erhverv forekommer det urimeligt, at eksempelvis købere af ejerlejligheder i en større ejendom ikke omfattes af forsikringspligten, blot fordi underetagen udlejes til erhverv. Dette vil tilsvarende åbne op for en omgåelse af loven.

For at undgå usikkerhed om, hvorvidt en bolig vil blive anvendt til helårsbeboelse, og dermed er omfattet af forsikringspligten, er det blevet præciseret i bemærkningerne, at forsikringspligten omfatter beboelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse. Sommerhuse, der opføres i områder, der i en lokalplan er udlagt til sommerhusbeboelse, kan ikke lovligt anvendes til helårsbeboelse, uanset at de opfylder bygningsreglementets krav til helårsboliger. De vil derfor ikke være omfattet af forsikringspligten.

Herudover har kommentarerne ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

2. Kommunal kontrol med tegning af forsikringen

Ifølge lovforslaget skal bygherren ved ansøgning om byggetilladelse fremlægge dokumentation for, at der er indhentet tilbud på forsikringen. Håndværksrådet vurderer, at der kan opstå sager, hvor tilbuddet er indhentet, men hvor byggeriet ændrer sig væsentligt undervejs i byggeforløbet. Dermed kan forudsætningerne for forsikringsselskabernes tilbud på forsikringen være ændret så væsentligt, at der skal laves et nyt tilbud.

Det bør efter Håndværksrådets, Danske Arkitektvirksomheders og Ejendomsforeningen Danmarks vurdering være tilstrækkeligt med en kontrol af, om forsikringen er tegnet ved bygherrens færdigmelding af byggeriet.

Kommentar:

Formålet med, at bygherren skal indsende dokumentation for indhentet tilbud på byggeskadeforsikringen ved anmodning af byggetilladelse er, at

der så vidt muligt ikke opføres boliger, som af forskellige årsager ikke er mulige at forsikre, når de står færdige, eller som kun kan forsikres til en uforholdsmæssig høj præmie. Dette hensyn kan ikke tilgodeses, hvis der kun skal sendes dokumentation for, at der er tegnet forsikring, når byggeriet færdigmeldes.

Det vil være muligt for forsikringsselskabet at afgive et tilbud om byggeskadeforsikring, der eventuelt tillige indeholder betingelser, når der skal søges om byggetilladelse. Ændres byggeriet væsentligt undervejs, vil der ifølge de gældende regler i byggeloven skulle fremsendes en ny ansøgning om byggetilladelse til kommunen og dermed også et nyt tilbud på en byggeskadeforsikring.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændring i lovforslaget.

3. Skadesbegrebet

Byggherreforeningen vurderer, at definitionen af hvilke skader, der vil være dækket af forsikringen, er for uklar, og at det skaber usikkerhed omkring forsikringsvilkårene og dermed prisen på forsikringen.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at det må forventes, at eventuelle tilbygninger, forandringer o. lign., som udføres af de skiftende ejere af boligen, vil kunne medføre ændringer eller begrænsninger i forsikrings-selskabernes forpligtelse til at dække opståede byggeskader.

F&P finder endvidere, at forsikringen ikke bør dække udviklingsskader. Udviklingsskader er skader, der opstår som følge af skadevoldende egenskaber ved et produkt/konstruktion, som på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, hvor det blev benyttet, ikke kunne forudses eller erkendes. Brugen af asbest er et eksempel herpå.

Udviklingsskader er ifølge F&P normalt ikke dækket af produktansvarsforsikringer. F&P har anført, at årsagen hertil bl.a. er, at udviklingsskader kan være vanskelige for forsikringsselskaberne at prisfaste og dermed genforsikre. Såfremt udviklingsskader skulle dækkes af forsikringsselskabet, ville det ifølge F&P være et væsentligt fordyrende forhold.

Kommentar:

I bemærkningerne til lovforslaget er det angivet, at definitionen af dækningsberettigede skader vil være sammenlignelig med den i Byggeskadefonden. Dermed vil forsikringen dække væsentlige byggeskader, der har betydning for byggeriets levetid og/eller som har afgørende betydning for bygningens brugbarhed. Fx dækkes skader, der vedrører bygningens stabilitet, rørskader, og manglende ventilation. Afhjælpning af sygdomsfremkaldende vækst af skimmelsvampe på grund af byggeskader vil ligeledes være dækket. Ligesom Byggeskadefonden skal forsikringen derimod ikke dække mindre alvorlige skader som fx afskalning af tyndpuds, knirkende gulve og revner i murværk m.v. Eftersom det er muligt at ope-

rere med dette skadesbegreb i regi af Byggeskadefonden, vurderes det tilsvarende muligt i regi af den private byggeskadeforsikring. Den præcise afgrænsning vil blive fastsat i en bekendtgørelse.

Skaden skal have sin årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Skader, der har deres årsag i forandringer i byggeriet, herunder opførelse af tilbygninger, vil derfor ikke være omfattet af byggeskadeforsikringen. Grunden hertil er, at dækning af tilbygninger og andre forandringer ville kræve en stor administration, og dermed ville forsikringspræmien blive uforholdsmæssigt høj.

Udkastet til lovforslag forholdt sig ikke til, hvorvidt udviklingsskader er dækningsberettigede eller ej. Det skal dog bemærkes, at udviklingsskader ikke er omfattet af produktansvarsloven, bl.a. fordi det ikke er muligt for entreprenørerne og bygherrerne at forebygge denne type skader. Af samme årsag vurderes det, at det vil det være fordyrende for forsikringen, såfremt denne type skader skulle være dækningsberettiget.

Den nærmere afgrænsning af skadesbegrebet vil blive fastsat i en bekendtgørelse, der sendes i høring bl.a. til branchen efter en eventuel vedtagelse af lovforslaget.

Det er i bemærkningerne blevet præciseret, at udviklingsskader ikke er dækket af den obligatoriske byggeskadeforsikring. Herudover har kommentarene ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4. Forsikringens løbetid

F&P påpeger, at en forsikringsperiode på 15 år er problematisk i forhold til forsikringsselskabernes risikovurdering og reassurance. F&P mener derfor ikke, at forsikringsperioden bør være længere end 10 år. Håndværksrådet og Dansk Byggeri finder, at en femårig forsikringsperiode vil være tilstrækkelig.

Byggherreforeningen, Dansk Byggeri og Danske Arkitektervirksomheder vurderer, at en forsikringsperiode på 15 år vil gøre forsikringen meget dyr.

Kommentar

Et udvalg nedsat af Justitsministeriet har i 2005 afgivet betænkning om revision af forældelseslovgivningen, og Justitsministeriet har den 22. december 2006 sendt et udkast til forslag om forældelseslov i høring med høringsfrist den 26. januar 2007. Det foreslås i lovudkastet, at der skal gælde en forældelsesfrist på tre år fra det tidspunkt, da fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. Ved skjulte mangler løber fristen fra det tidspunkt, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til fordringen. Den absolutte forældelsesfrist er dog efter lovudkastet 10 år regnet fra forfaldstidspunktet.

Hvis AB 92, ABT 93 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise) eller ABR (Almindelige Betingelser for Rådgivning) er anvendt, gælder der en forældelsesfrist på fem år for en bygherres krav mod en entreprenør. Efter Justitsministeriets lovudkast vil der fortsat kunne aftales en forældelsesfrist på fem år. Dog kan bestemmelserne ikke fraviges til skade for kreditor, når denne er en forbruger, og skyldneren er en erhvervsdrivende. Det medfører, at lovudkastets forældelsesfrist på 10 år ikke kan nedsættes til fem år i en aftale om opførelse af et enfamilieshus til eget brug, der indgås mellem en forbruger og en entreprenør eller en forbruger og en rådgiver.

Høringssvarene giver anledning til at revurdere forsikringens løbetid. Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at en 10-årig løbetid er tilstrækkelig med henblik på at afdække de dækningsberettigede skader. Dertil kommer, at en 10-årig løbetid ikke vurderes at ændre markant på forsikringsselskaberne incitament til at afdække de dækningsberettigede skader. Årsagen hertil er, at jo før forsikringsselskabet rejser et erstatningskrav overfor den ansvarlige part, desto større er forsikringsselskabernes sandsynlighed for, at den ansvarlige part ikke har opløst sin virksomhed eller andet, der kan mindske sandsynligheden for, at kravet kan blive inddraget.

Endelig aftales der typisk en garantistillelse fra entreprenør til bygherre frem til det femte år efter afleveringen. Denne økonomiske sikkerhed vil yderligere tilskynde forsikringsselskaberne til så vidt muligt at afdække skaderne inden for de første fem år.

Set i lyset heraf, og af bemærkningerne fra de berørte organisationer, vurderes det at være hensigtsmæssigt at fastsætte en obligatorisk løbetid på 10 år.

Lovforslaget er derfor ændret således, at forsikringens løbetid reduceres til 10 år.

5. 1 og 5 års eftersyn af byggeriet

Dansk Byggeri og Teknik foreslår, at de to eftersyn afskaffes således, at kun forsikringsdelen bevares i ordningen.

Håndværksrådet finder derimod, at det er 1 og 5 års eftersynene, der er afgørende for ordningen, da det vil være her, at flertallet af skaderne konstateres. Håndværksrådet ser dog ikke et behov for at koble krav om eftersyn sammen med et 15-årigt forsikringsprodukt, da skaderne ifølge Håndværksrådet vil være afdækket inden for de første 5 år.

Konstruktørforeningen vurderer, at forsikringsselskaberne risikerer at få en dobbeltrolle i kraft af, at de både skal registrere skader og efterfølgende udbetale erstatning herfor. Konstruktørforeningen og F&P mener, at det bør sikres, at der ikke kan være nogen tvivl om uvildigheden i forbindelse med gennemførelsen af eftersynene.

Kommentar

Eftersynene er afgørende for ordningen. Erfaringer fra Byggeskadefonden er, at det med eftersynene er muligt at afdække dækningsberettigede skader, som bygningsejeren ikke selv har mulighed for at konstatere. Dertil kommer, at eftersynene bidrager til opsamling af ny viden om, hvorfor fejl og mangler opstår, og hvordan disse kan forebygges.

Det er desuden Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at det er nødvendigt at bevare forsikringselementet i ordningen. Forsikringen er et væsentligt forbrugerbeskyttende element, idet forsikringen giver køberne økonomisk sikkerhed for, at skaderne udbedres.

I bemærkningerne til pkt. 4 om forsikringens løbetid er der oplyst om udkast til forslag til forældelsesloven. Under forudsætning af at forslaget til ændring af forældelsesloven vedtages, vil forsikringsselskabet kunne gøre krav om udbedring af skader gældende mod bygherren i 10 år. Af kommentarerne til pkt. 4 fremgår det endvidere, at forsikringsselskaberne har interesse i at afdække dækningsberettigede skader hurtigst muligt med henblik på at sikre, at der er grundlag for at rejse et økonomisk krav mod den ansvarlige part. Dette vil efter Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse give forsikringsselskaberne et tilstrækkeligt incitament til at sikre kvaliteten af eftersynene.

Kommentarerne vedrørende eftersyn har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

6. Afrapportering af eftersyn

Systemet med afrapportering fra eftersynene virker efter Dansk Byggeris samt Foreningen af Rådgivende Ingeniørers opfattelse omstændeligt med op til tre rapporter, der tilgår bygningsejeren efter eftersynet. Foreningen af Rådgivende Ingeniører finder det i den henseende problematisk, at forsikringsselskaberne skal betale for en koordineret indsamling af data om fejl og mangler.

Byggeskadefonden for det almene byggeri vurderer, at der bør lægges samme vægt på at bearbejde og formidle erfaringer fra eftersynene foretaget i regi af den private byggeskadeforsikring som i regi af Byggeskadefonden. Fonden finder, at den væsentligste årsag til nedbringelse af fejl og mangler i det almene byggeri er, at de parter, der har været involveret i byggerierne gennem denne erfaringsformidling, lærer af de fejl, der begås.

Byggeskadefonden bemærker, at domstolene og voldgiftsretter nedsat af Byggeriets Voldgiftsnævn efter fast praksis tillader Byggeskadefonden at fremlægge eftersynsrapporter som dokumenter i regressager mod de ansvarlige for byggeskader i det støttede byggeri, selv om der i en vis forstand er tale om ensidigt indhentede rapporter. Forsikringsselskabets pligt

i den private ordning til at tage initiativ til udbedring af en byggeskade, der konstateres ved eftersynet, kan ifølge Byggeskadefonden antagelig medføre, at domstole og voldgiftsret ikke vil tillade fremlæggelse af eftersynsrapporter. Dette kan ifølge Byggeskadefonden betyde, at regressager kan trække ud.

Kommentar

Det er blevet præciseret i forslaget til lovtæst og bemærkningerne til lovforslaget, at der kun fremsendes to eftersynsrapporter til forbrugeren. Én fra forsikringsselskabet, der alene vedrører de dækningsberettigede skader, og én fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, der omhandler samtlige konstaterede skadesforhold på bygningen. Sidstnævnte rapport beskriver således også mindre skader, som fx mindre revner i vægge, der ikke er dækningsberettigede, men som bygningsejeren kan kræve udbedret af bygherren uden om forsikringsselskabet.

Der vil blive opkrævet gebyrer til finansiering af Erhvervs- og Byggestyrelsens udgifter til kontrol af eftersyn og bearbejdning af forsikringsselskabets eftersynsrapport. Der kan derimod ikke opkræves gebyrer til Erhvervs- og Byggestyrelsens udgifter til offentliggørelse af data.

Med hensyn til spørgsmålet om fremlæggelse af eftersynsrapporter ved domstolene og voldgiftsretter skal det bemærkes, at forsikringsselskabet ikke som anført af Byggeskadefonden skal tage initiativ til at udbedre en byggeskade, der konstateres ved eftersynet. Hvis der konstateres en byggeskade, kan bygningsejeren vælge at anmelde skaden til forsikringsselskabet eller gøre mangelskrav gældende over for bygherren eller eventuelt entreprenør. For byggeri, der er dækket af Byggeskadefonden, skal bygningsejeren rejse krav over for den, der er ansvarlig for skaden, før skaden anmeldes til Byggeskadefonden.

I de tilfælde, hvor forsikringsselskaberne vælger at anvende uafhængige eftersynsfolk til at forestå eftersyn og udarbejde rapporter, er der næppe grund til at antage, at domstole og voldgiftsretter ikke i samme omfang som med hensyn til Byggeskadefonden vil lægge eftersynsrapporten uprøvet til grund.

Opsamling af viden om fejl og mangler er en central del af den private byggeskadeforsikring ligesom på Byggeskadefondens område. Det skal ske under hensyntagen til, at der ikke udvikles en meget stor administration omkring disse opgaver, hvilket vil fordyre ordningen.

Ud over præciseringen af, at der kun fremsendes to eftersynsrapporter til bygningsejeren, har kommentarerne vedrørende afrapportering ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

7. Byggeskadefondens mulige rolle

Ejendomsforeningen Danmark er kritisk overfor åbningen af loven om almene boliger, der giver Byggeskadefonden mulighed for at byde på opgaver i regi af den private byggeskadeforsikring. Foreningen finder, at Byggeskadefonden i kraft af sit nuværende virke har konkurrencemæssige fordele, som andre aktører ikke vil kunne matche i en udbudsforretning.

Ejendomsforeningen Danmark bemærker i øvrigt, at der også bør åbnes op for, at Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse kan byde på eventuelle opgaver.

Byggeskadefonden for det almene byggeri bemærker i forhold til ændringen i almenloven, at de går ud fra, at forslaget vil kunne omfatte samarbejde med forsikringsselskaberne om tilrettelæggelse og gennemførelse af eftersyn i det private boligbyggeri.

Kommentar

Socialministeriet har overfor Erhvervs- og Byggestyrelsen tilkendegivet, at det er hensigten, at Byggeskadefonden alene skal kunne byde på de opgaver, der knytter sig til Erhvervs- og Byggestyrelsens bearbejdning af data fra eftersynene.

Såfremt Byggeskadefonden vil byde på disse opgaver i forbindelse med eventuelle udbud, vil det ske på et forretningsmæssigt grundlag. Skulle Byggeskadefonden vinde licitationerne, vil det være en forudsætning, at disse aktiviteter bliver økonomisk adskilt fra fondens øvrige aktiviteter. Byggeskadefonden vil således ikke kunne drage økonomisk fordel af, at fonden løser tilsvarende opgaver inden for fondens nuværende portefølje.

Det vurderes ikke, at det er relevant at åbne op for, at Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) skal kunne byde på eventuelle udbud i regi af forsikringsordningen. Det er Byggeskadefondens og ikke BvBs ekspertise, viden og erfaring med indsamling, bearbejdning og formidling af data, som det med lovforslaget er fundet hensigtsmæssigt at anvende i forbindelse med den kommende byggeskadeforsikring. Socialministeriet er enig heri.

Det er blevet præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at Byggeskadefondens mulige rolle vil ske på et forretningsmæssigt grundlag og efter et udbud i åben konkurrence.

8. Præmien

Bygherreforeningen, Dansk Byggeri, Håndværksrådet m.fl. udtrykker bekymring om prisen på forsikringen. Forsikringens løbetid på 15 år samt den generelle usikkerhed om, hvordan et nyt forsikringsprodukt kommer til at virke, øger risikoen for en høj præmie.

Håndværksrådet mener, at det bør undersøges, om udgifterne til forsikringen kan finansieres ved realkreditbelåning.

Kommentar

Det er ved fastsættelsen af reglerne om forsikringsordningen, herunder skadesdækning og eftersyn lagt til grund, at forsikringspræmien skal være rimelig. Præmien må forventes at variere, alt efter om bygherren kan dokumentere, om de bygger med høj kvalitet. Dermed må forsikringen forventes at blive billigere for de bygherrer, der bevidst arbejder med kvalitetssikring.

Forsikringspræmien vil selvsagt ikke blive fastsat i loven. Forsikringen skal udbydes på markedsvilkår, hvor konkurrencen mellem forsikrings-selskaberne vil afgøre præmiens størrelse. Den gennemsnitlige forsikringspræmie vurderes dog ikke at overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen.

Udgifterne til forsikringen vil blive en del af den samlede pris, som bygherren tager for bygningen. Efter gældende regler kan køber belåne 80 pct. af denne omkostning via realkreditlån.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændring i lovforslaget. Dog er forsikringens løbetid foreslået nedsat til 10 år i overensstemmelse med det anførte under pkt. 4 om forsikringens løbetid, hvilket må forventes at bidrage til, at præmien kan holdes nede på et rimeligt niveau.

9. Erstatningskrav mod ansvarlige parter

Bygherreforeningen kritiserer, at forsikringsselskabet ifølge lovforslaget kan rette krav om udbedring mod bygherren i ti år, mens bygherren ifølge de gængse entreprenør- og rådgiveraftaler (AB 92, ABR 89 og ABT 93) kun kan rette et tilsvarende krav mod entreprenøren/rådgiveren i fem år. Dermed er bygherren ene økonomisk ansvarlig for skader i en periode på fem år.

Byggeskadefonden gør opmærksom på, at der vil kunne forekomme aftaler af en sådan karakter, at forsikringsselskabet kan nægte bygningsejeren skadedækning. Det vil være tilfældet, hvis aftalen mellem bygherren og entreprenører reelt fratager forsikringsselskabet en mulighed for en regres, som selskabet ville have haft, hvis aftalen havde fulgt almindelig praksis på det pågældende område.

Kommentar

Ifølge udkast til forslag til ny forældelseslov gælder der en absolut forældelsesfrist på 10 år. Bestemmelserne om forældelse kan efter udkastet ikke fraviges til skade for en kreditor, når denne er en forbruger, og skyldneren er en erhvervsdrivende. Dermed kan forbrugeren - uanset byggeskadeforsikringen - rette et krav om udbedring af skader til bygherren i en 10-årig periode. Forbrugeren mulighed for at reklamere over fejl og

mangler i en 10-årig periode er således ikke afledt af lovforslaget om ændring af byggeloven.

Såfremt bygherren ønsker en tilsvarende mulighed for at reklamere over for fejl og mangler mod entreprenøren i 10 år, må dette aftales i aftalen mellem bygherren og dennes entreprenører/rådgivere.

Med hensyn til aftaler, der reelt fratager forsikringsselskabet muligheder for regres eller på anden måde forringer forsikringsselskabets retsstilling væsentligt, bemærkes, at forsikringsselskabet kan betinge sit tilbud om byggeskadeforsikring af, at indgåede aftaler er i overensstemmelse med almindelig praksis på området.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

10. Forholdet til andre forsikringer

Ejendomsforeningen Danmark finder, at forholdet mellem byggeskadeforsikringen og øvrige bygningsforsikringer er uklar. Det bør afklares, hvilke forsikringer, der som udgangspunkt dækker skaderne. Forbrugerrådet vurderer i den henseende, at byggeskadeforsikringen bør dække forud for andre forsikringer således, at det ikke er forbrugers egne forsikringer, men derimod den professionelle parts forsikringer, der bærer risikoen.

Kommentar

Byggeskadeforsikringen dækker kun væsentlige byggeskader, mens forbrugers øvrige forsikringer - som fx husforsikringen og ejerskifteforsikringen - har et større dækningsområde. Såfremt byggeskadeforsikringen skulle dække forud for de øvrige forsikringer, ville der opstå et større administrativt arbejde med - og dermed udgifter til - at afklare, hvilke forsikringer, der skulle dække de konstaterede fejl og mangler på bygningen.

Hvis byggeskadeforsikringen bliver primær, er der endvidere en risiko for, at bygningsejeren forlader sig på byggeskadeforsikringen og ikke tegner en ejerskifteforsikring med det resultat, at den samlede forsikringsdækning bliver ringere.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget. Det er dog i bemærkningerne til lovforslaget præciseret, at det forudsættes, at forsikringsselskaberne tager højde for forholdet til andre forsikringer, når de fastsætter den individuelle pris på byggeskadeforsikringen og andre forsikringer. Herudover er det i bemærkningerne oplyst, at økonomi- og erhvervsministeren har sendt et lovforslag i høring om ændring af lov om finansiel virksomhed, der indebærer oprettelsen af et Penge- og Pensionspanel. Penge- og Pensionspanelet vil blive bedt om at se på, om forsikringsselskaberne lever op til denne forudsætning.

11. Offentliggørelse af navne på virksomheder

Dansk Byggeri, Tekniq, Foreningen af Rådgivende Ingeniører og Danske Arkitektvirksomheder finder det kritisabelt, at det offentlige medvirker til at udstille entreprenører i en ”offentlig gabestok” i sager, hvor ansvaret for skaderne ikke er endeligt afgjort. Organisationerne finder, at skyldsspørgsmålet bør være endeligt afgjort, inden navnene offentliggøres.

Datatilsynet gør opmærksom på, at oplysninger om bl.a. enkeltmandsejede virksomheder er omfattet af persondataloven, og at der i lovforslaget eller bemærkningerne udtrykkeligt skal tages stilling til den registreredes retsstilling i forhold til den, der er fastsat i persondataloven.

Datatilsynet gør endvidere opmærksom på, at lovforslaget skal indeholde den fornødne hjemmel, hvis persondataloven skal fraviges i administrativt fastsatte regler.

Kommentar

Formålet med at offentliggøre navne på parter, der har været involveret i byggeskader, er at give kommende bygherrer oplysninger om, hvilke entreprenører, rådgivere og materialeleverandører, der har udført arbejder, hvor der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget skade. Dette vil have en præventiv effekt og således på sigt medvirke til at højne kvaliteten i byggeriet. På baggrund af organisationernes bemærkninger findes det dog mest hensigtsmæssigt ikke at give mulighed for offentliggørelse af navne, før skyldsspørgsmålet er endeligt afgjort.

Tanken er at offentliggøre oplysninger også om enkeltmandsvirksomheder. Grundlaget for offentliggørelse af navne er dog alene, at den pågældende har udført eller medvirket til udførelsen af et arbejde, hvorpå der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget skade. Det vurderes derfor ikke, at offentliggørelsen vil omfatte fortrolige oplysninger, men selv om der skulle være tale om fortrolige oplysninger, vurderes det, at de hensyn til at opnå en præventiv effekt og dermed medvirke til generelt at højne kvaliteten i byggeriet, der ligger til grund for bestemmelserne om offentliggørelse af navne, er så vigtige, at offentliggørelse skal kunne ske uanset de regler, der er fastsat i persondataloven.

Som følge af kommentarerne er forslaget ændret, således at der ikke kan ske offentliggørelse af navne, så længe der verserer sager om den pågældendes ansvar.

Endvidere er forholdet til persondataloven præciseret i bemærkningerne i overensstemmelse med ovenstående.

12. Ikrafttrædelse

I lovudkastet er ikrafttrædelsesdatoen fastsat til 1. oktober 2007. Bygherreforeningen udtrykker bekymring for, at der er for kort tid for bygherrerne til at indstille sig på de nye vilkår. Det skyldes bl.a., at byggerier, der forventes igangsat efter denne ikrafttrædelsesdato, allerede er ved at blive projekteret og udbudt, uden at bygherren har tilstrækkelig viden om, hvad forsikringen indebærer og dermed hvilken præmie, der skal kalkuleres med. Denne usikkerhed kan dæmpe aktiviteterne inden for boligbyggeriet.

Kommentar

Det vurderes, at ikrafttrædelsestidspunktet bør rykkes med henblik på at imødekomme parternes ønske. Det er samtidig vurderingen, at flere af de kritiske bemærkninger i de øvrige høringssvar er afledt af fristen for ikrafttrædelsen. Et senere ikrafttrædelsestidspunkt vil således give branchen bedre mulighed for at indstille sig på de nye vilkår.

Ikrafttrædelsestidspunktet er på denne baggrund ændret til den 1. februar 2008.

13. Øvrigt vedrørende byggeskadeforsikring

Bygherreforeningen påpeger, at man i Sverige overvejer at afskaffe en eksisterende byggeskadeforsikring, som tilsyneladende ikke var tilstrækkeligt gennemtænkt. Der er derfor behov for afklaring af konsekvenserne af den danske forsikringsordning.

Bygherreforeningen vurderer desuden, at indførelsen af byggeskadeforsikringen kan risikere at hæmme eksperimenterende og nyskabende byggeri, fordi denne type byggeri kan blive meget dyr at forsikre.

Kommentar

Erhvervs- og Byggestyrelsen er i tæt kontakt med det svenske miljøministerium, der udarbejder en redegørelse omkring den svenske forsikringsordning. Styrelsen er derfor opmærksom på de problemstillinger, der er rejst i forbindelse med den svenske forsikringsordning. Et af kritikpunkterne vedrører definitionen af skadesbegrebet, der kritiseres for at være uklar. Dette har haft den følge, at der kun er udbetalt begrænsede erstatninger til skadeslidte bygningsejere. Intet tyder på, at det vil blive tilfældet i Danmark.

Lovforslaget om en obligatorisk dansk byggeskadeforsikring er indrettet, så den tager højde herfor. Der lægges således vægt på at udarbejde en så præcis og detaljeret bekendtgørelse om skadesbegrebet som muligt, således at det ikke bliver muligt for forsikringsselskaberne at rejse tvivl om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget eller ej.

Derudover indeholder den svenske ordning ingen eftersyn, hvilket er et bærende element i den danske ordning.

Indførelsen af byggeskadeforsikringen vurderes ikke at få konsekvenser for bygherrens incitament til at bygge eksperimenterende og nyskabende. Det er også i denne type af byggerier muligt at kvalitetssikre byggeprocessen, hvilket vurderes at få den afgørende betydning for forsikringselskabernes risikovurdering og dermed for prisfastsættelsen af forsikringen.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

14. Offentliggørelse af sagsbehandlingstider

KL og Københavns Kommune har en række betænkeligheder ved forslaget om registrering af sagsbehandlingstider i byggesager. Det anføres blandt andet, at byggesager varierer efter geografiske forhold, at fokus på sagsbehandlingstid vil medføre en risiko for faldende kvalitet i byggesagsbehandlingen, samt at kommunerne ikke har et ensartet byggesagsbehandlingssystem, som kan sikre, at sagsbehandlingstiderne kan måles på fuldstændig samme måde.

KL og Københavns Kommune fremfører desuden, at det er vigtigt, at der tages højde for de tilfælde, hvor lang sagsbehandlingstid skyldes ufuldstændigt ansøgningsmateriale.

Kommentar:

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at det er muligt at udforme en løsning, som gør det muligt at registrere den reelle sagsbehandlingstid uagtet de forskellige forhold, der nævnes.

Den endelige udformning af oplysningerne vil blive fastlagt efter drøftelser mellem Økonomi- og Erhvervsministeriet og KL.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

15. Etablering af en fælles ejendomsreference

I de høringssvar, der omtaler den fælles ejendomsreference, er der generelt tilslutning til, at denne etableres.

Domstolsstyrelsen bemærker, at det vil være hensigtsmæssigt at indsætte bestemmelserne om en fælles ejendomsreference i udstykningsloven eller subsidiært i tinglysningsloven, således at rekvirering af ejendomsreference i hovedparten af tilfældene kan ske hos den myndighed, der står for ejendomsdannelsen.

Kommentar

Den fælles ejendomsreference vil teknisk blive implementeret som en service, der kan integreres i de it-løsninger, der anvendes af de myndigheder, der står for ejendomsdannelsen, og rekvirering af en ejendomsreference vil derfor kunne ske automatisk uden anden myndighedskontakt.

Indstilling

Det indstilles, at kommentaren ikke giver anledning til ændringer i lovforslaget.

Høringsparter

Lovforslaget har været til høring hos:

Beskæftigelsesministeriet, Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet, Miljøministeriet, Ministeriet for Familie- og Forbrugeranliggender, Ministeriet for Videnskab, Skatteministeriet, Socialministeriet, Statsministeriet, Transport- og Energiministeriet, Datatilsynet, Domstolsstyrelsen, Energistyrelsen, Forbrugerstyrelsen, Forbrugerrådet, It- og Telestyrelsen, Kort- og Matrikelstyrelsen, Miljøstyrelsen, Skat, Skov- og Naturstyrelsen, Slots- og Ejendomsstyrelsen, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Vejdirektoratet, Aalborg Universitet, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, CPR-kontoret, Danmarks Tekniske Universitet, Danmarks Tekniske Universitet – byg, Forsvarets Bygnings- og Etableringstjeneste, Frederiksberg Kommune, Københavns Kommune, Realkreditrådet, Retten i Århus, Servicefællesskabet for geodata, Statens Byggeforskningsinstitut, Teknologisk Institut, Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arkitektforbundet, Akademisk arkitektforening, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BIPS, Boligselskabernes Landsforening, Bosam, Byfornyelse Danmark, Byggecentrum, Byggefagenes Kooperative Landssammenslutning, Byggeriets Evalueringscenter, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Dansk Byggeri, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Danske Regioner, Dansk Standard, De Samvirkende Invalideorganisationer, Det centrale Handicapråd, Den danske Landinspektørforening, Ejendomsforeningen Danmark, ETA-Danmark A/S godk.org, Byggevarer, Fonden Realdania, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, F.R.I., Forsikring og Pension, Geoforum Danmark, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen i Danmark, Jydske Grundejerforening, Kommunernes Landsforening, Kommunalteknisk Chefforening, Konstruktørforeningen, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejerbo, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF), SBB, Sammenslutningen af bygningsagkyndige, Tekniq, Installatørernes organisation, Træbranchens Oplysningsråd, VVS leverandørerne, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen.