

NOTAT

21. december 2006

/lj/lstf

UDKAST

**Forslag
til**

**Lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om
bygnings- og boligregistrering**

(Byggeskadeforsikring, m.v.)

§ 1

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som ændret senest ved lov nr. 542 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 1 indsættes efter ”vedligeholdes forsvarligt”: ”at sikre, at byggeskader udbedres.”

2. I § 16 indsættes som *stk. 6*:

”*Stk. 6.* Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal registrere oplysninger om faktiske sagsbehandlingstider for ansøgninger om byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse og andre tilladelser, jf. stk. 1 og 2, og de i medfør af stk. 4 fastsatte bestemmelser, samt for ansøgninger om dispensation, jf. § 22.”

3. I § 17 indsættes som *stk. 4*:

”*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på forsikring af bebyggelse efter § 25 A og indsendelse af dokumentation efter § 25 C, stk. 1 og 2.”

4. I § 22, *stk. 1*, indsættes som *2. pkt.*:

”Der kan dog ikke meddeles dispensation fra bestemmelserne i kapitel 4 A og de i medfør af kapitel 4 A fastsatte bestemmelser.”

5. I § 23, *stk. 1*, ændres: ”og § 18 A, stk. 4,” til: ”, § 18 A, stk. 4, og § 25 C, stk. 5,”

6. Efter § 25 indsættes:

”Kapitel 4 A
Byggeskadeforsikring

§ 25 A. En bygherre, der opfører ny bebyggelse, som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Forsikringspræmien skal betales af bygherren.

Stk. 2. Undtaget fra forsikringspligten er

- a) offentlige bygherrer,
- b) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskade-fonden, jf. lov om almene boliger m.v.,
- c) bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse og
- d) forbrugere, når bebyggelsen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren.

Stk. 3. Har en forbruger erhvervet projekt og grund af en professionel, anses den professionelle for at være bygherre efter denne lov uanset modstående aftale. Det samme gælder, såfremt forbrugeren har erhvervet grunden på betingelse af, at et navngivet firma opfører bebyggelsen.

§ 25 B. Byggeskadeforsikringens genstand skal være bebyggelsen. Sikrede i henhold til forsikringen er den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen i forsikringens løbetid.

Stk. 2. Forsikringsselskabet yder erstatning til dækning af udgifter til udbedring af byggeskader, der er omfattet af § 25 A, stk. 1.

Stk. 3. Forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller såfremt der ikke sker aflevering ved første indflytning. Forsikringen dækker skader, der anmeldes til forsikringsselskabet inden 15 år fra forsikringens ikrafttræden.

Stk. 4. I det omfang et forsikringsselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, som er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet kræve refusion af det pågældende forsikringsselskab inden for tingsforsikringens forsikringssum.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om forsikringsaftalens dækningsomfang og uopsigelighed..

§ 25 C. En bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25 A, skal ved ansøgning om byggetilladelse efter § 16, stk. 1, sende dokumentation til kommunalbestyrelsen for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring.

Stk. 2. En bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25 A, skal ved færdigmelding af byggeriet indsende dokumentation til kommunalbestyrelsen for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse efter § 16, stk. 1 og 2, medmindre bestemmelserne i stk. 1 eller 2, er opfyldt.

Stk. 4. Hvis byggeriet helt eller delvis er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden der er indsendt dokumentation efter stk. 2, kan kommunalbestyrelsen som tvangsmiddel pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til stk. 4, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 6. Der er udpantningsret for bøder, der er pålagt efter stk. 4, og de kan inddrives ved indeholdelse i løn m.v. efter reglerne i kildeskatteloven.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen registrerer oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret, jf. lov om bygnings- og boligregistrering.

Stk. 8. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om indsendelse af dokumentation efter stk. 1 og 2, og om registrering af oplysninger efter stk. 7.

§ 25 D. Forsikringsselskabet skal forestå og afholde udgiften til gennemførelsen af to eftersyn af byggeriet med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere skader samt tegn på skader. Eftersynene skal gennemføres inden fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft, jf. § 25 B, stk. 3. Bygningsejeren varsles i rimelig tid inden eftersynenes gennemførelse. Bygningsejeren eller dennes repræsentant er berettiget til at deltage i eftersynene.

Stk. 2. Forsikringsselskabet udarbejder en rapport om et eftersyn efter stk. 1, og sender rapporten til ejendommens ejer.

Stk. 3. Undlader et forsikringsselskab at forestå gennemførelsen af eftersyn efter stk. 1, og de i medfør af stk. 4, udarbejdede bestemmelser, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen rekvirere et eftersyn på forsikringsselskabets regning. Dette gælder dog ikke, hvis forsikringsselskabet kan godtgøre, at den manglende gennemførelse af eftersyn og udarbejdelse af rapport skyldes forhold hos bygningsejeren. Der er udpantningsret for beløbet.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om gennemførelse af eftersyn samt om udarbejdelse, indhold og fremsendelse af de i stk. 2, nævnte rapporter.

§ 25 E. Erhvervs- og Byggestyrelsen opsamler, kontrollerer og organiserer oplysninger fra eftersynene jf. § 25 D.

Stk. 2. Forsikringsselskaberne indsender oplysninger om eftersyn efter § 25 D, og skadesudbedring efter § 25 B, stk. 2, til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Stk. 3. Forsikringsselskaberne indbetaler et gebyr til dækning af Erhvervs- og Byggestyrelsens udgifter til bearbejdning af oplysninger om eftersyn og kontrol i medfør af de i stk. 4 fastsatte bestemmelser.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om forsikringsselskabernes oplysningspligt og indbetalingspligt efter stk. 2 og 3. Økonomi- og Erhvervsministeren kan endvidere fastsætte nærmere bestemmelser om Erhvervs- og Byggestyrelsens opsamling, kontrol og organisering af oplysningerne efter stk. 1, og om Erhvervs- og Byggestyrelsens bearbejdning og offentliggørelse af oplysningerne fra eftersynene.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte bestemmelser om offentliggørelse af dækningberettigede byggeskader. Ministeren kan i den forbindelse fastsætte bestemmelser om, at offentliggørelsen kan omfatte navne på de fysiske og juridiske personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvorpå der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, og at indbringelse af sagen for domstolene ikke har opsættende virkning i forhold til offentliggørelsen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om formen for og omfanget af offentliggørelsen, herunder at offentliggørelsen kan ske i elektronisk form.”

7. I § 30, *stk. 1*, indsættes som *litra i* og *j*:

” i) forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, jf. § 25 A, eller fortier sådanne oplysninger,

j) undlader at sende en rapport om et eftersyn til ejendommens ejer, jf. § 25 D, *stk. 2*.”

§ 2

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 150 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

”*Stk. 3.* Socialministeren kan godkende, at *stk. 2* også anvendes for boligbyggerier, som ikke er omfattet af § 151, *stk. 1*.”

§ 3

I lov om bygnings- og boligregistrering, jf. lovbekendtgørelse nr. 767 af 12. september 2002, som ændret ved § 2 i lov nr. 406 af 28. maj 2003, § 1 i lov nr. 601 af 24. juni 2005 og § 1 i lov nr. nr. 1429 af 21. december 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 7 indsættes efter *stk. 1* som nye stykker:

»*Stk. 2.* Det påhviler økonomi- og erhvervsministeren at udforme en entydig fælles ejendomsreference og stille den til rådighed for registrering af oplysninger om ejendomme.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter, efter forhandling med de berørte ressortministre, nærmere regler for registrering og anvendelse af den fælles ejendomsreference.«

Stk. 2 og *3* bliver herefter *stk. 4* og *5*.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 2007.

Stk. 2. § 1, nr. 3-7, finder anvendelse på bebyggelse, hvis kommunalbestyrelsen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse den 1. oktober 2007 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Baggrunden for lovforslaget

For mange hus- og lejlighedsejere oplever at overtage nyopførte boliger med byggeskader.

En undersøgelse fra 2004 viser, at udgifterne til udbedring af fejl og mangler i dansk byggeri er på ca. 12 mia. kr. årligt. Byggeriets Evalueringsscenter (BEC) har i 2006 bekræftet, at det stadigvæk kniber med kvaliteten i byggeriet. Data fra BEC i 2006 viser således tegn på en betydelig stigning i antallet af kritiske mangler i byggeprocessen.

Forekomsten af væsentlige byggeskader på nye huse og lejligheder kan stille køberen eller beboeren i en vanskelig situation præget af usikkerhed om, hvornår skaden vil blive udbedret, og om skaderne får væsentlige, økonomiske konsekvenser. Dertil kommer irritationen over, at et nyt hus eller lejlighed ikke lever op til det aftalte. Mange ejere kan endvidere have svært ved at gennemføre et krav mod de professionelle parter, der har opført boligen.

Byggeriets parter blev i 2005 enige om en handlingsplan mod fejl og mangler, der har til formål at reducere omfanget af fejl og mangler. De mange sager om fejl og dårlig kvalitet i byggeriet vidner dog om, at der er behov for yderligere tiltag på området for at nedbringe fejl og mangler i nybyggeriet samt tiltag, der stiller forbrugerne stærkere i sager om udbedring heraf. Byggebranchen er enig heri.

I 1986 blev der etableret en byggeskadefond for det støttede boligbyggeri. Byggeskadefonden forestår kvalitetseftersyn af byggeriet efter 1 og 5 år samt formidling af viden om fejl og mangler. Erfaringerne viser, at det er lykkedes at reducere antallet af alvorlige byggeskader i det almene byggeri fra 30 pct. i 1986 til 4 pct. i 2005. Såfremt en lignende udvikling kan opnås inden for det private boligbyggeri, skønnes omkostningerne til udbedring af fejl og mangler at kunne nedbringes med ca. 700 mio. kr. årligt.

Regeringen vil derfor indføre krav om en obligatorisk byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer, der opfører nyt privat boligbyggeri.

Forslaget om en byggeskadeforsikring skal ses i sammenhæng med regeringens indsats for at nedbringe omfanget af fejl og mangler, herunder skimmelsvampe, som følge af fugt i nybyggeriet. Regeringen har taget initiativ til at indføre bestemmelser i bygningsreglementet om sikring af byggeriet mod vejrlig og om maksimalt fugtindhold i en nybygning og udførelse af fugtmålinger.

Lovforslaget bygger på erfaringerne fra den eksisterende Byggeskade-fond for det almene byggeri samt principperne om eftersyn i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, udfærdiget af Boligministeriet 10. december 1992, benævnt AB 92. AB 92 er et ”agreed document”, der i vid udstrækning anvendes i entrepriseforhold mellem bygherre og entreprenør og mellem hoved- og underentreprenør.

Det har tidligere været undersøgt, om der kunne indføres en frivillig forsikringsordning på området, men Forsikring & Pension vurderede, at der ikke er økonomi i en sådan model for forsikringsselskaberne.

I dag findes der ikke en egentlig byggeskadeforsikring af privat nybyggeri, der sikrer, at forbrugerne får udbedret fejl og mangler. Der findes dog enkelte garantiordninger og forsikringer med et mere begrænset sigte.

Entreprenører, der er medlem af Dansk Byggeri, yder således garanti for dækning af fejl og mangler. Garantiordegnen gælder for byggearbejder, der højst udgør 1 mio. kr. Dækningen er maksimeret til 100.000 kr., og ordningen kan maksimalt udbetale 6 mio. kr. årligt til udbedring af fejl og mangler i samtlige sager.

Flere byggefirmaer sælger endvidere huse med indbygget ”Byggetryghedsforsikring”, der dækker byggeskader med op til ca. 900.000 kr., hvis byggefirmaet går konkurs. Forsikringen træder i kraft, når huset er klar til indflytning og kan forlænges med 1 år ad gangen, men kan højst være i kraft i 5 år.

Herudover kan det nævnes, at AB 92 og Almindelige Betingelser for Totalentreprise af 22. december 1993, benævnt ABT 93, har bestemmelser om sikkerhedsstillelse. Sikkerhedsstillelsen udgør 15 pct. af enterprisens summen indtil aflevering, hvorefter den nedskrives til 10 pct. Sikkerhedsstillelsen nedskrives yderligere 1 år efter afleveringen til 2 pct. og ophører 5 år efter aflevering, såfremt der ikke er fremsat krav om afhjælpning af mangler. Der indkaldes i forbindelse med tidspunkterne for sikkerhedsstillelsens nedskrivning til gennemgang i form af afleveringsforretning samt 1-års og 5-års eftersyn.

Disse ordninger er ikke tilstrækkelige, da de kun dækker skader med et begrænset beløb inden for en begrænset periode, og bortset fra AB 92 og ABT 93 ikke omfatter eftersyn af byggeriet. Det skal endvidere bemærkes, at såfremt AB 92 og ABT 93 er aftalt, regulerer de forholdet mellem entreprenør og bygherre og mellem hovedentreprenør og underentreprenør, men ikke forholdet mellem bygherren og køberen af bygningen.

På den baggrund etableres en obligatorisk byggeskadeforsikring, der skal tegnes af professionelle bygherrer, der opfører nye private boliger.

Forsikring & Pension har oplyst, at sikring af ny privat boligbebyggelse mod byggeskader er forsikringsbart.

Ud over indførelse af en byggeskadeforsikring foreslås det med § 3 at indføre af en fælles ejendomsreference. Dette er et led i arbejdet med at modernisere og effektivisere den offentlige sektor. Den foreslåede fælles ejendomsreference skal således danne grundlag for yderligere udbygning af digital forvaltning på ejendomsdataområdet.

Der findes i tinglysningsloven, vurderingsloven og udstykningsloven i dag tre forskellige ejendomsbegreber. Dette er ikke hensigtsmæssigt, når der skal etableres forvaltning på tværs af administrative afgrænsninger. Her udgør de afvigende ejendomsdefinitioner en barriere for en etablering af fuldstændig digital forvaltning på området.

Ved den foreslåede etablering af en fælles ejendomsreference kan der skabes den fornødne sammenhæng mellem ejendomsregistrene, uden at der skal foretages en gennemgribende ændring og samordning af de love, der ligger bag de grundlæggende ejendomsregistre dvs. udstykningsloven, tinglysningsloven og vurderingsloven.

Den fælles ejendomsreference kan skabe sammenhængen ad teknisk vej, uden at erstatte de nuværende, indarbejdede og alment kendte betegnelser som f.eks. ”matrikelbetegnelsen” og ”ejendomsnummeret”. Den fælles ejendomsreference er en maskinkode, der skal anvendes som en system-til-system identifikation af de elementer, der indgår i en ejendom. Den almindelige bruger og borger vil ikke få berøring med den fælles ejendomsreference.

En arbejdsgruppe med deltagelse af Justitsministeriet (Domstolsstyrelsen), Miljøministeriet (Kort & Matrikelstyrelsen), Skatteministeriet (SKAT), Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Byggestyrelsen), Kommunernes Landsforening, Praktiserende Landinspektørers Forening m.fl. har anbefalet at etablere en entydig fælles ejendomsreference, der kan understøtte digital forvaltning på området. Arbejdsgruppen har peget på, at kun ved eksplicit lovgivning kan der skabes sikkerhed for, at den fælles ejendomsreference etableres, vedligeholdes og anvendes ensartet også på lang sigt.

§ 7, stk. 1, i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) er en samordningsbestemmelse, der bl.a. i 1989 er udnyttet til at etablere det såkaldte Krydsreferenceregister, der sikrer, at oplysninger fra forskellige offentlige registreringer om eksisterende ejendomme kan koordineres og videregives samlet. Den fælles ejendomsreference skal have samme koordinerende funktion i forbindelse med ejendomsdannelse og ved digitale selvbetjeningsløsninger, hvor der kræves en større sikkerhed end den, der ligger i den nuværende krydsreference.

2. Lovforslagets formål og indhold

Kapitel 4 A indfører krav om en obligatorisk byggeskadeforsikring, når en professionel bygherre opfører helårsbeboelse. Forsikringen tegnes og betales af bygherren til fordel for bygningsejeren. Konstateres der en dækningsberettiget skade foranlediger forsikringsselskabet skaden udbedret eller udbetaler erstatning til ejeren af bygningen.

Formålet er dels at styrke bygningsejerens – herunder særligt forbrugers - retsstilling ved at give bygningsejeren adgang til en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet, såfremt der konstateres en alvorlig byggeskade på en nyopført ejendom.

Samtidig skal forsikringen i øvrigt bidrage til at forebygge forekomsten af væsentlige fejl i byggeriet og dermed nedbringe niveauet for byggeskader i privat boligbyggeri.

Hvis bygningsejeren konstaterer en byggeskade, kan den pågældende vælge at anmelde skaden til forsikringsselskabet eller gøre mangelskrav gældende overfor bygherren eller eventuelt entreprenør og/ eller underentreprenør. Vælger bygningsejeren at anmelde skaden til forsikringsselskabet, og vurderer forsikringsselskabet, at der er tale om en dækningsberettiget skade, foranlediger forsikringsselskabet, at skaden udbedres, eller selskabet udbetaler erstatning til bygningsejeren. Forsikringsselskabet indtræder herefter i ejerens krav overfor den ansvarlige og kan herefter gøre kravet gældende mod en eventuel ansvarlig. Bygningsejeren kan som nævnt også vælge selv at gå til bygherren i første omgang for at få skaden udbedret. Uanset om bygningsejeren vælger at gøre sit krav gældende overfor bygherren, eller kravet rejses efterfølgende af forsikringsselskabet, kan ansvaret således blive placeret hos den ansvarlige for byggeskaden.

Forsikringsordningen indeholder krav om to professionelle eftersyn af byggeriet inden for de første fem år efter byggeriets aflevering til bygningsejeren. Eftersynene tjener flere formål. Dels at opdage og udbedre skader. Dels at opdage skaderne inden de ansvarliges ansvarsperiode udløber således, at det økonomiske ansvar kan gøres gældende overfor den ansvarlige. Derudover tjener eftersynene til at indsamle viden om byggeskader således, at disse kan forebygges i fremtidigt byggeri.

I forbindelse med eftersynene udarbejdes der en eftersynsrapport, der beskriver de konstaterede skader og svigt. Eftersynsrapporten bearbejdes, så den kommer til at indeholde information om, hvordan skader på bygningen kan forebygges. Den bearbejdede eftersynsrapport sendes til bygningsejeren, og er derfor en hjælp for bygningsejeren til, hvordan denne bedst kan vedligeholde og sikre værdien af sin bolig.

Den bearbejdede eftersynsrapport tilgår endvidere forsikringsselskabet, idet den indeholder uddybende viden om skaderne og skadesforebyggelse, hvilket har en værdi i forbindelse med forsikringsselskabernes fremtidige risikoberegninger og dermed præmiefastsættelse.

Forsikringsordningen ændrer ikke på de almindelige ansvarsregler og mangelsbeføjelser. Når det drejer sig om mangler, der også er byggeskader, kan bygningsejeren således frit vælge, om denne vil gøre brug af dansk rets almindelige misligholdelsesbeføjelser eller forsikringsordningen.

Byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til andre tingsforsikringer som f.eks. ejerskifteforsikringer og husforsikringer. Det vil sige, at i det omfang, forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, som tillige er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet kræve refusion af det pågældende forsikringsselskab.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring om, at kommunerne skal registrere deres sagsbehandlingstider for udstedelse af byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser og andre tilladelser, som kommunalbestyrelsen meddeler efter byggelovgivningen. Sagsbehandlingstider påtænkes offentliggjort. Den nærmere form vil blive drøftet med KL.

2.1 Obligatorisk byggeskadeforsikring

Bygherrer og bebyggelser, der er omfattet af forsikringsordningen

Der etableres en obligatorisk byggeskadeforsikring for nybyggeri, der hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse. Forsikringen skal tegnes af bygherrer, der bygger med henblik på salg, udlejning m.v. og af andelsboligforeninger, der opfører andelsboliger i andelsboligforeningens eget regi.

Bygherren er den, der lader bebyggelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Som sædvanlige rettigheder kan nævnes retten til at foretage ændringer i projektet og udøve misligholdelsesbeføjelser. Som sædvanlige forpligtelser kan nævnes retten til at foretage betalinger. Derudover kan der ved vurderingen lægges vægt på, hvem der har indgået aftalen med - og haft indflydelse på valget af - entreprenør og rådgiver.

Når en virksomhed bygger med henblik på salg eller udlejning af bebyggelsen, er virksomheden som udgangspunkt bygherre og dermed den, der skal tegne forsikringen.

Når der opføres andelsboliger, stiftes andelsboligforeningen typisk, når der er afgivet bindende købstilbud for så mange andele, at sælgers betingelser for at gennemføre projektet er opfyldt. Sælger indkalder derefter de kommende andelshavere til stiftende generalforsamling for andelsboligforeningen. Det forhold, at der stiftes en andelsboligforening, er imidlertid

tid ikke i sig selv ensbetydende med, at ansvaret for byggeriet – og dermed ansvaret for at tegne byggeskadeforsikring – overdrages til andelsboligforeningen. Tidspunktet for overdragelsen af det overordnede ansvar for byggeriet afhænger af parternes aftale.

Hvis en ejendom opdeles i ejerlejligheder før eller under opførelsen af byggeriet, er det den virksomhed, der forestår opførelsen af byggeriet og ikke ejerforeningen, der som bygherre skal tegne forsikringen.

Forsikringen skal ikke tegnes af en forbruger, når ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren. En forbruger er i overensstemmelse med andre regler en, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv.

Ved projektsalg hvor forbrugeren køber byggegrunden og projektet af samme firma, som tillige udfører eller lader byggearbejderne udføre, anses firmaet og ikke forbrugeren for at være bygherre. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et bestemt firma opfører bebyggelsen. Der skal således i begge tilfælde tegnes en byggeskadeforsikring af det professionelle firma.

I andre tilfælde, hvor forbrugeren som bygherre lader opføre et enfamiliehus, skal der ikke tegnes en byggeskadeforsikring. Årsagen hertil er, at forsikringen under disse forhold ville blive uforholdsmæssig dyr. Forbrugeren kan derimod vælge frivilligt at tegne en byggeskadeforsikring, såfremt forsikringsselskaberne vælger at udbyde byggeskadeforsikringer til forbrugere.

Offentlige bygherrer skal ikke tegne byggeskadeforsikring. Det samme gælder for bygherrer, der opfører boligbebyggelse, der er dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger m.v. Forsikringspligten omfatter alene bygherrer, der opfører ny bebyggelse til helårsbeboelse. Bygherrer, der opfører sommerhuse vil derfor ikke være omfattet af forsikringsordningen. Bygherrer, der renoverer eksisterende bebyggelse, vil heller ikke være omfattet af forsikringspligten.

For bygninger, der både anvendes til beboelse og andre formål, er der pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, hvis bygningen hovedsageligt skal anvendes til beboelse.

Udbetaling af erstatning og regres m.v.

Byggeskadeforsikringen skal være tegnet af bygherren, når byggearbejderne er afsluttet og byggeriet i medfør af byggeloven færdigmeldes til kommunalbestyrelsen. Byggeskadeforsikringen skal sikre den til enhver tid værende ejer af ejendommen mod alvorlige byggeskader i en periode på 15 år.

I en udlejningsejendom er det ejeren af ejendommen, der er den sikrede. En lejer kan i medfør af lejelovgivningen rejse krav overfor udlejer om afhjælpning af mangler som følge af en byggeskade, hvorefter udlejeren som ejer af ejendommen kan anmelde skaden til forsikringsselskabet.

Byggeskadeforsikringen skal sikre, at der er et økonomisk grundlag for at udbedre skaden. Hvis bygningsejeren konstaterer en byggeskade, er det ikke et krav, at den pågældende først skal rette henvendelse til den, der eventuelt er ansvarlig for skaden. Bygningsejeren har mulighed for straks at anmelde skaden til forsikringsselskabet. Det er herefter forsikringsselskabet, der retter henvendelse til den ansvarlige entreprenør, rådgiver eller bygherre og gør ejerens krav gældende mod den pågældende. Forsikringsselskabet må i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler respektere aftaler indgået mellem bygherre og entreprenør samt mellem entreprenør og underentreprenør. Forsikringsselskabet skal derfor i overensstemmelse med AB 92 eller andre lignende aftaler dels have mulighed for at sikre bevisførelsen inden skadesudbedring dels give den ansvarlige mulighed for at udbedre skaden inden rimelig tid. Hvis skaden ikke bliver udbedret inden rimelig tid, udbedrer forsikringsselskabet skaden eller udbetaler erstatning til bygningsejeren. Forsikringsselskabet indtræder herefter i bygningsejerens krav mod den ansvarlige part efter dansk rets almindelige regler. Bygningsejeren kan dog altid vælge at gå direkte til den ansvarlige for skaden.

Byggeskadeforsikringen skal dække skader anmeldt senest 15 år fra ikrafttræden.

På baggrund af Byggeskadefondens erfaringer med byggeskader i alment byggeri må det forventes, at majoriteten af alvorlige byggeskader opda­ges inden for de første 10 år. For at give bygningsejeren en rimelig sikkerhed for, at byggeskaderne er opdaget inden forsikringens udløb, foreslås det, at forsikringens dækningsperiode skal være 15 år.

Justitsministeriet har i 2005 afgivet betænkning om revision af forældelseslovgivningen. Det forslås i betænkningen, 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 lovforslaget 10 år regnet fra forfaldstidspunktet. I det omfang forældelsesreglerne måtte blive ændret i overensstemmelse med betænkningen, vil dette give forsikringsselskaberne et yderligere økonomisk incitament til at afdække byggeskader indenfor de første 10 år, da forsikringsselskaberne i de sidste 5 år af forsikringens dækningsperiode ikke kan gøre regres gældende for udbetalt forsikringssum.

Forsikringsselskabet skal efter nærværende lovforslag afholde 1-års og 5-års eftersyn. Såfremt betænkningens forslag følges vil en væsentlig del af

byggeskaderne derfor være opdaget, inden et eventuelt krav mod entreprenøren og rådgiveren er forældet. Det bliver således den, der er ansvarlig for skaden, der ender med at afholde udbedringsudgifterne, med mindre den pågældende er insolvent, eller virksomheden er ophørt.

Forsikringens dækningsområde

Forsikringen skal dække væsentlige skader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Den præcise afgrænsning fastsættes i en bekendtgørelse. Der skal være dækning for fejlkonstruktioner, der har betydning for byggeriets levetid samt funktionsforhold, der har afgørende betydning for bygningens brugbarhed, eksempelvis sundhedsmæssigt utilfredsstillende forekomst af skimmelsvamp og eventuelle genhusningsudgifter.

Det må forventes, at forsikringsselskaberne som betingelse for at afgive et forsikringstilbud vil kræve oplysninger hos bygherren om byggeprojektet, entreprenører og rådgivere mv. til vurdering af risikoen for byggeskader.

Det må endvidere forventes, at forsikringsselskaberne efter en konkret vurdering vil stille krav om skadesforebyggelse. Der kan f.eks. være tale om at kræve, at ABR 89 og AB 92 anvendes ved kontraktindgåelse, at der udarbejdes driftsplaner og foretages kontrol i byggefasen.

Det er hensigten at fastsætte afgrænsningen af dækningsberettigede byggeskader, så den som udgangspunkt svarer til den afgrænsning, der er foretaget i Socialministeriets bekendtgørelse om skadesdækning fra Byggeskadefonden.

Byggeskadeforsikringen vil således ligesom Byggeskadefonden eksempelvis dække skader, der vedrører bygningens stabilitet, rørskader, nedbrudte tagsten og tagplader samt manglende ventilation. Afhjælpning af sundhedsmæssigt utilfredsstillende vækst af skimmelsvampe på grund af svigt eller bygningsskade vil ligeledes være dækket. Ligesom Byggeskadefonden skal forsikringen derimod ikke dække mindre skader som f.eks. afskalning af tyndpuds, knirkende gulve og revner i murværk m.v.

Dækning vil ligesom dækning fra Byggeskadefonden blive reduceret efter almindelige erstatningsretlige principper, når en del af levetiden er opbrugt, hvis der indgår sparede anlægsudgifter, eller hvis udbedringen indeholder en forbedring m.v.

Byggeskadefonden dækker ikke eventuelle udgifter til genhusning i udbedringsperioden. Da ejere af private boligejendomme ikke har samme muligheder for at skaffe genhusningslejligheder som en almen boligorganisation, vil der være rimeligt at fastsætte, at byggeskadeforsikringen dækker genhusningsudgifter. Forsikringsselskabet vil kunne gøre regres

overfor den ansvarlige for afholdelsen af udgiften, såfremt de almindelige erstatningsretlige regler m.v. er opfyldt.

Ministeren bemyndiges til at fastsætte bestemmelser om forsikringens dækningsområde. Adgangen til at fastsætte bestemmelser om forsikringens dækningsområde vil blive anvendt til at fastsætte bestemmelser om skadelidtes egenbetaling. Det er hensigten at fastsætte, at forsikringen ikke skal kunne opsiges i forsikringens dækningsperiode. Med hensyn til skadelidtes egenbetaling er det hensigten at fastsætte en egenbetaling i størrelsesordenen 10.000 kr. pr. skade. Hvis der opstår flere skader, må egenbetalingen dog højst være 20.000 kr. pr. bolig i forsikringens løbetid. Beløbene vil blive reguleret for pris- og lønstigninger. Egenbetalingen bliver herved relativt højere på små skader, således at skadelidtes incitament til at anmelde småskader nedsættes. Herved kan forsikringspræmien holdes nede.

Hvis forsikringsselskabet har ydet erstatning til udbedring af en byggeskade, og der senere inden for forsikringens dækningsperiode opstår en skade på udbedringsarbejdet som følge af udførelses-, rådgivnings- eller materialefejl, vil skaden på udbedringsarbejdet være dækket af forsikringen.

Byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til andre tingsforsikringer som f.eks. ejerskifteforsikringer og husejerforsikringer. Det vil sige, at i det omfang forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, som tillige er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet kræve refusion fra det pågældende forsikringsselskab.

Kontrol og sanktioner

Der er behov for en kontrol med, at bygherrer tegner de byggeskadeforsikringer, som de har pligt til.

Kommunerne skal efter byggeloven og bygningsreglementerne udstede byggetilladelse til alle de byggerier, der er omfattet af reglerne om byggeskadeforsikring. Byggeriet skal endvidere færdigmeldes til kommunen og må ikke tages i brug, før kommunen har meddelt ibrugtagningstilladelse. Kravet om ibrugtagningstilladelse gælder dog ikke for bl.a. enfamiliehuse.

Det foreslås, at kontrollen med, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, foretages af kommunen som led i byggesagsbehandlingen. Det foreslås, at bygherren ved ansøgning om byggetilladelse skal dokumentere, at der foreligger et tilbud fra et forsikringsselskab på en byggeskadeforsikring og ved færdigmeldingen skal dokumentere, at bebyggelsen er forsikret og præmien betalt.

Kommunen kan ikke udstede byggetilladelse, hvis dokumentationen mangler. Ved udstedelse af byggetilladelse til enfamiliehuse skal kom-

munen, når ansøgning om byggetilladelse ikke er indgivet af en juridisk person, gøre opmærksom på, at byggetilladelsen er givet, men at bygherren skal være opmærksom på en eventuel pligt til at tegne byggeskadeforsikring. For byggeri, der kræver ibrugtagningstilladelse, kan kommunen ikke udstede ibrugtagningstilladelse, hvis dokumentationen mangler.

Som en yderligere sikkerhed for, at bebyggelsen forsikres, foreslås det, at kommunen får adgang til at pålægge bygherren tvangsbøder, hvis byggeriet er taget i brug uden, at det er dokumenteret, at der er tegnet en byggeskadeforsikring.

Administrative tvangsbøder er nødvendige for at sikre en hurtig og effektiv sanktion i tilfælde af, at bygherren ikke tegner en byggeskadeforsikring.

På det tidspunkt, hvor der søges om byggetilladelse, kan forsikringselskaberne af praktiske grunde ofte endnu ikke afgive et bindende tilbud på en byggeskadeforsikring, da forhold, som er af betydning for præmiens størrelse, ikke altid vil kunne oplyses på dette tidspunkt, f.eks. hvem der skal være entreprenører. Når der søges om byggetilladelse, kan der derfor alene stilles krav om, at bygherren dokumenterer, at der foreligger et tilbud om en forsikring. Dette tilbud kan indeholde betingelser men skal være bindende for forsikringselskabet.

Det vurderes ikke at være tilstrækkeligt, at kommunen ikke må meddele ibrugtagningstilladelse, hvis der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring og betalt forsikringspræmie, er heller ikke tilstrækkelig.

Det skyldes, at fritliggende og sammenbyggede enfamilieshuse kan tages i brug uden ibrugtagningstilladelse. For byggeri, der kræver ibrugtagningstilladelse, er administrative tvangsbøder alligevel nødvendige, fordi forsikringen skal tegnes og betales af bygherren, men forsikringsudbetalingen sker til bygningssejeren, som i de fleste tilfælde er forskellig fra bygherren. Bygherren har derfor ikke noget selvstændigt incitament til at tegne forsikringen.

Konstaterer kommunen ved færdigmeldingen af byggeriet, at der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, skal tegningen af hensyn til bygningssejeren ske hurtigt, og der skal reageres over for bygherren, som er den, der har pligt til at tegne forsikringen. Administrative tvangsbøder virker hurtigt. Hvis der som alternativ hertil skulle idømmes tvangsbøder ved domstolene, ville der typisk gå lang tid. Det kunne derfor frygtes, at der endnu ikke ville være tegnet forsikring, når der skulle være afholdt et-års eftersyn eller i værste fald, at bygherrens virksomhed er ophørt, før der er idømt en sanktion.

Administrative tvangsbøder er således nødvendige for at sikre en hurtig og effektiv sanktion med henblik på en velfungerende ordning.

Såfremt kommunerne i strid med § 25 C, stk. 3, udsteder byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, og byggeriet ikke er forsikret mod byggeskader, kan kommunen ifalde erstatningsansvar overfor bygningsejeren efter dansk rets almindelige regler.

Eftersyn og behandling af data fra eftersyn

Som en del af forsikringsordningen skal forsikringsselskaberne foretage to professionelle eftersyn af byggeriet senest fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. De nærmere tidspunkter vil blive fastsat i en bekendtgørelse.

Hvis bygherren og entreprenøren har aftalt, at AB 92 er en del af deres aftale, skal entreprenøren holde to eftersyn henholdsvis 1 og 5 år efter afleveringen af byggeriet. Tidspunkterne for forsikringsselskabernes eftersyn vil blive fastsat således, at de vil blive afholdt før eftersynene efter AB 92, og de svigt eller skader, der måtte være konstateret ved forsikringsselskabernes eftersyn, kan derfor gøres gældende, når der foretages eftersyn efter AB 92.

Efter lovforslaget er det forsikringsselskaberne, der dækker eventuelle byggeskader på den forsikrede ejendom og forestår eftersyn med henblik på at konstatere svigt og skader.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at eftersyn og forsikringsdækning er samlet ét sted, og forsikringens dækningsperiode er fastsat sådan, at forsikringsselskaberne har et incitament til at opdage svigt og skader under eftersynene.

Forsikringsselskaberne skal dække skader i 15 år fra forsikringen er trådt i kraft. Den absolutte forældelsesfrist i betænkning om revision af forældelseslovgivningen er fastsat til 10 år. Såfremt forældelsesfristerne ændres i overensstemmelse med betænkning om revision af forældelseslovgivningen, har forsikringsselskaberne i en periode på fem år ikke mulighed for at få dækket eventuelle udgifter til erstatning for byggeskader hos bygherren, entreprenøren eller andre, men skal selv afholde erstatningsbeløbet. Herved får forsikringsselskaber et incitament til at sikre, at byggeskader så vidt muligt er afdækket under eftersynene inden for de første 10 år.

Det foreslås, at de nærmere bestemmelser om gennemførelse af eftersyn fastsættes i en bekendtgørelse. Der er i medfør af lov om almene boliger m.v. fastsat bestemmelser for Byggeskadefondens eftersyn. Det er hensigten at fastsætte, at forsikringsselskabernes eftersyn skal følge samme skemabelagte procedure og afrapportering som Byggeskadefondens eftersyn, således at resultaterne af eftersynene på de to områder umiddelbart kan sammenholdes og give et samlet billede af art og omfang af svigt og byggeskader i støttet byggeri og privat boligboligbyggeri.

Forsikringselskabet skal på grundlag af eftersynene udarbejde en eftersynsrapport. Forsikringselskaberne skal sende eftersynsrapporten til ejendommens ejer. Der vil i bekendtgørelse blive fastsat nærmere om eftersynene herunder, at rapporten skal indeholde opgørelse over dækningsberettigede skader og svigt i en selvstændig skadesrapport.

Resultaterne af eftersynene skal indberettes til Erhvervs- og Byggestyrelsen. På baggrund af disse oplysninger kontrollerer Erhvervs- og Byggestyrelsen, om eftersynene er gennemført, samt om de dækningsberettigede dele af bygningen er eftersat. Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejder desuden en bearbejdet eftersynsrapport, der gennemgår de konstaterede skader og svigt, samt - om muligt - en vurdering af skadens eller svigtets årsag og forslag til forebyggelse. Den bearbejdede eftersynsrapport indeholder således yderligere information om bebyggelsens tilstand samt anbefalinger til fremtidig vedligeholdelse. Den bearbejdede eftersynsrapport sendes til bygningsejeren.

Forsikringselskaberne indbetaler et gebyr til Erhvervs- og Byggestyrelsen til dækning af styrelsens udgifter til kontrol samt udarbejdelse af den udvidede eftersynsrapport.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil desuden offentliggøre data om dækningsberettigede skader. Offentliggørelse af skader skal kunne ske med navns nævnelse på dem, der har udført eller medvirket til udførelsen af de byggearbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget skade. Udgifterne i forbindelse med offentliggørelse af data kan ikke gebyrfinansieres.

Det kan være hensigtsmæssigt at udbyde hele eller dele af Erhvervs- og Byggestyrelsens opgaver. Der åbnes i den henseende op for, at Byggeskadefonden for det støttede byggeri får mulighed for byde på opgaven, og lov om almene boliger m.v. er derfor foreslået ændret med henblik på at give Byggeskadefonden mulighed herfor.

Det er af stor betydning, at forsikringselskaberne indsender korrekte oplysninger om eftersynene umiddelbart efter, at de har fundet sted. Efter forslaget skal kommunalbestyrelsen registrere oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Erhvervs- og Byggestyrelsen skal via BBR kontrollere, at styrelsen får oplysninger om eftersyn for de forsikrede ejendomme.

Forsikringselskabernes afholdelse af eftersyn er endvidere af stor betydning for bygningsejeren og for den overordnede indsats med at forebygge byggeskader. Hvis forsikringselskabet ikke afholder eftersyn inden for de fastsatte frister, skal Erhvervs- og Byggestyrelsen derfor kunne rekvirere et eftersyn på forsikringselskabets regning.

Forsikringspræmien

Præmien for forsikringen vil variere alt efter hvilken risiko, forsikrings-selskabet vurderer, der er for det enkelte byggeprojekt. Det må således forventes, at bygherrer, der kan dokumentere, at de bygger med høj kvalitet, vil skulle betale en lavere præmie end bygherrer, der ikke kan forelægge en sådan dokumentation.

Med hensyn til det almene byggeri kan det oplyses, at bidraget til Byggeskadefonden udgør 1 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

Præmien for en privat byggeskadeforsikring kan i forhold hertil blive mere omkostningstung, idet der kan være flere udgifter til eftersyn af boliger. Årsagen hertil er, at et eftersyn i den private forsikringsordning forventes at omfatte færre boligenheder end i det almene byggeri. Forsikringen skal desuden dække genhusning af beboeren, såfremt der opstår behov herfor. Denne post er ikke dækket af Byggeskadefonden.

Omvendt vil det være et besparende element i den private forsikringsordning, at forsikringsselskabernes dækningsperiode er 15 år mod Byggeskadefondens 20-årige dækningsperiode.

2.2 Byggeskadefonden for det støttede byggeri

Byggeskadefonden for det støttede boligbyggeri har i dag opsamlet en meget betydelig ekspertise, viden og erfaring om byggeri, herunder om svigt i byggeriet.

Det vurderes på den baggrund at være hensigtsmæssigt, at der - ved etablering af en forsikringsordning for det private boligbyggeri som beskrevet ovenfor - åbnes mulighed for, at Byggeskadefondens viden og ekspertise kan anvendes i forbindelse med opsamling, kontrol og organisering af oplysninger fra de byggerier, der er omfattet af forslaget om byggeskadeforsikring.

For at sikre dette, foreslås etableret en hjemmel til, at Byggeskadefonden med socialministerens godkendelse kan deltage i aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet - også på områder med nyt boligbyggeri udenfor det støttede byggeri.

Baggrunden for at etablere en sådan hjemmel er bl.a., at Byggeskadefonden med stor effekt har medvirket til at nedbringe antallet af svigt i det støttede boligbyggeri. Det oplyses, at forekomsten af normalt dækningsberettigede væsentlige skader siden starten af 1990'erne er nedbragt fra ca. 30 pct. til i dag 3-4 pct. Dette er blandt andet sket gennem effektiv og systematisk videnopsamling, bearbejdning og formidling af de indvundne erfaringer, som er blevet udnyttet af byggebranchen til gavn for den almene boligsektor.

Det er en afgørende forudsætning for etablering af en hjemmel til, at fonden kan deltage i nye aktiviteter, herunder deltagelse i en udbudsforretning vedrørende aktiviteter, der ligger udenfor det støttede område (som beskrevet i almenboliglovens § 151), at der er en klar adskillelse mellem fondens kerneområder i dag og de nye aktiviteter i forbindelse med byggeskadeforsikringsordningen. En sådan adskillelse kan sikres ved at lægge nye aktiviteter i et selskab eller en fond etableret alene til dette formål. Det er således en forudsætning for Byggeskadefondens deltagelse i nye aktiviteter, at der er en klar adskillelse mellem fondens økonomi og faglige ansvar i forhold til det støttede boligbyggeri og aktiviteter knyttet til den foreslåede byggeskadeforsikring.

I forbindelse med tilvejebringelse af det fornødne datagrundlag til brug for Erhvervs- og Byggestyrelsens arbejde med at tilvejebringe et samlet billede af boligbyggeriets tilstand og udvikling, herunder omfanget af skader, vil Byggeskadefonden overlevere de fornødne data dækkende det støttede byggeri til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Dette gælder uanset om Byggeskadefonden skal udføre opgaver som led i opsamling, kontrol og organisering fra de byggerier, der er omfattet af forslaget om byggeskadeforsikring. Byggeskadefonden vil fortsat være ansvarlig for at skulle varetage de opgaver, fonden i dag dækker i forhold til det støttede byggeri.

2.3 Registrering af kommunernes sagsbehandlingstider

For at minimere byggeerhvervets byrder ved ikke at kende kommunernes sagsbehandlingstider, foreslog byrdekomiteen på byggeområdet ved en workshop om byrdeleltelser i byggesagsbehandlingen primo 2005, at sagsbehandlingstider skulle offentliggøres.

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte regler om, at kommunerne skal registrere dato for modtagelse af ansøgning om blandt andet byggetilladelse. Dette forventes at kunne ske i BBR, hvor kommunerne allerede skal registrere dato for udstedelse af byggetilladelse.

Kommunerne vil således med en meget begrænset ressourceindsats kunne opgøre deres sagsbehandlingstider via BBR. Sagsbehandlingstiderne påtænkes offentliggjort. Den nærmere form vil blive drøftet med KL.

2.4 Den fælles ejendomsreference

Med den foreslåede ændring af BBR-loven etableres en pligt for økonomi- og erhvervsministeren til at sikre, at der etableres en reference, som kan skabe en entydig sammenhæng mellem registreringen af ejendomsrelaterede oplysninger i offentlige registre. Denne entydige reference betegnes 'den fælles ejendomsreference'.

De ejendomsstyper, hvor registreringen skal koordineres ved hjælp af den fælles ejendomsreference, er først og fremmest:

- Ejendomme, der registreres i Matriklen under Miljøministeriet
- Ejendomme, der registreres i tingbøgerne under Justitsministeriet

- Ejendomme, der registreres hos SKAT og i kommunernes ejendomsdatasystemer.

Den fælles ejendomsreference stilles også til rådighed for fremtidige registreringer af nye ejendomsstyper.

Ejendomsreferencen vil være en basal infrastruktur, der skal tildeles ved kilden, dvs. første gang en ejendom defineres eller afgrænses i henhold til gældende regler. Eksisterende ejendomme vil ligeledes blive tildelt en fælles ejendomsreference.

Ud over ved den basale ejendomsregistrering kan ejendomsreferencen anvendes i øvrige it-systemer, som registrerer oplysninger i tilknytning til ejendomme. Ejendomsreferencen vil bl.a. blive implementeret i Bygnings- og Boligregistret (BBR), således at der f. eks. kan dannes en sikker kobling mellem registreringen af tinglysninger på ejerlejligheder og den fysiske beskrivelse af lejligheder og bygninger i BBR.

Den fælles ejendomsreference vil, udover at udgøre det bærende element mellem registrene i de faser, hvor ejendomme dannes eller ændres, også være det element, der sikrer en pålidelig digital forvaltning af området med udvikling af borgerrettede selvbetjeningsløsninger.

For at den fælles ejendomsreference skal fungere i praksis, skal der fastsættes regler, som sikrer, at der etableres procedurer for tildeling og udveksling af ejendomsreferencer.

Økonomi- og erhvervsministeren vil herudover stille den fælles ejendomsreference til rådighed ved ejendomsrelateret registrering i øvrige it-systemer.

Økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner

Byggeskadeforsikring:

Forslagets bestemmelser om byggeskadeforsikring indebærer, at kommunerne skal sikre, at forsikringen er tegnet. Der forventes en administrativ udgift på årligt 560.000 kr. til dækning af opgavevaretagelsen. Udgiften dækkes via et øget byggesagsgebyr.

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal føre kontrol med, at eftersynene gennemføres, og, at de dækningsberettigede dele af bygningen efterses. Derudover skal Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejde en bearbejdet eftersynsrapport. Denne opgave skønnes at påføre Erhvervs- og Byggestyrelsen administrative merudgifter på 5,5 mio. kr. om året. Udgifterne hertil dækkes via et gebyr, som afholdes af forsikringselskaberne.

Opgaven forventes helt eller delvis udliciteret til en ekstern part.

Sagsbehandlingstider:

Adgangen for ministeren til at fastsætte bestemmelser om, at kommunerne skal registrere dato for modtagelse af ansøgning om blandt andet byggetilladelse forventes ikke at indebære et nævneværdigt merarbejde for kommunerne. Der forventes merudgifter til ændring af BBR mv. på maksimalt 500.000 kr.

Den fælles ejendomsreference:

Indførelsen af den fælles ejendomsreference indebærer administrative lettelser for staten gennem hurtigere, mere sikker og entydig kommunikation imellem de basale ejendomsregistre og ved at udbygge grundlaget for fuld digital forvaltning på ejendomsdataområdet.

Etableringen af den fælles ejendomsreference medfører, at der skal oprettes en Internet-service, hvorfra der kan leveres ejendomsreferencer. Det skønnes, at udgifterne til etableringen vil udgøre ca. 500.000 kr., og de årlige driftsudgifter vil udgøre ca. 300.000 kr.

Indførelsen af den fælles ejendomsreference giver for kommunerne en hurtigere, mere sikker og entydig kommunikation imellem de tre basale ejendomsregistre og hermed et bedre grundlag for fuld digital forvaltning på ejendomsdataområdet. Udgifterne til tilpasning af det fælleskommunale ejendomsdatasystem vil blive afholdt af kommunerne. Indførelsen af den fælles ejendomsreference vurderes samlet set at være udgiftsneutral for kommunerne.

Administrative konsekvenser for stat, regioner og kommuner

Byggeskadeforsikring:

Kommunerne skal påse, at der ved ansøgning om byggetilladelse er dokumentation for, at der er givet et tilbud om byggeskadeforsikring og ved færdigmelding af byggeriet, at der er dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring.

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal indsamle oplysninger om 1 og 5 års eftersynene og kontrollere og organisere oplysningerne herom.

Sagsbehandlingstider:

Det vurderes, at forslaget ikke har nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det skønnes, at kravet om en obligatorisk byggeskadeforsikring vil omfatte nybyggeri af ca. 13.000 private boligenheder om året. Forsikringspræmiens størrelse afhænger af markedsforholdene. For byggeri, der er omfattet af Byggeskadefonden for det støttede byggeri, betales et bidrag til fonden på 1. pct. af byggeriets anskaffelsessum. Hvis forsikringspræmien for en byggeskadeforsikring i gennemsnit udgør 1 pct. af anskaffelsessummen, vil de samlede udgifter til forsikringsordningen på landsplan være ca. 230 mio. kr. årligt. Heraf ventes ca. 5.5 mio. kr. gå til at Er-

hvervs- og Byggestyrelsens kontrol og udarbejdelse af bearbejdede eftersynsrapporter.

Hertil kommer udgifter som følge af eventuelt forhøjede byggesagsgebyrer, som skønnes at udgøre 560.000 kr. årligt.

Merudgifterne til forsikringsordningen forventes mere end modsvaret af den samfundsøkonomiske gevinst, der ligger i, at omkostningerne til fejl og mangler nedbringes. I en analyse foretaget af Statens Byggeforskningsinstitut skønnes udgifterne til udbedring af fejl og mangler i det støttede byggeri at ligge på 5 pct. af de samlede byggeomkostninger. Tallet for det private boligbyggeri er ca. 8 pct. af byggeomkostningerne. Hvis omfanget af fejl og mangler i det private byggeri reduceres til 5 pct., skønnes udgifterne til udbedring af fejl og mangler at kunne nedbringes med ca. 700 mio. kr. årligt. Skønnet er behæftet med en vis usikkerhed.

Kravet om en obligatorisk byggeskadeforsikring vil medføre nye administrative byrder for de bygherrer, der opfører private boliger med henblik på videresalg/udlejning. Lovkravet medfører, at bygherrerne skal indhente forsikringstilbud og fremsende dokumentation herfor til kommunen. Inden kommunen kan udstede ibrugtagningstilladelse, skal bygherren fremsende dokumentation for, at forsikringen er tegnet.

Det forventes dog, at flertallet af bygherrerne vil tegne én forsikring, der dækker samtlige af dennes byggesager, således at der ikke skal indhentes tilbud i hver enkelt byggesag. Dermed vurderes omfanget af de administrative byrder at blive ca. 5.200 timer, svarende til, at der gennemsnitligt indhentes tilbud i hver 10. byggesag.

Derudover vil forsikringsselskaberne skulle indsende dokumentation fra eftersynene til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Eftersom indtastning, lagring og efterfølgende indsendelse af data forventes at ske digitalt, vurderes de administrative byrder forbundet hermed at beløbe sig til 1.800 timer årligt.

Det er på den baggrund den samlede vurdering, at kravet om en obligatorisk byggeskadeforsikring vil andrage ca. 7.000 timer årligt. Dermed påfører lovkravet ikke væsentlige administrative byrder for erhvervslivet.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. CKR vurderer ikke, at forslaget indeholder administrative konsekvenser i et omfang, der berettiger, at lovforslaget bliver forelagt et virksomhedspanel. Forslaget bør derfor ikke forelægges et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Den fælles ejendomsreference:

De praktiserende landinspektører pålægges en ny opgave med at sikre, at den fælles ejendomsreference tildes i forbindelse med ejendomsdannelse efter udstykningsloven og ejerlejlighedsloven. Processen vil dog foregå digitalt og skønnes ikke at medføre et merarbejde. Omvendt vil landinspektørerne opleve lettelser i form af hurtigere, og mere sikker entydig kommunikation med og imellem de basale ejendomsregistre.

Disse fordele vil i et vist omfang også komme andre aktører i erhvervslivet og borgerne til gode, idet den fælles ejendomsreference vil være et fundament, hvorpå der vil blive etableret digital forvaltning, herunder en række selvbetjeningsløsninger.

Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget om kommunernes registrering af sagsbehandlingstider med henblik på offentliggørelse heraf kan gøre det lettere for bygherren at planlægge et byggearbejde, hvorved der spares tid og penge.

Herudover vurderes forslaget ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Forholdet til egen og andre ministeriers lovgivning

Lovforslaget vurderes ikke at have konsekvenser for egen eller andre ministeriers lovgivning.

Alternativ regulering

Det har tidligere været undersøgt, om en byggeskadeforsikring kan indføres på frivillig basis. Det er vurderingen fra forsikringsbranchen, at der ikke er økonomi i at lave en frivillig byggeskadeforsikring for privat boligbyggeri, især fordi markedet ikke vil være tilstrækkeligt stort. Endvidere vil en frivillig ordning ikke sikre, at alle fremtidige beboere er sikret. Derfor foreslås det, at byggeskadeforsikringen med tilhørende eftersyn skal være obligatorisk, hvorved præmien kan nedbringes.

Høring

Vurdering af konsekvenser af lovforslag

Vurdering af konsekvenser af lovforslag	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konse-	Ingen	Kommunerne skal

<p>kvenser for stat, regioner og kommuner</p>		<p>kontrollere, at der er indhentet tilbud på forsikringen samt at forsikringen er tegnet ved færdigmelding af byggeriet. Kontrollen finansieres via et øget byggesagsgebyr på ca. 560.000 kr. årligt.</p> <p>Erhvervs- og Byggestyrelsen har ansvar for at sikre, at eftersynene af de forsikrede boliger gennemføres samt at de dækningsberettigede dele af byggeriet er efterset. Derudover skal styrelsen udarbejde en eftersynsrapport på baggrund af data fra eftersynene. Udgifterne til disse opgaver skønnes at udgøre 5,5 mio. kr. årligt og finansieres via et gebyr. Udgifterne til opgavevaretagelsen er indeholdt i den præmie, som bygherren betaler for forsikringen.</p> <p>Kommunerne skal registrere deres sagsbehandlingstider. Der forventes som følge heraf merudgifter til ændring af BBR m.v. på maksimalt 500.000 kr.</p> <p>Det skønnes, at staten vil have en merudgift til etablering af en fælles ejendomsreference på ca. 500.000 kr., og årlige driftsudgifter på</p>
---	--	--

		ca. 300.000 kr.
Administrative konsekvenser for stat, regioner og kommuner	<p>Lovforslaget indebærer, at Erhvervs- og Byggestyrelsen får værdifulde data om fejl og mangler i det private boligbyggeri. Denne viden er vigtig i relation til at kunne udvikle og målrette nye politiske tiltag til nedbringelse af omkostningerne til fejl og mangler i øvrige dele af byggeriet.</p> <p>Den fælles ejendomsreference vil medføre administrative lettelser for staten og kommunerne gennem hurtigere, mere sikker og entydig kommunikation imellem de basale ejendomsregistre. Der vil være effektiviseringer i forbindelse med udbygning af digital forvaltning mellem statslige institutioner og mellem statslige institutioner og kommuner samt mellem stat og kommuner og private virksomheder.</p>	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget skønnes at bidrage til en reduktion af omkostningerne til udbedring af fejl og mangler i byggeriet på op mod 700 mio. kr. årligt.	Lovforslaget estimeres at indebære en samlet udgift til forsikringsproduktet på skønnet 230 mio. kr. årligt. Udgiften afholdes af bygherren.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Bygherren skal indhente tilbud på forsikringen samt indsende dokumentation for at forsikringen er indgå-

		et. Det vurderes, at der samlet skal afsættes 7.000 timer hertil årligt.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ingen	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at udbedring af byggeskader indsættes i byggelovens formålsbestemmelse i § 1. Forslaget skal ses på baggrund af forslaget om en obligatorisk byggeskadeforsikring for det private boligbyggeri.

Til nr. 2

Bestemmelsen giver økonomi- og erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte bestemmelser om, at kommunerne skal registrere dato for modtagelse af ansøgning om blandt andet byggetilladelse.

Hjemlen påtænkes anvendt til at fastsætte bestemmelser om, at kommunen skal registrere dato for modtagelse af blandt andet ansøgning om byggetilladelse.

Herved bliver det muligt via simple dataudtræk, at borgerne og byggeriets parter kan orientere sig om kommunernes sagsbehandlingstider.

Til nr. 3

Ændringen af § 17 er en konsekvens af de foreslåede bestemmelser om byggeskadeforsikring.

Der er i § 17 fastsat bestemmelser om ejerens pligt til at berigtige et ulovligt forhold efter byggeloven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser. Pligten til at berigtige et ulovligt forhold påhviler den til enhver tid værende ejer af ejendommen. Hvis der er et ulovligt forhold på en ejendom, kan kommunen meddele påbud om at lovliggøre forholdet inden for en fastsat tidsfrist. Efterkommes påbuddet ikke, kan det ved dom pålægges ejeren under fastsættelse af tvangsbøder at lovliggøre forholdet.

Det vil også være et ulovligt forhold efter byggeloven, at en bygherre ikke opfylder sin pligt til at forsikre en beboelsejendom mod byggeskader, og der er i forslagens § 25 C fastsat bestemmelser om kommunens kontrol med, at bygherren tegner en byggeskadeforsikring og indsender

dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt. Kommunen kan efter forslaget § 25 C som sanktion pålægge bygherren tvangsbøder.

Da påbud efter § 17 således ikke er hensigtsmæssigt, da det er bygherren, der har pligten til at tegne byggeskadeforsikringen, og påbuddet efter § 17 gives til bygningsejeren er lovliggørelse af disse forhold ved ændringsforslaget undtaget fra lovliggørelsesbestemmelserne i § 17.

Til nr. 4

Ændringen er en konsekvens af de foreslåede bestemmelser om byggeskadeforsikring.

Efter byggelovens § 22 kan der meddeles dispensation fra bestemmelser i byggeloven og de bestemmelser, der er fastsat i medfør af loven.

Byggeskadeforsikringen foreslås indført som en obligatorisk forsikring, og det er derfor foreslået, at der ikke skal kunne meddeles dispensation fra bestemmelserne i kap 4 A. Der kan således ikke dispenseres fra kravet om forsikringspligt og dokumentation for, at der er tegnet forsikring.

Til nr. 5

I § 23 er der fastsat bestemmelser om adgangen til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser til statsforvaltningen.

Ændringen af § 23, stk. 1, går ud på at indføje en henvisning til forslaget § 25 C, stk. 5. Det er i denne bestemmelse foreslået fastsat, at kommunalbestyrelsens afgørelser om at pålægge en bygherre tvangsbøder ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. Om kommunens adgang til at pålægge bygherren tvangsbøder og om begrundelsen for, at kommunalbestyrelsens afgørelse herom ikke skal kunne påklages, henvises til bemærkninger til nr. 6 vedrørende § 25 C.

Til nr. 6

Kapitel 4 A fastlægger, i hvilke byggerier det er obligatorisk at tegne en byggeskadeforsikring, samt hvem der skal tegne forsikringen. Derudover fastlægges, hvornår forsikringen skal være tegnet samt det nærmere indhold af forsikringsordningen herunder bestemmelser om eftersyn, opsamling, kontrol og organisering af data om byggeskader og deres forebyggelse.

Til de enkelte bestemmelser i kapitel 4 A bemærkes følgende:

Til § 25 A

§ 25 A fastlægger, hvem der har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring og for hvilke byggerier.

Ifølge stk. 1 er det bygherren, der skal forsikre bebyggelsen, dvs. bygherren er forsikringstager. Den, der har pligten til at forsikre bebyggelsen, er den, der kan udøve en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Der henvises iøvrigt til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Det er bygherren, der skal afholde udgiften til forsikringen. Det kan derfor ikke lovligt aftales, at en forbruger, der ikke er bygherre, skal afholde denne udgift. Ved en forbruger forstås en person, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv.

Forsikringens dækningsomfang fastlægges i § 25 B.

Forsikringen skal tegnes, når bygherren bygger en ejendom, der hovedsageligt skal anvendes til beboelse. Ombygninger og renoveringer er således ikke omfattet af forsikringspligten. En ejendom skal hovedsageligt anvendes til beboelse, når der arealmæssigt er mere, der skal anvendes til beboelse end til erhverv. Efter denne opgørelsesmåde er der mindre end 0,3 pct. af ejendommene med beboelse og erhverv, der ikke hovedsageligt anvendes til beboelse, og som derfor ikke er omfattet af forsikringspligten. Anvendelsen fastlægges i byggetilladelsen.

Stk. 2 litra a. Forsikringspligten omfatter ikke ejendomme, der opføres med det offentlige som bygherre, da stat og kommune er selvforsikret.

Litra b. Bebyggelse, omfattet af Byggeskadefonden jf. kapitel 11 i lov om almene boliger mv., er undtaget fra forsikringspligten, da byggeskadeforsikringen og Byggeskadefonden netop er parallelle ordninger, dækkende forskellige bebyggelser.

Litra c. Forsikringspligten omfatter alene helårsbeboelse, dvs. at fritidshuse, timeshare-lejligheder til feriebrug mv. ikke er omfattet af den obligatoriske forsikringsordning.

Litra d. Forbrugere, der opfører eller lader opføre bebyggelse, der hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, er undtaget fra forsikringspligten. Ved en forbruger forstås en person, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv

Stk 3 handler om de tilfælde, hvor en forbruger har erhvervet projekt og grund af en professionel. I disse tilfælde anses den professionelle for at være bygherre, selv om forbrugeren ejer grunden under byggeriets opførelse. Der skal således tegnes en forsikring i disse tilfælde, og forsikringen skal tegnes af den professionelle. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet grunden på betingelse af, at et navngivet firma opfører bebyggelsen.

Ved en professionel forstås også de tilfælde, hvor forbrugeren erhverver grund og projekt af to professionelle, hvis disse ikke er juridisk og økonomisk uafhængige af hinanden. Koncernforbundne selskaber eller selskaber med samme ejerkreds er således ikke uafhængige.

Hvis forbrugeren derimod som bygherre opfører eller lader opføre et hus til eget brug i andre tilfælde end dem, der er nævnt i stk. 3, skal der ikke tegnes forsikring. Der er derimod ikke noget til hinder for, at forbrugeren frivilligt vælger at tegne en byggeskadeforsikring.

Til § 25 B

§ 25 B fastlægger forsikringens dækning og løbetid.

Ifølge stk. 1 er bebyggelsen den forsikrede genstand. Bebyggelse defineres som i loven i øvrigt. Forsikringen dækker således ikke kun selve bygningen, men også f.eks. rørinstallationer på ejendommen, der fører til bygningen. Den sikrede i henhold til forsikringen er den, der ejer bebyggelsen. Det betyder, at den sikrede ikke nødvendigvis er den samme som forsikringstageren. Ejeren af en udlejningsejendom er den sikrede. Ejerforeningen er, uanset det er ejerlejlighedsejerne i foreningen, der ejer ejendommen, den sikrede. Er ejendommen en andelsejendom, er det andelsboligforeningen, der er den sikrede.

Forsikringen følger bebyggelsen ved ejerskifte, og den ny ejer indtræder i den tidligere sikredes rettigheder.

Stk. 2. Skadesbegrebet fastlægges nærmere i bekendtgørelse og vil følge det, der gælder for Byggeskadefonden. Byggeskader, der skyldes fejl og svigt i de anvendte byggematerialer, kan omfattes af forsikringsordningen. Forsikringen skal alene dække væsentlige skader, herunder alvorlige angreb af skimmelsvamp. Skadesbegrebet vil knytte sig til boligens anvendelighed som bolig, og der er således ikke nødvendigvis tale om et sammenfald, mellem skader omfattet af byggeskadeforsikringen, og mangler som en køber af fast ejendom vil kunne gøre gældende mod sælger iht. almindelig praksis om mangler ved fast ejendom. Forsikringsdækningen omfatter udbedring af skaden, følgeskader samt andre økonomiske tab som følge af skaden, herunder udgifter til genhusning. Se i øvrigt bemærkningerne til § 25 D, for så vidt angår retsvirkningerne af manglende gennemførelse af eftersyn.

Uenighed mellem sikrede og forsikringsselskabet om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget eller om erstatningens størrelse, kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring såfremt sikrede er forbruger. Hvis forbrugeren ikke finder, at en eftersynsrapport medtager faktiske skader på en bygning, vil det være naturligt, at denne gør indsigelse til forsikringsselskabet. Såfremt dialogen mellem forbruger og forsikringsselskab ikke fø-

rer til enighed, vil forbrugeren kunne anmelde skaden og indbringe en eventuel afvisning for Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnets kompetence vedrører kun privatlivets forsikringsforhold. Ankenævnet kan derfor som udgangspunkt ikke behandle klager vedrørende forsikringsforhold af erhvervsmæssig karakter. I disse tilfælde må der anlægges sag ved domstolene.

Stk. 3. I udgangssituationen vil forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren.

I de situationer, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videresælges, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed iht. lejekontrakten.

Er der tale om en ejendom opført med andelsboliger, må der sondres mellem den situation, hvor andelsforeningen er bygherre, og den hvor bygherren sælger en færdigbygget ejendom til en andelsboligforening. Hvis andelsforeningen er bygherre, skal forsikringen træde i kraft, når den første andelshaver overtager andelen. I den anden situation skal forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer ejendommen til bygherren.

Forsikringen udløber 15 år fra dagen, hvor forsikringen trådte i kraft. En skade er rettidigt anmeldt, såfremt den er anmeldt til forsikringsselskabet senest på dagen, hvor forsikringen udløber.

Stk. 4 angiver, at byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til en anden tegnet forsikring. Er udgifter til udbedring af en dækningsberettiget skade således tillige dækket af f.eks. en husforsikring eller ejerskifteforsikring, skal det forsikringsselskab, hvor den pågældende forsikring er tegnet, refundere et beløb svarende til det, som det pågældende forsikringsselskab ville havde udbetalt til forsikringstageren. Beløbet betales til det forsikringsselskab, hvor byggeskadeforsikringen er tegnet. Det forsikringsselskab, hvor byggeskadeforsikringen er tegnet, afholder således udgiften til forsikringssummen i første omgang. Derefter refunderes beløbet helt eller delvist af det forsikringsselskab, hvor en eventuel anden forsikring er tegnet. Udbedring af en dækningsberettiget skade og udbetaling af forsikringssum påvirkes ikke af den eventuelle efterfølgende refusion fra andet forsikringsselskab, ligesom den sikrede ikke har pligt til at søge skaden dækket af anden forsikring, før skaden anmeldes til byggeskadeforsikringen.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til i bekendtgørelse at fastsætte detaljerede bestemmelser om forsikringens dækningsomfang. Der vil blive fastsat regler om hvilke typer skader, forsikringen skal dække, og om skadelidtes egenbetaling. Der vil endvidere blive fastsat bestemmelser om forsikringens uopsigelighed.

Til § 25 C

§ 25 C fastlægger at bygherren skal dokumentere, at forsikringen er tegnet, og hvornår dokumentation skal ske.

Ifølge stk. 1 skal bygherren, når denne søger byggetilladelse hos kommunen, dokumentere, at bygherren har et bindende forsikringstilbud gældende for den pågældende bebyggelse. Dokumentation kan ske ved, at kommunen modtager en fysisk eller elektronisk kopi af det udstedte forsikringstilbud. Det er bygherren, der er ansvarlig for, at forsikringstilbudet opfylder lovens krav, og at tilbuddet er afgivet på baggrund af fyldestgørende og korrekte oplysninger. Kommunens ansvar er alene at konstatere, at der foreligger et forsikringstilbud for det pågældende bebyggelse.

Ved udstedelse af byggetilladelse til et enkelt enfamilieshus, skal kommunen, når ansøgningen indgives af en fysisk person, gøre opmærksom på, at byggetilladelsen er givet, men at bygherren eventuelt har en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring. Kommunens meddelelse gives, fordi det i et sådant tilfælde ikke altid vil fremgå af ansøgningen om byggetilladelse, om der er pligt til at forsikre huset.

Stk. 2 angiver, at bygherren ved færdigmelding af byggeriet skal dokumentere, at der er tegnet en byggeskadeforsikring for det pågældende byggeri, og at præmien er betalt. Dokumentation kan ske som i stk. 2. Det er ikke et krav, at det er det i stk. 2, fremlagte tilbud, der er accepteret, men det er et krav, at den tegnede forsikring opfylder bestemmelserne i nærværende kapitel. Kommunens ansvar er alene at konstatere, at der er tegnet forsikring, og at den fulde præmie er betalt. Det er bygherrens ansvar, at den tegnede forsikring opfylder bestemmelserne i kapitel 4 A.

Stk. 3 angiver, at byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, i de tilfælde hvor en sådan er påkrævet, ikke kan udstedes, medmindre kommunen har modtaget dokumentation som nævnt i stk. 1 og 2.

Stk. 4 angiver kommunens reaktionsmulighed, såfremt ejendommen helt eller delvist er taget i brug i strid med bestemmelserne. Kommunen kan således administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder, indtil bygherren tegner en byggeskadeforsikring iht. denne lov eller indsender dokumentation i overensstemmelse med stk. 2 for, at forsikringen er tegnet.

Stk. 5 angiver, at kommunalbestyrelsens afgørelse om at pålægge bygherren daglige eller ugentlige tvangsbøder ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. Baggrunden herfor er, at tvangsbøderne skal virke hurtigt og effektivt.

Bygherren kan derimod i medfør af lovens § 25 anlægge sag ved domstolene til prøvelse af kommunalbestyrelsens afgørelse om at pålægge tvangsbøder.

Bygherren kan endvidere i medfør af byggelovens § 23, stk. 3, påklage et afslag fra kommunalbestyrelsen på at udstede byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til statsforvaltningen.

Stk. 6 giver udpantningsret for tvangsbøderne og adgang til at inddrive dem ved lønindeholdelse.

Stk. 7 angiver, at kommunen skal registrere oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Bestemmelsen har til formål at sikre, at efterfølgende købere af ejendommen og beboere er opmærksomme på, at bygningen er forsikret mod byggeskader. Registreringen i BBR sætter endvidere Erhvervs- og Byggestyrelsen i stand til at kontrollere, at forsikringselskaberne udarbejder og indsender eftersynsrapporter til Erhvervs- og Byggestyrelsen i overensstemmelse med § 25 E, stk. 2.

Stk. 8 Økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere bestemmelser om bygherrens dokumentation for, at bindende tilbud på forsikring er afgivet samt for, at der er tegnet forsikring for byggeriet. Bemyndigelsen tager sigte på at fastsætte nærmere krav til dokumentationen.

I bekendtgørelsen kan der fastsættes bestemmelser om, at dokumentation sker ved, at fysisk eller elektronisk kopi af den udstedte police samt kvittering for betalt præmie vedlægges færdigmeldingen. Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om, at såfremt police ikke er udstedt, men forsikring er tegnet, kan forsikringens tegning dokumenteres ved meddelelse fra det pågældende forsikringselskab om, at forsikring, der opfylder lovens krav, er tegnet. Meddelelsen afgives på tro og love.

Derudover bemyndiges ministeren til at fastsætte bestemmelser om kommunernes registrering af forsikringsoplysninger i BBR. Bemyndigelsen vil blive anvendt til at fastsætte bestemmelser om hvilke oplysninger, der skal registreres.

Til § 25 D

§ 25 D pålægger forsikringselskaberne at gennemføre og uarbejde rapporter om to eftersyn af de opførte bygninger.

Stk. 1 angiver, at det forsikringselskab, der har tegnet byggeskadeforsikringen for den pågældende bebyggelse, skal sørge for, at der afholdes to eftersyn af det færdige byggeri. Eftersynene skal være gennemført inden henholdsvis 1 og 5 år efter, forsikringen er trådt i kraft. Tiden for eftersyn-

nene følger AB 92 og ABT 93 således, at rapporterne fra forsikringsselskabets eftersyn kan anvendes som en hjælp for bygningsejeren ved lignende eftersyn aftalt efter AB 92 eller i øvrigt. Forsikringsselskabets eftersyn afløser således ikke eftersyn aftalt mellem bygherre og køber, men supplerer disse.

Forsikringsselskabet skal varsle gennemførelsen af eftersynene i rimelig tid overfor bygningsejeren. Eftersynet bør på den ene side varsles i så god tid, at bygningsejeren kan forberede sig på eftersynet. På den anden side bør eftersynet ikke varsles urimelig lang tid inden den varslede gennemførelse. Ved vurderingen af, hvad der er et rimeligt varsel, må der endvidere lægges vægt på arten og størrelsen af bebyggelsen. Eftersyn af en udlejningsejendom, hvor udlejer skal varsle lejere om et planlagt eftersyn, bør som udgangspunkt varsles med længere varsel end eftersyn af et enfamiliehus, hvor alene en enkelt ejendom skal efterses. Derudover må det tages i betragtning om varsel udsendes i, eller eftersynet ønskes gennemført i en ferieperiode.

Det nærmere tidspunkt kan fastsættes efter aftale mellem bygningsejeren og forsikringsselskabet dog således, at eftersynet gennemføres indenfor de i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser. Se i øvrigt bemærkningerne til stk. 3.

Bygningsejeren har ret til men ikke pligt til at deltage i eftersynet. Bygningsejeren kan endvidere vælge at lade sig repræsentere af en stedfortræder.

Udgiften til eftersynene afholdes af forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet kan selv udføre eftersynene eller lade en faglig kompetent forestå eftersynene. Ansvar for gennemførelsen og kvaliteten af eftersynene påhviler i alle tilfælde forsikringsselskabet.

Ved eftersynene gennemgås bygningen for skader og svigt samt tegn på skader og svigt. Formålet med eftersynene er todelt. Dels skal eftersynet afdække bygningens fysiske tilstand, således at skader kan konstateres og udbedres. Dels skal resultaterne af eftersynsrapporterne danne grundlag for opsamling af erfaringer om skader i byggeriet jf. § 25 E.

Konstateres det ved et eftersyn, at der er en dækningsberettiget skade, har forsikringsselskabet pligt til at tage initiativ til at udbedre skaden eller udbetale erstatning. Såfremt et eftersyn afdækker tegn på en dækningsberettiget skade, skal forsikringsselskabet ligeledes tage initiativ til at foretage yderligere undersøgelser til afdækning af en eventuel skade.

Stk. 2 fastlægger, at forsikringsselskabet på baggrund af det gennemførte eftersyn, skal udarbejde en eftersynsrapport. Indholdet af eftersynsrapporten er ikke afgørende for skadesdækningen. En skade, der ikke er nævnt i rapporten, kan således være dækningsberettiget, ligesom det forhold, at

en skade er nævnt i eftersynsrapporten, ikke i sig selv gør skaden dækningsberettiget.

På baggrund af eftersynsrapporten udarbejder forsikringsselskabet en skadesrapport, der sendes til bygningsejeren. Undladelse heraf er sanktioneret jf. § 30, stk. 1, litra j. Eftersynsrapporten og skadesrapporter bliver herefter væsentlige dokumenter vedrørende ejendommen. Som følge af sælgers loyale oplysningspligt skal bygningsejeren derfor ved overdragelse af ejendommen formidle rapporterne videre til den ny bygningsejer.

Såfremt der ved et salg af ejendommen medvirker ejendomsmægler, og salget omfattes af lovekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003 med senere ændringer om omsætning af fast ejendom, vil ejendomsmægleren jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006, Formidlingsbekendtgørelsen, § 13 stk. 1, nr. 9, skulle give oplysning i salgsopstillingen om ejendommens forsikringsforhold herunder en byggeskade-forsikring.

Købers evt. rådgiver ved køb af fast ejendom bør i alle tilfælde være opmærksom på en tegnet forsikring og eventuelt udarbejdede eftersyns- og skadesrapporter.

Stk. 3 giver Erhvervs- og Byggestyrelsen mulighed for at rekvirere et eftersyn på forsikringsselskabets regning, hvis forsikringsselskabet undlader at forestå gennemførelsen af et eftersyn. Bestemmelsen sikrer, at bygningsejeren får udført de i loven fastsatte eftersyn. Bestemmelsen er endvidere nødvendig for at sikre, at der foretages eftersyn, således at byggeskader opdages i tide, og at oplysningerne om eftersynene er til stede, således at de kan indsendes til Erhvervs- og Byggestyrelsen i medfør af § 25 E. Der vil i medfør af § 25 D, stk. 4, blive fastsat frister for forsikringsselskabets gennemførelse af tilsynet.

Skyldes forsikringsselskabets undladelse af at gennemføre eftersyn efter stk. 1, og de i medfør af stk. 4, udarbejdede bestemmelser forhold hos bygningsejeren, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen dog ikke rekvirere et tilsyn. Det påhviler forsikringsselskabet at godtgøre, at den manglende gennemførelse af eftersynet skyldes bygningsejerens forhold. Forsikringsselskabet skal udvise rimelige bestræbelser på at søge eftersynet gennemført. Hvis en bygningsejer direkte modarbejder forsikringsselskabets bestræbelser på at gennemføre eftersynet eller nægter forsikringsselskabet eller dennes repræsentant adgang til bebyggelsen, vil den manglende gennemførelse skyldes bygningsejerens forhold. Det er således ikke tilstrækkeligt, at bygningsejeren har afslået at give forsikringsselskabet adgang til bebyggelsen på et varslet tidspunkt. Bygningsejeren skal mere konsekvent afvise forsikringsselskabets bestræbelser på at søge eftersynet gennemført.

Forsikringsdækningen kan påvirkes af, at en rapport ikke er udarbejdet, hvis dette skyldes bygningsejerens forhold. Erstatningen for en dæk-

ningsberettiget skade kan i så fald nedsættes, således at bygningsejeren ikke får erstatning i det omfang en skade kunne være undgået eller begrænset, hvis der var gennemført eftersyn. Kunne skaden ikke være opdaget ved eftersyn, eller er skadens omfang uændret i forhold til tidspunktet for det ikke-gennemførte eftersyn, påvirkes forsikringsdækningen ikke. Forsikringsselskabet har bevisbyrden for, at skaden er forværret som følge af manglende eftersyn.

Såfremt ejendommen handles, er bygningsejeren forpligtet til at udlevere den eller de udarbejdede eftersynsrapporter til den ny bygningsejer og, hvis der ikke er gennemført eftersyn, skal bygningsejeren oplyse herom. Dette følger af sælgers ulovbestemte loyale oplysningspligt. Køber af ejendommen vil således være klar over, at der eventuelt ikke er fuld forsikringsdækning.

I det omfang forsikringsdækningen er nedsat som følge af manglende eftersyn, vil den ny bygningsejer kunne gøre krav gældende mod den tidligere bygningsejer, såfremt de almindelige betingelser herfor er opfyldt.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere bestemmelser om gennemførelsen af de to eftersyn, som forsikringsselskaberne har pligt til at foranledige foretaget, samt om det nærmere indhold af eftersynsrapporterne. Bemyndigelsen har indholdsmæssig sammenhæng med bemyndigelsen i § 25 E stk. 2, om forsikringsselskabernes indberetningspligt til Erhvervs- og Byggestyrelsen. I bekendtgørelse vil der blive fastsat bestemmelser om, hvornår eftersynene skal foretages, hvad eftersynene skal omfatte, hvordan skader og tegn på skader skal registreres og dokumenteres samt om, at resultatet af eftersynet skal indføres i et skema. Tidspunkterne for de to eftersyn vil blive fastsat således, at de ligger før de 1-års og 5-års eftersyn, der skal foretages efter AB 92. Herved sikres det, at bygningsejeren kan gøre brug af eftersynsresultaterne, hvis der foretages eftersyn efter AB 92 eller tilsvarende.

Efter bestemmelsen forestår forsikringsselskabet eftersynene. Der vil blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at den, der udfører eftersynet, har erfaring i bygningseftersyn, og at vedkommende ikke er inhabil som følge af, at den sagkyndige har medvirket ved opførelsen eller driften af det byggeri, der skal efterses. Der vil endvidere blive fastsat bestemmelser om eftersynets gennemførelse.

Med hensyn til indholdet af eftersynsrapporterne vil det blive fastsat, at forsikringsselskabet skal udarbejde en skadesrapport til bygningsejeren, som alene skal omhandle de dækningsberettigede skader og svigt på byggelsen. Det er således alene forsikringsselskabets ansvar at afklare, om en skade eller et svigt er dækningsberettiget. Det vil endvidere blive fastsat, at forsikringsselskabet skal sende en afrapportering fra eftersynene til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

På grundlag af afrapporteringen fra eftersynet udarbejder Erhvervs- og Byggestyrelsen en bearbejdet eftersynsrapport. Grundlaget for udarbejdelsen af denne bearbejdede eftersynsrapport er alene forsikringsselskabernes afrapportering af eftersynene. Erhvervs- og Byggestyrelsen sender den bearbejdede eftersynsrapport til bygningsejeren.

I bekendtgørelsen vil det endvidere blive fastlagt, hvem der udover bygningsejeren skal have en kopi af afrapporteringen fra eftersynene, skadesrapporterne samt de bearbejdede eftersynsrapporter.

Til § 25 E

§ 25 E omhandler opsamling, kontrol og organisering af indvunden viden fra eftersynene om skader, årsager til og forebyggelse af skader.

Stk. 2 pålægger forsikringsselskaberne at indsende oplysninger fra eftersynene og om skadesudbedring til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Endvidere vil Byggeskadefonden som anført i de almindelige bemærkninger pkt. 2.2 indsende samme oplysninger til Erhvervs- og Byggestyrelsen, således at erfaringsgrundlaget bliver bredt.

Stk. 3 fastsætter, at forsikringsselskaberne skal indbetale et gebyr til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Gebyret skal dække styrelsens udgifter til kontrol samt til udarbejdelse af en bearbejdet eftersynsrapport, som omtalt i bemærkningerne til § 25 D stk. 4.

Stk. 4 bemyndiger Økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte nærmere bestemmelser om forsikringsselskabernes oplysningspligt og indbetalingspligt. I bekendtgørelse vil det blive fastlagt, hvilke oplysninger forsikringsselskaberne skal give til Erhvervs- og Byggestyrelsen samt i hvilken form de skal gives. Det vil blandt andet blive fastsat, at forsikringsselskaberne skal give oplysninger om, hvilke af de konstaterede skader, der er dækningsberettigede, samt hvilke entreprenører, materialeleverandører, rådgivere mv. der har medvirket til arbejdets udførelse. Derudover vil gebyrets størrelse og tidspunktet for betalingen blive fastlagt. Endvidere vil der i bekendtgørelsen blive fastsat nærmere regler om Erhvervs- og Byggestyrelsens kontrol af, om eftersynene er foretaget samt om indholdet af den bearbejdede eftersynsrapport, som det er beskrevet i bemærkningerne til § 25 D.

Stk. 5 bemyndiger Økonomi- og erhvervsministeren til at fastsætte bestemmelser om offentliggørelse af dækningsberettigede byggeskader, herunder bestemmelser om, at offentliggørelsen kan omfatte navne på de fysiske og juridiske personer, der er ansvarlige for en byggeskade, og at indbringelse af sagen for domstolene ikke har opsættende virkning. I bekendtgørelse vil der blive fastsat regler om, at navne og evt. cvr. nr. på den eller de ansvarlige for en dækningsberettiget skade vil blive offent-

liggjort. Der vil blive fastsat bestemmelser om offentliggørelse af dækningsberettiget skader, men en eventuel erstatnings størrelse vil ikke blive offentliggjort, da det er et privat spørgsmål. Offentliggørelse vil kunne ske umiddelbart efter, at forsikringsselskabet har givet tilsagn om, at en skade er dækningsberettiget. Det vil endvidere blive fastsat, at offentliggørelse vil ske på hjemmeside knyttet til den database, der etableres af Erhvervs- og Byggestyrelsen i henhold til § 25 E.

Formålet med at offentliggøre navnene 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 disse oplysninger kan således på sigt medvirke til generelt at højne kvaliteten i byggeriet.

De, hvis navn vil blive offentliggjort, er de, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget skade. Rådgivere, der har ydet rådgivning, eller materialeleverandører, der har leveret materialer, der har haft betydning for skaden, er omfattet af bestemmelsen.

De oplysninger, der vil blive offentliggjort, er oplysninger, der identificerer bebyggelsen samt oplysning om, hvilken bygningsdel, der har været en dækningsberettiget skade på samt, at der er udbetalt erstatning. Endvidere vil navn og evt. cvr. nummer på den eller de, der har udført eller medvirket ved udførelsen af det pågældende byggearbejde blive offentliggjort.

Udgifterne til offentliggørelse af data fra eftersynene kan ikke gebyrfinansieres.

Til nr. 7

Det foreslås, at der skal kunne idømmes bødestraf for at afgive urigtige eller vildledende oplysninger til kommunen om forhold, der er af betydning for vurderingen af, om en bygherre skal forsikre en bebyggelse mod byggeskader. Det skal på samme måde være strafbart at fortie sådanne oplysninger.

Som eksempel på et strafbart forhold kan nævnes afgivelse af urigtige oplysninger om fordelingen mellem bolig og erhverv, hvorved et projekt i strid med de faktiske forhold fremtræder som om bebyggelsen hovedsageligt skal anvendes til erhverv og derfor ikke skal forsikres mod byggeskader.

Efter forslaget § 25 D, stk. 2, udarbejder forsikringsselskabet en skadesrapport på baggrund af de gennemførte eftersyn, som forsikringsselskabet skal forestå og sender skadesrapporten til ejendommens ejer. Eftersynsrapporten er et væsentligt dokument vedrørende ejendommen, og det fo-

reslås derfor, at der kan idømmes bødestraf for at undlade at sende skadesrapporten til ejendommens ejer.

Til § 2

Bestemmelsen giver mulighed for, at Byggeskadefonden for det støttede byggeri kan deltage i arbejdet med at opsamle, kontrollere og organisere oplysninger fra de byggerier, som er omfattet af den foreslåede byggeskadeforsikring. Bestemmelsen giver således mulighed for en udvidelse af fondens hidtidige aktiviteter, men kun under forudsætning af, at der er en klar adskillelse mellem aktiviteter omfattet af fondens nuværende ressource og aktiviteter omfattet af den foreslåede byggeskadeforsikring.

Det foreslås, at Byggeskadefonden med socialministerens godkendelse kan deltage i aktiviteter f.eks. gennem et udbud, som har til hensigt at konkurrenceudsætte aktiviteten.

I forhold til den foreslåede byggeskadeforsikring drejer det sig om arbejdet med indsamling, bearbejdning og formidling af data fra forsikrings-selskabernes 2 eftersyn af byggerierne.

Fondens deltagelse skal som omtalt ovenfor ske på en sådan måde, at der er en fuldstændig adskillelse mellem aktiviteter, der sker inden for rammerne af den eksisterende fonds opgaveområde og aktiviteter, der udspringer af den nye byggeskadeforsikring. En sådan adskillelse vil kunne ske gennem etablering af og indskydelse af ansvarlig indskudskapital i f.eks. et aktieselskab, et anpartsselskab eller en fond. Det er en forudsætning, at der er den påkrævede juridiske og økonomiske adskillelse, og at der ikke opstår en konkurrencemæssig forvridding i forhold til andre interesser inden for området.

Socialministerens godkendelse af Byggeskadefondens eventuelle deltagelse i nye aktiviteter vil blive givet efter en konkret vurdering af omstændighederne ved fremkomsten af nye aktiviteter, som fonden måtte ønske at engagere sig i. Herunder vil socialministeren kunne fastsætte særlige vilkår for fondens deltagelse, som f.eks. fastsætte størrelsen af kapitalindskud og godkende vedtægter for nye aktiviteter. Det vil være et afgørende vilkår, at fondens engagement gennem et selskab eller en fond til varetagelse af nye aktiviteter økonomisk balancerer på en sådan måde, at aktiviteterne ikke påfører selskabet/fonden unødigt risiko.

Socialministeren vil tillige tillægge det vægt, at der rent faktisk vurderes at være en synergieffekt ved det arbejde Byggeskadefonden i dag varetager i relation til det almene byggeri og de nye aktiviteter i relation til det øvrige byggeri, som foreslås omfattet af en byggeskadeforsikringsordning.

Til § 3

Til nr. 1.

Med bestemmelsen i stk. 2 foreslås det at pålægge økonomi- og erhvervsministeren at sikre, at der etableres og opretholdes en it-løsning, der stiller tildeling af entydige ejendomsreferencer til rådighed for de it-systemer, hvor der sker en ejendomsretlig eller administrativ registrering af ejendomme.

Med bestemmelsen i stk. 3 foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte regler omkring anvendelsen af den fælles ejendomsreference. Da anvendelsen af den fælles ejendomsreference især knytter sig til registre, der hører under Justitsministeriets, Miljøministeriets og Skatteministeriets ressortområder foreslås det, at fastsættelse af regler skal ske efter forhandling med de nævnte ministre. Herudover vil den fælles ejendomsreference indgå i en række kommunale systemer.

Ved fastsættelse af reglerne vil økonomi- og erhvervsministeren arbejde for, at der gennem forhandlinger opnås enighed. Såfremt dette ikke er muligt, fastsættes reglerne endeligt af økonomi- og erhvervsministeren.

Det foreslås således, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte regler omkring etablering af procedurer for tildeling og anvendelse af den fælles ejendomsreference, herunder at pålægge de kommunale og statslige parter at anvende denne. Endvidere kan ministeren fastsætte regler for udveksling af ejendomsreferencen, herunder i forbindelse med dannelse og ændring af ejendomme.

Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. oktober 2007. Det foreslås endvidere, at bestemmelserne i kap. 4 A om byggeskadeforsikring skal finde anvendelse på bebyggelse, hvis kommunalbestyrelsen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse den 1. oktober 2007 eller senere.

.....