

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 0. maj 2007

4. udkast

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering
(Byggeskadeforsikring m.v.)
[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

1. Ændringsforslag

Økonomi- og erhvervsministeren har stillet 5 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 14. marts 2007 og var til 1. behandling den 10. april 2007. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høringer

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 22. december 2006 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 58. Den 22. marts 2007 sendte socialministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget, jf. L 177 – bilag 1.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Danske Arkitektvirksomheder,
Forbrugerrådet og
F&P – Forsikring og Pension.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret henvendelserne.

Deputationer

Endvidere har Danske Arkitektvirksomheder mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget.

Samråd

Udvalget har stillet 1 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til mundtlig besvarelse. Ministeren har besvaret spørgsmålet i et samråd med udvalget den 22. maj 2007. Ministeren har efterfølgende sendt udvalget det talepapir, der lå til grund for ministerens besvarelse af spørgsmålet.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 28 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger



Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget udtaler, at på baggrund af erfaringerne fra Byggeskadefonden for det almene byggeri, hvor det lykkedes at reducere antallet af byggeskader fra 30 pct. i 1986 til 4 pct. i 2005, ønsker regeringen nu at indføre en lignende ordning for de private boliger.

Den obligatoriske byggeskadeforsikring skal tegnes af bygherren til fordel for bygningsejeren, når professionelle bygherrer bygger helårsboliger til private. Forsikringsordningen dækker væsentlige byggeskader, der har betydning for bygningens levetid og funktion i 10 år, herunder bl.a. skimmel-svamp. Endvidere dækker forsikringen genhusning af beboerne i tilfælde af skader, hvor fraflytning er nødvendig for udbedring af skaderne. Der skal gennemføres to eftersyn af bygningen, der skal afdække fejl i byggeriet og give forbrugeren viden om bygningens standard. Første eftersyn efter et år og næste eftersyn efter fem år. I forbindelse med eftersynene udarbejdes en eftersynsrapport, der beskriver de konstaterede skader og svigt.

Byggeskadeforsikringen bliver med ændringsforslagene primær i forhold til andre tingsforsikringer som f.eks. ejerskifteforsikringer og husforsikringer. Forsikringspræmien må ikke overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen, hvilket er en væsentlig forudsætning for, at Dansk Folkeparti er positivt indstillet over for en obligatorisk forsikring. Udgifterne til forsikringen vil kunne indgå i købers realkreditfinansiering af købet og kan derfor betales over 30 år, hvilket også er en væsentlig forudsætning for Dansk Folkeparti. Der er endvidere en selvrisiko på max. kr. 10.000 pr. skade. Selvrisikoen kan højst være på kr. 20.000 pr. bolig. Kontrollen med, at der er tegnet byggeskadeforsikring, foretages af kommunen. Ordningen evalueres løbende, første gang efter to år.

Dansk Folkeparti mener, det er sørgeligt, at det overhovedet er nødvendigt at tegne en forsikring i nybyggeri, der dækker byggeskader. Det burde være en selvfølge, at bygherre, entreprenører og håndværkere satte en ære i at udføre gedigent håndværk, eller i det mindste rettede deres fejl hurtigst muligt når kunden påviste, at der var begået fejl. Men desværre hører og ser vi gang på gang, at beboerne i det såkaldte færdige byggeri bliver sorteper, fordi bygherre, entreprenører og håndværkere afleverer byggeriet fyldt med fejl og mangler. Dansk Folkeparti beklager, at det er nødvendigt at fordyre byggeriet unødigt med en obligatorisk byggeskadeforsikring.

Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget udtaler, at SF og EL støtter, at der indføres en obligatorisk byggeskadeforsikring ved privat boligbyggeri, men SF og EL finder forsikringsselskabernes rolle problematisk i forhold til eftersyn.

Siumut, Tjóðveldisflokkurin, Fólkaflokkurin og Inuit Ataqatigiit var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af <>:

Til § 1

1) Det under *nr. 6* foreslåede § 25 A, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* I de tilfælde, hvor en forbruger indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at den erhvervsdrivende opfører eller forestår opførelsen af bebyggelsen, anses den erhvervsdrivende for at være bygherre efter denne lov. Det samme gælder, hvis den erhvervsdrivende betinger aftalen om opførelse af bebyggelsen af, at forbrugeren indgår aftale med en eller flere nærmere angivne erhvervsdrivende om opførelse af en del af bebyggelsen.«

[Præcisering og udvidelse af forsikringspligten]

2) Efter det under *nr. 6* foreslåede § 25 B, *stk. 3*, indsættes som nyt *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Når forsikringsbegivenheden indtræder, tilkommer retten til erstatning den sikrede, jf. *stk. 1*, selvom denne ikke har fået meddelelse om forsikringen. Forsikringstageren kan ikke med bindende virkning forhandle med selskabet om erstatningen eller oppebære erstatningen.«

Stk. 4 og *5* bliver herefter *stk. 5* og *6*.

[Præcisering af erstatningens udbetaling]

3) Det under *nr. 6* foreslåede § 25 B, *stk. 4*, der bliver *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Hvis et forsikringselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, jf. *stk. 2*, der tillige helt eller delvis er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringselskabet ikke kræve refusion af det pågældende forsikringselskab inden for tingsforsikringens forsikringssum.«

[Ændring af bestemmelsen om refusion, således at byggeskadeforsikringen bliver primær]

4) Efter det under *nr. 6* foreslåede § 25 B, *stk. 4*, der bliver *stk. 5*, indsættes som nyt *stk. 6*:

»*Stk. 6.* Hvis der er panthavere eller indehavere af andre tinglige rettigheder i ejendommen, kan erstatningsbeløbet udbetales til sikrede, når skaden er udbedret, eller betryggende sikkerhed er stillet for panthaver eller indehaveren af den tinglige rettigheds fyldestgørelse.«

[Præcisering af erstatningens udbetaling]

Til § 4

5) I *stk. 1* og *2* ændres »1. februar 2008« til: »1. april 2008«.

[Udskydelse af lovens ikrafttræden]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Efter § 25 A, stk. 3, i det fremsatte lovforslag er der forsikringspligt for den erhvervsdrivende i de tilfælde, hvor forbrugeren køber både projekt og grund af den samme erhvervsdrivende og i de tilfælde, hvor forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et nærmere angivet firma skal opføre bebyggelsen på grunden.

Der er derimod ikke forsikringspligt i de tilfælde, hvor forbrugeren af et firma køber et hus og en grund uafhængigt af hinanden. Der er samme behov for at forsikre huset i disse tilfælde. Det foreslås derfor, at forsikringspligten udvides, så der er forsikringspligt for den erhvervsdrivende i alle tilfælde, hvor en professionel bygherre står for byggeprocessen og dermed indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre huset. Det betyder, at der vil være forsikringspligt i følgende tilfælde; hvor forbrugeren køber projekt og grund af samme erhvervsdrivende, som tillige opfører eller står for opførelsen af huset, og i de tilfælde, hvor forbrugeren køber grund på betingelse af, at et nærmere angivet firma opfører bebyggelsen, samt i de tilfælde, hvor forbrugeren køber en grund for derefter at få et firma til at opføre et hus på grunden.

Baggrunden for ændringen er, at når forbrugeren har erhvervet en grund og senere får en professionel til at opføre et hus på grunden, forholder det sig ofte således, at det er den professionelle, der står for byggeprocessen. Det vil derfor være rimeligt, at forbrugeren også i sådanne situationer vil være dækket af en byggeskadeforsikring.

I de tilfælde, hvor den professionelle i aftalen om opførelse af huset har betinget sig, at forbrugeren indgår aftale med f.eks. en eller flere nærmere angivne entreprenører om opførelse af en del af huset, er det i realiteten ligeledes den professionelle, der står for byggeriet, og der skal derfor også være forsikringspligt i disse tilfælde.

Ændringsforslaget omfatter derimod ikke de tilfælde, hvor forbrugeren vælger selv at forestå byggeprocessen og indgå separate aftaler med forskellige håndværkere. Det skyldes, at et krav om byggeskadeforsikring i sådanne tilfælde vil fordyre forsikringen væsentligt, da forsikringselskabet vil have svært ved at vurdere risikoen for, at der opstår fejl og mangler på byggeriet. I de tilfælde hvor forbrugeren selv vælger at forestå byggeprocessen, vil der være mulighed for at tegne forsikringen på frivillig basis.

Til nr. 2

Efter § 25 A, stk. 1, i det fremsatte lovforslag er det bygherren, der er forsikringstager. Efter § 25 B, stk. 1, 2. pkt. er bygningsejeren den sikrede. Som konsekvens af, at der i lovforslaget er taget udtrykkelig stilling til, hvem forsikringen er tegnet til fordel for, finder forsikringsaftalelovens §§ 54-58, der omhandler forsikring af tredjemands interesse, ikke anvendelse på lovforslaget. For at undgå fortolkningstvivel angiver § 25 B, stk. 4, at forsikringssummen tilkommer bygningsejeren, og at forsikringstageren ikke med bindende virkning for bygningsejeren kan forhandle med forsikringselskabet om erstatningens størrelse eller oppebære erstatningen. Det er en fravigelse af udgangspunktet i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, at forsikringstageren ikke kan forhandle om eller oppebære erstatningen på sikredes vegne.

Til nr. 3

Ifølge det fremsatte lovforslag er byggeskadeforsikringen sekundær i forhold til andre tingsforsikringer, som f.eks. ejerskifteforsikringer og husejerforsikringer. Det vil sige, at i det omfang forsikringselskabet har dækket en byggeskade, som tillige er dækket af en anden forsikring, kan forsikringselskabet kræve refusion fra det pågældende forsikringselskab.

Efter ændringsforslaget gøres byggeskadeforsikringen primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme skade. Det vil sige, at

i tilfælde, hvor forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, kan forsikringsselskaberne ikke kræve refusion af det andet forsikringsselskab.

Ændringsforslaget skyldes, at det ikke er fundet hensigtsmæssigt, at det for eksempel er ejerskifteforsikringen, der i den endelige opgørelse mellem forsikringsselskaberne skal dække en byggeskade.

Byggeskadeforsikringen vil altid blive tegnet på et tidligere tidspunkt end for eksempel en ejerskifteforsikring. Forbrugeren vil herved få mulighed for at forhandle prisen ned på ejerskifteforsikringen i de tilfælde, hvor en bolig handles efter opførelsen under henvisning til, at der allerede er en byggeskadeforsikring, der dækker væsentlige byggeskader.

Til nr. 4

Som en yderligere konsekvens af, at forsikringsaftalelovens § 58, jf. § 54, ikke finder anvendelse på ordningen om byggeskadeforsikring, fastslås det i § 25 B, stk. 5, at erstatningen ikke kan udbetales til bygningssejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, såfremt der er panthavere eller andre, der har en tinglig ret i ejendommen. Bestemmelsen er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 58 og skal sikre, at forsikringssummen ikke udbetales til bygningssejeren, uden at skaden udbedres, med deraf følgende forringelse af pantsikkerheden eller den tinglige retlighed.

Det er en forudsætning, at forsikringsselskabet har kendskab til panteretten, hvilket kan sikres ved tinglysning eller meddelelse til forsikringsselskabet. Også en tinglig ret er omfattet af bestemmelsen. Et eksempel på en tinglig ret er udlæg i en ejendom. Er ejendommen pantsat eller er der foretaget udlæg i ejendommen, kan der ikke ske udbetaling af erstatningen, før der er sket udbedring af skaden, eller der er stillet betryggende sikkerhed. Det afgørende for vurderingen af, om sikkerheden er betryggende, er, om skaden vil blive udbedret, eller at panthaver eller indehaveren af en anden tinglig ret sikres fyldestgørelse. Også for så vidt angår de tinglige rettigheder er det afgørende, at forsikringsselskabet kendte eller burde kende til retten.

Kravet om, at der ikke kan ske udbetaling af erstatning til bygningssejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, hvis panthavere eller andre har en tinglig ret i ejendommen, vil samtidig tilgodese lejere. Er hele eller en del af en ejendom, hvor der er byggeskadeforsikringspligt, udlejet, er lejer beskyttet efter lejelovgivningen. Af reglerne i lejelovgivningen følger, at udlejer er forpligtet til at udbedre fejl og mangler. Hvis værdien af det lejede er forringet, kan lejer tillige efter omstændighederne kræve lejen nedsat i perioden, indtil fejl og mangler er afhjulpet.

Til nr. 5

Det foreslås, at lovens ikrafttræden udskydes til den 1. april 2008 for at give forsikringsselskaberne den fornødne tid til at følge op på loven.

*Marion Pedersen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Kurt Kirkegaard (V) Hanne Severinsen (V)
Søren Pind (V) Anita Knakkegaard (DF) Mia Falkenberg (DF) Jakob Axel Nielsen (KF) nfm.
Allan Niebuhr (KF) Lissa Mathiasen (S) fmd. Vibeke Grave (S) Jytte Andersen (S)
Hüseyin Arac (S) Bjarne Laustsen (S) Charlotte Fischer (RV) Pernille Frahm (SF)
Pernille Rosenkrantz-Theil (EL)*

Siumut, Tjóðveldisflokkurin, Fólkaflokkurin og Inuit Ataqatigiit havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	51	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Siumut (SIU)	1
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Fólkaflokkurin (FF)	1
Det Radikale Venstre (RV)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11	Uden for folketingsgruppen (UFG)	4

Oversigt over bilag vedrørende L 177

Bilagsnr.	Titel
1	Høringsnotat og høringssvar fra økonomi- og erhvervsministeren
2	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Endelig tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	Henvendelse af 9/3-07 fra Danske Arkitektvirksomheder
5	Henvendelse af 25/4-07 fra F&P - Forsikring og Pension
6	Henvendelse af 26/4-07 fra Danske Arkitektvirksomheder
7	Henvendelse af 27/4-07 fra Forbrugerrådet
8	1. udkast til betækning
9	Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren
10	2. udkast til betækning
11	Henvendelse af 21/5-07 fra Forsikring & Pension
12	3. udkast til betækning
13	Notater om skimmelsvamp og byggerier omfattet af forsikringspligten samt ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 177

Spm.nr.	Titel
1	Spm., om det ikke vil blive lige så dyrt for en familie, der vælger at købe en grund for derefter at finde et f.eks. typehusfirma til at forestå opførelse af huset, at skulle tegne en privat byggeskadeforsikring, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om at ministeren bedes oplyse, hvor meget det må forventes at fordyre en byggeskadeforsikringsordning, såfremt alt nybyggeri af boliger bliver omfattet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm., om ministeren ikke finder, at det set ud fra en samfundsmæssig synsvinkel var ønskeligt, såfremt alt boligbyggeri blev omfattet af en byggeskadeforsikring, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om at ministeren bedes oplyse, om der må være skimmelsvampvækst og givet fald, hvor meget må der være af skimmelsvampvækst og hvor må det forefindes i boligen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om hvor grænsen for medbyg går, i relation til at der i bemærkningerne til forslaget nævnes, at medbyg ikke vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

-
- 6 Spm., om ministeren finder, at det vil være samfundsmæssigt godt eller at det vil sikre panthaver/kreditor, hvis en bygningsejer vælger at få udbetalt erstatningen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om, hvorledes lejere fremover vil være bedre sikrede, såfremt bygningsejer/udlejer vælger at beholde pengene og ikke udbedre svigt/skader, som har resulteret i skimmelsvamp, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm. om at ministeren i forbindelse med forslaget lægger op til, at byggeskadeforsikringen vil være sekundær set i forhold til f.eks. en ejerskifteforsikring bedes oplyst hvor meget det forventes at ville påvirke prisen på ejerskifteforsikringerne, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om at ministeren bedes angive begrundelsen for, at en bygherre kan fritages for sit ansvar, såfremt ejendommen bliver solgt og dermed overgår til ejerskifteforsikringen og dermed til sælgers ansvar, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm., om ministeren ikke finder det hensigtsmæssigt, at det er færdigmeldingen fra bygherrens side, der afgør om en andelsboligforening er dækket af forsikringen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om, i hvilken størrelsesorden ministeren forestiller sig, at de administrative tvangsbøder skal være, og om vil det have konsekvenser i skærpende grad, såfremt der bliver tale om flere tilfælde fra samme bygherre, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om at ministeren bedes angive begrundelsen for at 1 og 5 års eftersynet ikke lægger op til, at den bestående byggeskadefond, skal foretage disse eftersyn, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm., om ministeren vil være indstillet på at stille ændringsforslag, der vil imødekomme L 177 - spm. 1-12, og i givet fald på hvilke områder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm., om ministerens kommentar til henvendelsen af 9/3-7 fra Danske Arkitektvirksomheder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm. om at uddybe bemærkninger til § 25 F, stk. 5, om at offentliggørelse af navne i visse tilfælde skal kunne ske uanset de regler, der er fastsat i persondataloven, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 16 Spm., om lovforslaget vil komme til at dække 85 pct. af nybyggeriet m.v., til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spørgsmålet tilbagesendes
- 18 Spm. om kloakering og andre former for stikledninger vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

-
- 19 Spm. om kommentar til henvendelse af 25/4-07 fra F&P - Forsikring og Pension, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 26/4-07 fra Danske Arkitekt Virksomheder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om kommentar til henvendelse af 27/4-07 fra Forbrugerrådet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 22 Spm., om ministeren har foretaget en vurdering af den svenske model for byggeskadeforsikring set i forhold til det fremsatte forslag, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 23 Spm. om at ministeren bedes redegøre for forskellen mellem den danske model og den svenske model, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 24 Spm. om ministerens uddybelse af besvarelse af spørgsmål 1, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 25 Spm. om, hvad der menes med »at fjerne skimmelsvamp i nødvendigt omfang« jævnfør svaret på spørgsmål 4, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 26 Spm. om uddybelse af svaret på spm. 6 og om ministeren vil være indstillet på at vælge en ordning svarende til den, der i dag er gældende for brandforsikringer, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 27 Spm. om kommentar til henvendelse af 21/5-07 fra Forsikring & Pension, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 28 Spm. om ministeren vil oversende sit talepapir fra samrådet den 22/5-07 vedrørende L 177 - samrådssp. A, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå