

NOTAT

3. oktober 2007

Sag 07/05004
anl / Isf

Høringsnotat om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

1. Resumé

Mange af høringssvarene er generelt positive over for bekendtgørelsesudkastet og bakker op om, at der indføres en obligatorisk byggeskadeforsikring, der skal øge forbrugerbeskyttelsen, når der konstateres væsentlige byggeskader på en bolig, og som skal nedbringe antallet af fejl og mangler i byggeriet.

Høringssvarene giver også forslag til ændringer i bekendtgørelsesudkastet, og enkelte af høringssvarene udtaler kritik af bestemmelserne vedrørende eftersyn, offentliggørelse og skimmelsvamp.

Der rejses kritik af, at eftersynsordningen er et omstændeligt system, samt at der mangler koordinering med de eftersyn, der foretages i henhold til AB 92.

Der rejses kritik af offentliggørelsesordningen på følgende punkter:

- Ordningen er processkabende
- Der er ikke incitament til at fremme udbedring af byggeskader
- Syn og skøn bør udsætte eller suspendere offentliggørelse
- Offentliggørelse sker på baggrund af forsikringssselskabets vurdering af, hvem der har udført eller medvirket ved udførelse af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade

Offentliggørelsesordningen skal have en præventiv effekt på de entreprenører, der bygger nyt, således at der udføres arbejder i høj kvalitet og uden byggeskader. Samtidig skal offentliggørelsesordningen sørge for, at forbrugerne får kendskab til de entreprenører, der udfører arbejder, hvor der konstateres byggeskader. Det er derfor vigtigt, at navnene på de virksomheder, der har udført eller medvirket ved udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, offentliggøres.

Byggeskadeforsikringen dækker alene væsentlige byggeskader, og offentliggørelsen sker således kun på baggrund af, at der konstateres væsentlige byggeskader, der har eller må vurderes at få konsekvenser for personers sikkerhed og sundhed, eller som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af boligen.

Derudover har der være kommentarer til eksemplerne i bilaget på dækningsberettigede skimmelsvampeskader. Kommentarerne har i det væsentligste gået på, at eksemplerne ikke yder konkret vejledning.

Der findes ikke videnskabeligt fastsatte grænseværdier for, hvornår skimmelsvampeforekomst er sundhedsskadelig, og nogle skimmelsvampe er mere sundhedsskadelige end andre. Derfor har Erhvervs- og Byggestyrelsen ikke fundet det hensigtsmæssigt at fastsætte sådanne grænseværdier i selve bekendtgørelsen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det dog relevant at give eksempler på byggeskader i bilagene, bl.a. vedrørende skimmelsvampeskader, der efter en konkret vurdering kan være dækningsberettigede. Til brug for dette har Erhvervs- og Byggestyrelsen taget udgangspunkt i en undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut i 2003. Endelig har Erhvervs- og Byggestyrelsen været i dialog med Sundhedsstyrelsen vedrørende formuleringen af eksemplerne. Det skal understreges, at eksemplerne netop kun er eksempler. Hvorvidt en byggeskade er dækningsberettiget, vil altid afhænge af en konkret vurdering i forhold til skadesdefinitionen i § 5.

Høringssvarene har givet anledning til mindre præciseringer, men ellers er bekendtgørelsesudkastet opretholdt i den form, der blev sendt i høring.

2. Baggrund

Lov nr. 575 af 6. juni 2007 – lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Byggeskadeforsikring m.v.) blev vedtaget enstemmigt den 1. juni 2007. Ændringsloven vedrører indførelsen af en byggeskadeforsikring, der er obligatorisk for professionelle bygherrer, når de opfører nybyggeri af boliger.

Hjemlen til at udstede bekendtgørelse om byggeskadeforsikring er indsat i byggeloven i medfør af § 25B, stk. 7, § 25C, stk. 5, § 25E, stk. 4 og § 25F, stk. 4, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som ændret ved lov nr. 575 af 6. juni 2007.

Med henvisning til ovenstående hjemler og lovbemærkningerne er der især tre formål, der skal tilgodeses med den nye bekendtgørelse.

- Forsikringsselskabets dækningsomfang skal nærmere fastlægges, herunder skal det defineres, hvornår der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.
- De nærmere regler omkring gennemførelse af eftersyn skal beskrives.

- Der skal fastsættes regler om en offentliggørelsesordning, der skal sikre åbenhed om, hvem der laver arbejder, hvor der efterfølgende konstateres byggeskader.

Bekendtgørelsesudkastet var i præhøring i perioden fra den 25. juni til den 29. juni 2007, hvor der blev afholdt møder med en række interessenter i Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Bekendtgørelsesudkastet blev herefter sendt i officiel høring den 7. august 2007. Høringsfristen udløb den 27. august 2007, og der er modtaget svar fra følgende høringsspartter:

Advokatsamfundet, BAT-kartellet, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Byggematerialebranchen /Dansk Industri, Danske Arkitektvirksomheder, Datatilsynet, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finanstilsynet, Forbrugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører - F.R.I, Forsikring og Pension, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, Konkurrencestyrelsen, Konstruktørforeningen, Lejernes Landsorganisation, Statens Byggeforskningsinstitut - SBI, Sundhedsstyrelsen, Tekniq og Installatørernes organisation.

3. Overordnede bemærkninger

Forbrugerstyrelsen, Konkurrencestyrelsen, Danmarks Lejerforening, Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Finanstilsynet har ingen bemærkninger til bekendtgørelsesudkastet.

Bygherreforeningen, BAT-kartellet og Sundhedsstyrelsen finder det glædeligt, at der udarbejdes en byggeskadeforsikring, der kan bidrage til en kvalitetsforbedring af dansk byggeri, og til at antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri kan nedbringes.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter og Konstruktørforeningen anfører, at håndteringen af byggeskadeforsikringen for privat byggeri er inspireret af de gældende regler for Byggeskadefonden, og at det er positivt, at de gode erfaringer fra det almennyttige byggeri kan tjene til inspiration for det private byggeri. Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter peger dog samtidig på, at det er vigtigt at kommunikere til forbrugerne, hvad en byggeskadeforsikring er, herunder at forsikringen kun dækker væsentlige byggeskader.

Byggeskadefondens vurdering er, at ordningen kun vil medføre begrænsede forbedringer af kvaliteten af det private byggeri, og at

byggeskadeforsikringens dækning er begrænset væsentligt i forhold til Byggeskadefondens dækning.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at indførelsen af en obligatorisk byggeskadeforsikring formentlig kun vil medføre en begrænset forbedring i bygningssejerens mulighed for at få dækket byggeskader, og at forbedringen ikke vil modsvare bygningssejerens udgifter til forsikringspræmien.

Kommentar:

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at indførelsen af en obligatorisk byggeskadeforsikring vil medføre en nedgang i antallet af fejl og mangler i byggeriet. Det skyldes, at udformningen af byggeskadeforsikringen ligger tæt op ad Byggeskadefondens ordning, der bl.a. har medvirket til en nedgang i antallet af fejl og mangler fra 30 % i 1986 til 4 % i 2005.

Byggeskadeforsikringen skal, modsat Byggeskadefonden, fungere på markedsvilkår, og det har derfor været hensigtsmæssigt at ændre byggeskadeforsikringens dækningsomfang på enkelte punkter.

Det er ikke Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at byggeskadeforsikringens dækning er begrænset væsentligt i forhold til Byggeskadefondens. Byggeskadeforsikringen vil ligeledes dække væsentlige fejl og mangler, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Modsat Byggeskadefonden dækker byggeskadeforsikringen ikke udviklingskader, men yder derimod dækning til genhusning.

Overordnet gør byggeskadeforsikringsordningen det nemmere for bygningssejeren at få udbedret en dækningsberettiget byggeskade, idet bygningssejeren kan gå direkte til forsikringselskabet med krav om, at skader udbedres. I Byggeskadefonden skal bygningssejeren have udtømt muligheden for at få byggeskaden udbedret i henhold til indgåede entreprisekontrakter eller lignende, før fonden yder dækning.

Erhvervs- og Byggestyrelsen er i øvrigt enig i, at det er vigtigt, at forbrugeren får retvisende information om, hvad byggeskadeforsikringen dækker, og vil medvirke til, at der iværksættes informationstiltag på området.

4. Interessenternes ønsker om ændringer til de enkelte bestemmelser

4.1. Forsikringselskabets mulighed for at stille krav om skadesforebyggende tiltag, jf. § 2

Bekendtgørelsesudkastets § 2 giver forsikringselskabet mulighed for at stille krav om skadesforebyggende tiltag i forbindelse med bebyggelsens opførelse.

Ejendomsforeningen Danmark udtrykker bekymring for, at forsikrings-selskaberne har mulighed for ved afgivelse af tilbud på byggeskadeforsikring at stille krav om skadesforebyggende tiltag. Ejendomsforeningen Danmark finder det uklart, hvilke krav forsikrings-selskaberne kan stille overfor bygherren. Foreningen finder det problematisk, idet forsikringen er obligatorisk for bygherren, hvorfor en bygherre vil være i en vanskelig forhandlingsposition, hvis et forsikrings-selskab stiller betydelige krav om skadesforebyggende tiltag for at tegne en byggeskadeforsikring.

Kommentar:

Formålet med ordningen om en byggeskadeforsikring er, at bygningsejers stilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader skal styrkes, og at antallet af fejl og mangler i byggeriet skal sænkes. Det er derfor hensigtsmæssigt, at forsikrings-selskaberne har mulighed for at stille krav om skadeforebyggende tiltag overfor bygherren og derigennem entreprenørerne. Som det fremgår af bestemmelsen, skal der dog være tale om rimelig og nødvendige foranstaltninger.

Bekendtgørelsesudkastets § 2 er opretholdt som i høringsudkastet, således at forsikrings-selskabet fortsat kan stille krav om skadesforebyggende tiltag.

4.2. Definitionen på en byggeskade, jf. § 5

Bekendtgørelsesudkastets § 5 indeholder en definition af, hvad der forstås ved en dækningsberettiget byggeskade.

Konstruktørforeningen mener, at det er usikkert, hvad der menes med ”almindelig god byggeskik”, jf. § 5, stk. 3. *Konstruktørforeningen* mener endvidere, det bør præciseres, hvad der menes med ”væsentlig”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1.

Bygherreforeningen mener, det bør præciseres i bekendtgørelsen, at byggeskadeforsikringen kun omfatter forhold, der kan henføres til den oprindelige bebyggelse og ikke efterfølgende tilbygninger eller ændringer.

Kommentar:

Konstruktørforeningens kommentar om begrebet almindelig god byggeskik imødekommes, således at dette er ændret til, ”om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt”. Dette begreb indgår allerede som en del af mangelsvurderingen i AB 92 og er derfor velkendt i branchen.

Ved bedømmelsen af, om en byggeskade er væsentlig, må der foretages en helhedsvurdering. I § 5, stk. 3, er det angivet, at der ved vurderingen af, om der foreligger en væsentlig byggeskade, bl.a. skal lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om of-

fentlige forskrifter er overholdt. I vurderingen kan de eksempler, der er nævnt i bilag 1, ligeledes indgå.

Det er vurderingen, at de forhold, der er opregnet i § 5, sammenholdt med de eksempler, der er nævnt i bilag 1, vil være tilstrækkeligt til at vurdere, om en byggeskade er væsentlig. Konstruktørforeningens forslag om en præcisering af begrebet ”væsentlig” er derfor ikke imødekommet.

For så vidt angår Bygherreforeningens ønske om en præcisering af forsikringens rækkevidde, skal det bemærkes, at det fremgår af Byggelovens § 25 A, stk. 1 og 2, hvilke bygherrer, der skal tegne byggeskadeforsikringen. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at der alene skal tegnes byggeskadeforsikring, når bygherren opfører ny bebyggelse, der hovedsageligt skal anvendes til beboelse. Tilbygninger og ombygninger er derfor ikke omfattet af forsikringspligten. Bygherreforeningens forslag om præcisering af byggeskadeforsikringens rækkevidde er derfor ikke imødekommet.

4.3. Forsikringsselskabets dækning

4.3.1. Undtagelse af skader, jf. § 6

Jydske Grundejerforening anfører, at det er vigtigt, at byggeskadeforsikringen også dækker skader på indbo herunder fjernelse af skimmelsvampeporer.

Kommentar:

Forsikring & Pension har oplyst, at skader på indbo vil være dækket af en almindelig indboforsikring.

Der er derfor ikke foretaget ændringer af bekendtgørelsesudkastets § 6.

4.3.2. Undtagelse af byggeskader, der er konstateret på arbejder, sikrede selv har udført eller ladet udføre, jf. § 7

Af bekendtgørelsesudkastets § 7, stk. 2, fremgår det, at ”bevisbyrden for, at sikrede er gjort bekendt med undtagelsen fra forsikringsdækningen, påhviler bygherren.” Af § 7, stk. 1, nr. 3, fremgår det, at det skal være anført i både forsikringstilbud og forsikringspolice, hvilke arbejder sikrede selv skal udføre eller har udført.

Byggeskadefonden og Justitsministeriet har påpeget, at bevisbyrden for, at sikrede er gjort bekendt med undtagelsen fra forsikringsdækning, er lagt på bygherren. Det er ikke hensigtsmæssigt, idet bygherren ikke har incitament til, at dette efterleves og ligeledes på grund af, at efterlevelsen ikke er sanktioneret. Bevisbyrden bør i stedet pålægges den part, der har incitament til at sikre sig, at bestemmelsen efterleves nemlig forsikringsselskabet.

Bygherreforeningen har anført, at der i mange tilfælde ansøges om byggetilladelse og dermed modtagelse af forsikringstilbud, inden boligen er solgt. Det vil derfor være svært at indgå aftale med køberen om, hvilke arbejder denne selv skal stå for. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at det af forsikringstilbuddet skal fremgå, hvilke arbejder sikrede skal udføre, jf. § 7, stk. 1, nr. 3. Bygherreforeningen henstiller derfor, at bekendtgørelsen tilrettes således, at man i forsikringsdækningen generelt kan undtage byggeskader, der kan henføres til arbejder, som sikrede selv har stået for udførelsen af. Dog således at det bør være en forudsætning, at sikrede inden indgåelse af aftaler om udførelse af arbejde på bebyggelsen er gjort bekendt med konsekvensen heraf, og at det klart fremgår af aftalen med sikrede, hvilke arbejder denne står for udførelsen af.

Desuden anfører Bygherreforeningen, at det ikke bør være et krav, at sikrede selv har udført de pågældende arbejder, men blot at sikrede har stået for udførelsen heraf.

Kommentar:

Byggeskadefondens og Justitsministeriets bemærkninger er taget til efterretning, og det er fundet hensigtsmæssigt, at bestemmelsen ændres, således at forsikringsselskabet pålægges bevisbyrden.

Bekendtgørelsesudkastets § 7, stk. 2, er opretholdt med den ændring, at forsikringsselskabet pålægges bevisbyrden for, at sikrede er gjort bekendt med undtagelsen fra forsikringsdækning.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det endvidere hensigtsmæssigt at tilrette § 7, stk. 1, nr. 3, i overensstemmelse med kommentarerne fra Bygherreforeningen, således at det ikke er et krav, at det arbejde sikrede selv skal udføre fremgår af forsikringstilbuddet, og at det ligeledes gælder i de tilfælde, hvor sikrede står for udførelsen af det pågældende arbejde.

Bekendtgørelsesudkastets § 7, stk. 1, nr. 3, er derfor ændret, så de arbejder sikrede selv udfører, ikke længere skal fremgå af forsikringstilbuddet, men blot af forsikringspolice, og at bestemmelsen ligeledes finder anvendelse, hvis sikrede blot står for udførelsen af arbejdet.

4.3.3. Undtagelse af den del af byggeskaden, der har udviklet sig i omfang, jf. § 9, stk. 1, nr. 1

Bekendtgørelsesudkastets § 9, stk. 1, nr. 1, giver forsikringsselskabet mulighed for at undlade at yde erstatning til den del af byggeskaden, der har udviklet sig, efter at byggeskaden burde være blevet anmeldt.

Konstruktørforeningen påpeger i sit høringssvar, at det er urimeligt, hvis forsikringsselskabet skal kunne afvise en skade, fordi den har udviklet sig i omfang efter det tidspunkt, hvor byggeskaden ”burde være anmeldt”.

Kommentar:

Det er ikke hensigten med bestemmelsen, at forsikringsselskabet kan afvise at yde erstatning til hele byggeskaden, hvis denne er anmeldt for sent.

Der er udarbejdet en ny § 9, stk. 2, der præciserer, hvad bestemmelsen går ud på, så misforståelser undgås. Ordlyden bliver:

”Stk. 2. Hvis en byggeskade har udviklet sig i omfang efter det tidspunkt, hvor den burde være anmeldt til forsikringsselskabet, jf. dog § 12, kan forsikringsselskabet afvise at yde dækning til den del af byggeskaden, der har udviklet sig på grund af den sene anmeldelse.”

4.3.4. Undtagelse af byggeskader, der skyldes skadevoldende egenskaber ved et produkt, jf. § 9, stk. 1, nr. 5

Bekendtgørelsesudkastets § 9 giver forsikringsselskabet mulighed for at undtage byggeskader, der skyldes skadevoldende egenskaber ved et produkt eller en konstruktion, som det på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, hvor produktet blev benyttet, eller konstruktionen blev udført, ikke var muligt at opdage, såkaldte udviklings-skader.

SBi, Byggeskadefonden, Advokatsamfundet, Ejendomsforeningen Danmark, Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse og BAT-kartellet anfører alle, at udviklings-skader ikke bør være undtaget fra forsikringsselskabets dækning.

Kommentar:

Udviklings-skader er ikke omfattet af forsikringsselskabets skadesdækning, hvilket fremgår af side 9 i bemærkningerne til det fremsatte lovforslag om byggeskadeforsikring.

Udviklings-skader er skader, der opstår som følge af skadevoldende egenskaber ved et produkt eller en konstruktion, som på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, hvor det blev benyttet, ikke kunne forudses eller erkendes.

Det vil derfor ikke være muligt for byggeriets parter at forebygge denne type af skader, og det vurderes derfor at være fordyrende for forsikringen, såfremt denne type af skader skal dækkes.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at udviklings-skader heller ikke er dækket i produktansvarsloven.

Hvis forsikringselskaberne derimod ønsker at supplere loven og bekendtgørelsens minimumsdækning, er der ikke nogle bestemmelser i bekendtgørelsen, der hindrer dette.

Den nuværende ordlyd af bestemmelsen er opretholdt i bekendtgørelsen, således at udviklingskader fortsat ikke dækkes.

4.3.5. Undtagelser af skader, der burde være opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til sikrede, jf. § 10

Bekendtgørelsesudkastets § 10 giver forsikringselskabet mulighed for at undtage de byggeskader, der burde være opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til bygherren.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at det er uklart, hvilke konsekvenser den nuværende udformning af § 10 indebærer, og at bestemmelsen umiddelbart synes at give forsikringselskaberne mulighed for at afslå at yde erstatning for en byggeskade til en senere ejer af en ejendom, hvis byggeskaden skulle have været opdaget af en tidligere ejer – typisk bygherren – ved afleveringen af byggeriet til ham.

Kommentar:

Hensigten med bestemmelsen er, at den skal dække den situation, hvor den, der er sikret i henhold til forsikringspolice, også er den bygherre, der har tegnet forsikringen og opført bygningen. En senere ejer af bebyggelsen vil således ikke blive påvirket af denne bestemmelse og vil opnå dækning, hvis der konstateres en dækningsberettiget byggeskade.

Ejendomsforeningens Danmarks bemærkning om præcisering af bestemmelsen er imødekommet, således at det fremgår af § 10, at bestemmelsen finder anvendelse ved afleveringen af bebyggelsen fra entreprenøren til sikrede, hvis byggeskadeforsikringen er tegnet af denne.

4.3.6. Egenbetaling, jf. § 14

I bekendtgørelsesudkastets § 14 er det fastlagt, at forsikringselskaberne kan opkræve en egenbetaling pr. skade på maksimalt 10.000 kr. pr. bolig- eller erhvervsenhed. I tilfælde af at der opstår flere byggeskader i forsikringens løbetid, kan egenbetalingen dog højst udgøre 20.000 kr. pr. bolig- eller erhvervsenhed.

Byggeskadefonden anfører, at det ikke klart fremgår, om egenbetalingen udgør 10.000 kr. pr. bolig i bebyggelsen, uanset om skaden kun findes i en eller i flere boliger.

Kommentar:

Det fremgår af bekendtgørelsesudkastets § 14, at der er tale om ”10.000 kr. pr. byggeskade, pr. boligenhed.” Egenbetalingen opgøres således for

hver enkel byggeskade, der opstår i en boligenhed. Konstateres den samme skade eksempelvis i to forskellige boligenheder, udgør bygningsejers egenbetaling i alt 20.000 kr.

Byggeskader, der kan henføres til bygningens fælles bestanddele, fx tag, fundament eller fællesrum, opgøres med en egenbetaling på 10.000 kr. gange antallet af lejligheder i hele ejendommen.

Der er ikke foretaget ændringer i bestemmelsen.

4.3.7. Ændringer i bygningsdeles konstruktioner ved udbedring af byggeskader, jf. § 15

Af bekendtgørelsesudkastets § 15, stk. 2, fremgår det, at forsikringsselskabet har mulighed for at stille krav om ændringer i en bygningsdels konstruktion, hvis det er nødvendigt for at undgå, at en lignende byggeskade opstår igen.

Konstruktørforeningen anfører, at det bør sikres, at forsikringsselskabet betaler en erstatning, der er stor nok til at dække eventuelle ændringer i en bygningsdels konstruktion.

Kommentar:

Forsikringens minimumsdækning er fastlagt i § 6, og heraf fremgår det, at der ydes erstatning til byggeskadens udbedring. § 15 er primært indsat for at give forsikringsselskaberne mulighed for at kræve en uhensigtsmæssig konstruktion ændret med henblik på at undgå en fremtidig byggeskade.

I overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis kan forsikringsselskabet kræve, at sikrede selv afholder udgiften til en eventuel værdiforøgelse, der tilføres ved skadesudbedringen. Sikrede behøver ikke acceptere værdiforøgelsen, men må i så fald selv bære risikoen for konstruktionen i fremtiden.

Bekendtgørelsesudkastets § 15 er derfor opretholdt.

4.3.8. Opfordring til bygherren om at foretage udbedring af en byggeskade, jf. § 16

Bekendtgørelsesudkastets § 16 bestemmer, at når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse om en byggeskade, skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden rimelig tid.

Bygherreforeningen anfører, at der bag opførelsen af et byggeri normalt er en entreprenør, der ofte vil være ansvarlig for en given byggeskade, og som normalt har en udbedringsret i henhold til de entrepriseretlige regler, jf. AB 92. Forsikringsselskabet bør derfor også underrette den involvere-

de entreprenør og opfordre denne til at lade byggeskaden udbedre inden rimelig tid. Forsikringsselskabet bør ligeledes ikke have pligt til at udbedre en byggeskade, før entreprenøren har haft mulighed for at foretage udbedring.

Jydske Grundejerforening peger ligeledes på, at bygherrens forhold til de enkelte entreprenører ikke ses at være behandlet i bekendtgørelsen, og de mener, der må ske en opfølgning, således at det sikres, at den entreprenør, der er skyld i byggeskaden, endeligt bærer udgifterne ved byggeskaden, evt. ved en forsikringsdækning.

Kommentar:

Forsikringsselskabet bør ikke tilpligtes at tage kontakt til entreprenøren, da forsikringsselskabets kontraktspart er bygherren. Forsikringsselskabet skal derfor opfordre bygherren til at "lade byggeskaden udbedre", men det betyder ikke nødvendigvis, at det er bygherren, der skal stå for selve udbedringen. Bygherren kan opfordre sine kontraktsparter, herunder entreprenøren, til at udbedre i overensstemmelse med AB 92, hvis disse bestemmelser er vedtaget mellem parterne. Således sikres det, at den entreprenør, der ansvarlig for byggeskaden, også kommer til at betale for udbedringen heraf.

Bestemmelsen er således opretholdt i uændret form.

4.3.9. Forslag til nye bestemmelser

4.3.9.1. Forsikringsselskabets videreførelse af krav mod de ansvarlige

Bygherreforeningen anbefaler, at der laves en bestemmelse, der sikrer, at forsikringsselskabet er forpligtet til først og fremmest at rette sit krav mod skadevolderen, og at forsikringsselskabet kun skal kunne videreføre sit krav mod bygherren, hvis forsikringsselskabet ikke kan opnå dækning hos skadevolder.

Endvidere mener *Bygherreforeningen*, at ordningen først opnår en præventiv effekt, som kan modvirke byggesjusk og nedbringe antallet af fejl og mangler, når der er sammenhæng mellem den, som er årsag til byggeskaderne, og den, som bliver draget til ansvar for byggeskaderne. Det er med andre ord nødvendigt, at der placeres et ansvar hos skadevolder, og at det ikke er bygherren, som forsikringsselskabet først og fremmest viderefører sit krav imod.

Kommentar:

Byggeskadeforsikringen ændrer ikke på de nuværende entrepriseretlige regler eller regresregler. Bygherren kan derfor i overensstemmelse med almindelige kontraktsretlige regler og AB 92 videreføre et eventuelt krav mod den ansvarlige entreprenør. Bygherren kan kontakte sine kontraktsparter, herunder entreprenøren, og opfordre disse til at udbedre i

overensstemmelse med AB 92, hvis disse bestemmelser er vedtaget mellem parterne. På den måde vil det være entreprenøren, der bærer den endelige udgift for byggeskaden.

Den foreslåede bestemmelse om, at forsikringsselskabet skal rette sit krav mod den ansvarlige skadevolder, er derfor ikke tilføjet i bekendtgørelsesudkastet

4.3.9.2. Voldgiftsklausul

Bygherreforeningen anfører, at der efter de entrepriseretlige regler m.v. (AB 92, ABT 93 og ABR 89), som regulerer forholdene mellem byggeriets parter, er aftalt en voldgiftsklausul, hvorefter eventuelle tvister skal afgøres ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed.

Bygherreforeningen påpeger, at der ikke i bekendtgørelsesudkastet er indsat nogen bestemmelse om anvendelse af voldgiftsretten, hvis forsikringsselskabet anlægger sag mod en af byggeriets parter. Sagen skal derfor køre ved de almindelige domstole, mens et eventuelt opgør mellem byggeriets parter om samme forhold skal køre ved Voldgiftsretten. Bygherreforeningen finder det uhensigtsmæssigt, at der ikke ved samme retssag kan ske en samlet afklaring af ansvarsforholdene, og at det derfor bør tilpligtes forsikringsselskabet i sager mod byggeriets parter at tiltræde den voldgiftsklausul, byggeriets parter normalt er omfattet af.

Kommentar:

Beslutning om i hvilket forum, en tvist skal løses, kan fastlægges ved aftale mellem parterne. Sådan som bekendtgørelsesudkastet er udformet, udelukker det således ikke muligheden for at benytte voldgiftsretten i tilfælde af en tvist.

Den foreslåede bestemmelse om, at der fastsættes krav om, at voldgiftsretten skal anvendes i tilfælde af tvist, er derfor ikke tilføjet i bekendtgørelsesudkastet.

4.4. Eftersyn

4.4.1. Generelle kommentarer til eftersynsordningen

I forsikringens løbetid på 10 år skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn. Et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn.

På baggrund af eftersynet udarbejder den bygnings sagkyndige en eftersynsindberetning, som bl.a. skal indeholde en registrering af de svigt og skader, der er på bebyggelsen. På baggrund af eftersynsindberetningen udarbejder forsikringsselskabet en skadesoversigt, der er en oversigt over de dækningsberettigede byggeskader, der er konstateret på bebyggelsen.

Eftersynsindberetningen og skadesoversigten tilgår blandt andet bygningsejeren.

Erhvervs- og Byggestyrelsen kontrollerer, at eftersynene gennemføres, og at der udarbejdes eftersynsindberetninger og skadesoversigter.

Jydske Grundejerforeninger mener, at det kunne være hensigtsmæssigt, hvis der var besigtigelse af byggeriet under byggeriets gang, frem for et og fem år efter byggeriets aflevering

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter påpeger, at nyopførte boliger er omfattet af bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Det betyder, at før ibrugtagningen skal bygningen gennemgås af en energikonsulent for at få et energimærke. Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter foreslår derfor, at tidspunkterne for eftersyn i forbindelse med udarbejdelse af energimærke og eftersyn i forbindelse med byggeskadeforsikringen slås sammen.

Kommentar:

Byggeskadeforsikringens eftersyn ligger tidsmæssigt før eftersynene i AB 92, som ligger henholdsvis et og fem år efter overtagelsen af bygningen. På den måde sikres, at bygningsejeren kan bruge eftersynsindberetningen som et redskab i forbindelse med krav mod bygningsejerens kontraktspart(er) om udbedring af konstaterede skader og svigt registreret i eftersynsindberetningen.

Endvidere er det erfaringen fra blandt andet Byggeskadefondens virke, at mange byggeskader først opdages efter ibrugtagning. Det er derfor fundet mest hensigtsmæssigt, at eftersynene i ordningen om byggeskadeforsikring gennemføres efter ibrugtagningen.

Med hensyn til eftersyn i forbindelse med energimærke undersøger Erhvervs- og Byggestyrelsen, om det er hensigtsmæssigt, at eftersyn i forbindelse med energimærkeordningen flyttes frem til efter ibrugtagningen, således at eftersynet kan slås sammen med eftersyn i forbindelse med byggeskadeforsikringen. En sådan sammenlægning vil ikke påvirke bekendtgørelsens ordlyd.

På baggrund af ovenstående er 1- og 5-års eftersynet bibeholdt tidsmæssigt

4.4.2. Kommentarer til de bygningssagkyndiges kvalifikationer og habilitet

Eftersynene gennemføres af bygningssagkyndige, der har erfaring i bygningseftersyn og byggeprojektering. Forsikringsselskabet kan vælge at bruge bygningssagkyndige, der er ansat i forsikringsselskabet eller eksterne konsulenter.

Konstruktørforeningen og Byggeskadefonden mener, at en af de store fordele ved Byggeskadefondens bygningsagkyndige blandt andet er, at de er aktive som projekterende, hvorfor de kan videreføre erfaringer fra deres arbejde med eftersyn til deres daglige projekteringsarbejde og til kollegaer. Konstruktørforeningen mener derfor, det bør sikres, at bygningsagkyndige er aktive projekterende eller er tilknyttet et firma, som er det.

Byggeskadefonden mener, der kan rejses tvivl om habiliteten, når eftersynene udføres af det forsikringselskab, der skal dække byggeskaderne. Byggeskadefonden påpeger endvidere, at de ikke i deres ordning tillader, at 5-års eftersynet udføres af den samme person eller samme firma, som udførte 1-års eftersynet. Byggeskadefonden påpeger, at princippet fraviges, når forsikringselskabet både udfører 1- og 5-års eftersynet.

Kommentar:

Det er vigtigt at sikre, at de bygningsagkyndige har tilstrækkelige kvalifikationer til at gennemføre eftersynet med høj faglighed. Det er derfor i § 24, stk. 1 fastsat, at den bygningsagkyndige skal have erfaring i bygningseftersyn og byggeprojektering, hvilket svarer til ordlyden af § 4, stk. 1 i bekendtgørelsen om eftersyn af byggeri under Byggeskadefonden.

Forsikringselskaberne kan vælge at benytte såvel interne som eksterne bygningsagkyndige.

Det er vigtigt, at der ikke kan rejses tvivl om den bygningsagkyndiges habilitet. Der er derfor i § 24, stk. 2-3, fastsat bestemmelser, der sikrer dette. Den bygningsagkyndige, der udfører eftersynet, må blandt andet ikke have medvirket ved opførelsen eller driften af den eftersete bygning. Derudover er det, som i Byggeskadefondens ordning, ikke tilladt, at det er den samme bygningsagkyndige, der udfører henholdsvis 1- og 5-års eftersynet.

Der er derfor ikke ændret i bestemmelserne om eftersynsordningen eller kravene til de bygningsagkyndige.

4.4.3. Kommentarer til eftersynsrapporten

Forsikring og Pension foreslår, at de registrerede byggeskader og svigt inddeles i klasser, der indikerer, om en byggeskade er dækningsberettiget eller ej ligesom hos Byggeskadefonden.

Kommentar:

Byggeskadefonden opererer i dag med et system bestående af 5 kategorier, hvor byggeskader placeret i kategori 4 og 5 er dækningsberettigede. Kategori 3-skader kan Byggeskadefonden vælge at dække. Skader i kategori 1 og 2 er ikke dækningsberettigede.

Det forventes, at den skematiske form, som eftersynene skal indberettes til Erhvervs- og Byggestyrelsen i, vil benytte samme kategorisering som Byggeskadefonden. På den måde kan oplysninger fra det almene og det privat boligbyggeri sammenlignes. Det betyder, at den bygningssagkyndiges registrering af skader og svigt ved eftersynene vil svare til Byggeskadefondens kategorisering.

På baggrund af den bygningssagkyndiges eftersyn udarbejder forsikrings-selskabet en skadesoversigt. Forsikringsselskabernes skadesoversigt vil alene fokusere på, om skaderne er dækningsberettigede eller ej i henhold til § 5.

Erhvervs- og Byggestyrelsens bearbejdede eftersynsrapport vil som udgangspunkt indeholde informationer fra henholdsvis eftersynsindberetningen og skadesoversigten.

Forsikring og Pensions forslag om kategorisering imødekommes således ikke..

4.4.4. Kommentar til at en repræsentant skal indkaldes til eftersyn

Bekendtgørelsesudkastets § 22 bestemmer, at sikrede i forbindelse med udlejningsejendomme indkalder mindst én repræsentant for beboerne til at deltage i eftersyn.

Ejendomsforeningen Danmark påpeger, at bekendtgørelsens § 22 anfører, at udlejere har pligt til at indkalde en beboerrepræsentant eller en anden repræsentant for lejerne, når der gennemføres eftersyn af ejendommen.

Ejendomsforeningen Danmark finder det uacceptabelt, at der er medtaget en bestemmelse herom i bekendtgørelsen, da udlejerorganisationerne, herunder Ejendomsforeningen Danmark, og lejerorganisationerne igennem det seneste års tid har deltaget i forhandlinger i Socialministeriet om forenkling af lejelovgivningen. Ejendomsforeningen påpeger, at det er en forudsætning for disse forhandlinger, at der ikke gennemføres ændringer af lejelovgivningen, eller at der i øvrigt pålægges udlejere eller lejere forpligtelser, som har relation til lejelovgivningen, så længe forhandlingerne pågår.

Ejendomsforeningen Danmark vil rette henvendelse til Socialministeren om sagen, såfremt bestemmelsen ikke udgår af bekendtgørelsen.

Kommentar:

Bestemmelsen medfører, at udlejer underretter en lejerrepræsentant om, at der skal finde et eftersyn sted på en given dato. Lejerrepræsentanten kan herefter vælge at deltage i eftersynet. Det skal bemærkes, at lejerne i denne forbindelse hverken tillægges rettigheder eller forpligtelser. Der

sker blot en underretning om, at der skal finde et eftersyn sted, og at leje-repræsentanten har ret til at overvære eftersynet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det vigtigt, at beboerne i en udlejningsejendom får mulighed for at deltage i et eftersyn og påpege eventuelle problemer overfor den bygningssagkyndige. Både bygningsejer og lejere har sammenfaldende interesser i at sikre, at eventuelle byggeskader afdækkes og udbedres.

Socialministeriet har over for Erhvervs- og Byggestyrelsen tilkendegivet, at ministeriet er enig i udformningen af §22.

Bekendtgørelsesudkastets § 22 er derfor ikke ændret.

4.4.5. Regres

Jydske Grundejerforeninger anfører, at de ikke ser, at bygherrens forhold til de enkelte entreprenører er behandlet i bekendtgørelsen og mener derfor, at der må ske en opfølgning, således at det sikres, at den person/ det firma, der er skyld i byggeskaden, endeligt bærer udgifterne ved byggeskaden.

Advokatsamfundet henviser til udkastets § 19, jf. § 27, og bemærker, at det må anses for uheldigt, at de anførte frister for gennemførelse af eftersyn ikke er sammenholdt med bestemmelserne i AB 92, § 32, stk. 1, og ABR 89, hvor reklamationsfrister på 5 år er relateret til byggeriets aflevering. Advokatsamfundet mener, at der som følge af denne uoverensstemmelse kan optræde situationer, hvor et muligt regreskrav for forsikrings-selskabet mod den eller de ansvarlige er bortfaldet som følge af for sen reklamation, der har sin årsag i en for sent fremkommet eftersynsrapport, jf. udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 19, stk. 2 nr. 2.

Kommentar:

Byggeskadeforsikringen ændrer ikke på dansk rets almindelige ansvarsregler eller regresregler. I det omfang et forsikringsselskab har udbetalt erstatning for en byggeskade, indtræder forsikringsselskabet i bygningsejers krav og har derfor mulighed for at forfølge kravet overfor den ansvarlige. På den måde sikres, at den, der er ansvarlig for byggeskaden, også kommer til at afholde den økonomiske udgift til udbedring af skaden.

Ifølge bekendtgørelsesudkastets § 19 skal der gennemføres et 1-års og et 5-års eftersyn. I henhold til § 27 sendes den eftersynsindberetning, der udarbejdes på baggrund af eftersynet, til alle relevante parter. Fristerne for eftersyn i forbindelse med byggeskadeforsikringen og udarbejdelse af eftersynsindberetning ligger før eftersyn og reklamationsfrist i henhold til AB 92. I normalsituationen ses derfor ikke at være problemer med at overholde reklamationsfristerne i AB 92. Bygningsejeren har generelt en

egen interesse i at eftersyn gennemføres til tiden, idet erstatningen i modsat fald kan nedsættes, jf. § 9 stk. 1, nr. 4.

Der er derfor ikke indarbejdet særlige regler om regres i bekendtgørelsen.

4.4.6. Omkostninger

Dansk Byggeri er af den opfattelse, at systemet er omstændigt og omkostningskrævende. *Dansk Byggeri* foreslår for at få et godt grundlag for vurdering af ændringer ved en eventuel senere revision af loven/ bekendtgørelsen, at forsikringsselskaberne opdeler, hvor store udgifterne er til den reelle forsikring og så til alt, der ligger derudover.

Dansk Byggeri påpeger, at uanset at forbrugeren ikke må pålægges udgifterne til byggeskadeforsikring, så vil udgifterne under alle omstændigheder alligevel blive betalt af forbrugeren.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter anslår, at tidsforbruget for en gennemgang af enfamilieshuse i forbindelse med et eftersyn i byggeskadeforsikringen må forventes at ligge på tre arbejdsdage, fordelt med en halv dag til forberedelse (gennemgang af tegninger og dokumentation), en dag til en problemfri gennemgang og en dag til skrivning af eftersynsindberetning. Dertil kommer supplerende destruktive indgreb og målinger for de ikke-problemfri gennemgange. Det anføres, at prisen vil ligge omkring 15.000 – 20.000 kr. for henholdsvis 1- og 5-års eftersynene. *Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og energikonsulenter* henleder i den forbindelse opmærksomheden på, at priser på 4.000 – 7.500 kr. for udarbejdelse af tilstandsrapporter har været omdiskuteret, da de opleves som en hård belastning af hussælgere.

Kommentar:

Eftersynsordningen tjener flere formål:

- Bygningsejeren sikres, at dækningsberettigede byggeskader opda- ges og udbedres.
- Eftersynsindberetningen bruges som et redskab i forbindelse med krav mod bygningsejers kontraktspart(er) om udbedring af de konstaterede skader og svigt.
- Forsikringsselskabet får mulighed for at få konstateret dæknings- berettigede byggeskader hurtigst muligt. Jo hurtigere dækningsbe- rettigede byggeskader opdages, jo hurtigere kan forsikringssel- skabet gøre et regreskrav gældende mod den ansvarlige, således at det i sidste ende bliver den ansvarlige for byggeskaden, der også afholder udgiften til udbedring af byggeskaden.
- Eftersynene sikrer, at der skabes et grundlag for erfaringsformid- ling.

Prisen på byggeskadeforsikringen vil som andre byggeomkostninger indgå i købsprisen, og omkostningen kan derfor indeholdes i belåningen af ejendommen.

Den eventuelle højere pris, forbrugeren i begyndelsen vil komme til at betale for den enkelte bolig, må forventes på sigt at blive modsvaret af generelt lavere byggeomkostninger, idet udgifterne til udbedring af byggeskader forventes nedbragt.

På Byggeskadefondens område er der sket en nedgang i antallet af fejl og mangler fra 30 % i 1986 til 4 % i 2005 i det almene byggeri. I følge Byggeskadefonden skyldes dette i høj grad eftersynene, som er tilknyttet til ordningen.

Det er ikke Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at et eftersyn vil tage tre dage, som Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energi-konsulenter anslår. Vurderingen er, at et så stort tidsforbrug vil være atypisk.

Erhvervs- og Byggestyrelsen og Penge- og Pensionspanelet vil følge ordningen nøje, herunder prisudviklingen. Derudover vil ordningen om den obligatoriske byggeskadeforsikring blive evalueret efter to år med henblik på at kunne foretage ændringer i ordningen, såfremt dette er hensigtsmæssigt. I evalueringen vil der være særlig fokus på prisen på forsikringen.

Bestemmelserne om eftersynsordningen er opretholdt i bekendtgørelsen uden ændringer.

4.5. Offentliggørelsesreglerne

Det er fastsat i § 32, at Erhvervs- og Byggestyrelsen på internettet offentliggør oplysninger om de virksomheder, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade. Offentliggørelsen vil vare i 2 år.

Offentliggørelse vil blive udsat eller suspenderet, hvis der anlægges sag ved en domstol, eller der udtages klageskrift ved voldgiftsretten, om ansvaret for en byggeskade. Der vil herefter ikke ske offentliggørelse, hvis det senere dokumenteres, at der er truffet endelig afgørelse om, at den pågældende virksomhed ikke er ansvarlig for byggeskaden, jf. § 34.

Offentliggørelse vil ikke finde sted, hvis en byggeskade opdages og udbedres inden 1-års eftersynet, jf. § 37.

Dansk Byggeri, Tekniq, Danske ARK og Foreningen af Rådgivende Ingeniører anfører i deres høringsvar, at offentliggørelsesordningen kan vir-

ke processkabende. Argumenterne herfor er, at hvis en entreprenør efter 1-års eftersynet bestrider at have udført eller medvirket ved et arbejde, hvor der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, så skal denne anlægge sag ved enten en domstol eller ved voldgiftsretten for at undgå offentliggørelse.

Kommentar:

Byggeskadeforsikringen skal dække væsentlige byggeskader, og offentliggørelsen sker kun på baggrund af, at der er konstateret en væsentlig byggeskade på bebyggelsen. Der er således tale om byggeskader, der må vurderes at have eller få betydning for personers sikkerhed og sundhed eller som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eksempelvis ved forekomst af skimmelsvamp.

Det er korrekt, at der skal anlægges en rets- eller voldgiftssag, hvis entreprenøren ikke er enig i, at have udført eller medvirket ved arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade for at undgå offentliggørelse.

Det er imidlertid vigtigt, at offentliggørelsesordningen giver entreprenøren et incitament til fra starten at udføre arbejder i høj kvalitet og uden byggeskader, så der ikke opstår problemer til gene for beboerne. Offentliggørelsesordningen skal dermed have en præventiv virkning på de entreprenører, der bygger nyt.

Ved at offentliggøre navnene på de, der har udført eller medvirket ved arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, sikres

- at der gives et incitament til at bygge uden byggeskader,
- at bl.a. forbrugeren får adgang til at se, hvilke entreprenører, der har mange byggeskader,
- at bygherrer og andre entreprenører kan få kendskab til de byggeskader, der er konstateret på en bebyggelse, så lignede fejltagelser i fremtidige byggeprojekter kan undgås, og
- at andre bygherrer og entreprenører får mulighed for at vurdere fremtidige samarbejdspartneres kvalitet af tidligere udførte arbejder.

Det er derfor af stor betydning, at navnene på de virksomheder, der har udført eller medvirket ved udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en byggeskade, offentliggøres.

Bekendtgørelsesudkastets § 34 vedrørende anlæggelse af en rets- eller voldgiftssag er derfor ikke ændret. Ordningen vil 2 år efter lovændringens ikrafttrædelse blive evalueret, og der vil herunder blive set på virkningerne af offentliggørelserne.

4.5.1. Syn og skøn og offentliggørelse

Dansk Byggeri og Tekniq anfører, at udmeldelse af syn og skøn bør kunne suspendere eller udsætte offentliggørelse.

Kommentar:

I det bekendtgørelsesudkast, der har været i høring, er det kun en retssag eller voldgiftssag, der kan suspendere eller udsætte offentliggørelse. Det skyldes, at der i disse tilfælde er tale om instanser, der placerer et juridisk ansvar for, hvem der er ansvarlig for den pågældende byggeskade. Det vil derfor være muligt at vurdere, om der skal/ikke skal ske offentliggørelse, efter der er blevet taget endelig stilling til placeringen af det juridiske og økonomiske ansvar.

Syn og skøn kan udmeldes af retten i forbindelse med en rets- eller voldgiftssag eller udenretligt på initiativ af parterne selv. En syns- og skønsforretning udmeldt af retten i forbindelse med, at der er anlagt en retssag eller voldgiftssag om ansvaret for en byggeskade, vil de facto udsætte eller suspendere offentliggørelsen, netop fordi der allerede er anlagt en sag.

Ved syn og skøn er det en neutral sagkyndig, der besigtiger bebyggelsen på baggrund af spørgsmål stillet af parterne. Den sagkyndige afgiver herefter en erklæring, der skal give en forståelse af sagens konkrete tekniske forhold. Den sagkyndige skal ikke optræde som dømmende myndighed og placere et ansvar og foretager heller ikke en økonomisk eller juridisk vurdering af skadernes eller ansvarets betydning.

En syns- og skønsrapport kan derfor ikke i sig selv udgøre et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om en udførende er ansvarlig for en byggeskade.

Kritikken er taget til efterretning og det er vurderet hensigtsmæssigt, at offentliggørelsen først sker 5 måneder efter, at de involverede, jf. § 27 i bekendtgørelsen, har modtaget eftersynsindberetning og skadesoversigt fra forsikringsselskabet. Offentliggørelsen er således ændret fra de 4 måneder, der var foreslået i høringsudkastet, til 5 måneder. Herved får de involverede parter mulighed for at gennemføre en syns- og skønsforretning, hvis de ikke mener, de har udført eller medvirket til at udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade. Det vurderes, at størstedelen af syns- og skønsforretninger vil kunne gennemføres indenfor en periode på 5 måneder, hvorfor denne offentliggørelsesfrist synes rimelig.

Derudover sker der en ændring af § 35 i bekendtgørelsesudkastet, således at forsikringsselskabet får hjemmel til at ændre i eftersynsindberetningen eller skadesoversigten, hvis forsikringsselskabet modtager nye oplysninger.

ger om en bebyggelses forhold. Nye oplysninger kan f.eks. kunne fremkomme ved fremsendelse af en syns- og skønsrapport.

I forlængelse af ændringen af bestemmelsen gives der endvidere hjemmel til, at Erhvervs- og Byggestyrelsen ændrer eller sletter allerede offentliggjorte oplysninger, såfremt forsikringsselskabet ændrer i eftersynsindberetningen eller i skadesoversigten.

Hvis syns- og skønsforretningen finder sted efter offentliggørelsen, leder den reviderede bestemmelse til, at der vil finde offentliggørelse sted – men denne kan være kortvarig, hvis en efterfølgende syns- og skønsforretning giver forsikringsselskabet anledning til at ændre i skadesoversigten eller eftersynsindberetningen.

Med den reviderede bestemmelse vil forsikringsselskabet ikke have pligt til at ændre skadesoversigten eller eftersynsindberetningen, hvis forsikringsselskabet (eller den bygningssagkyndige, som forsikringsselskabet anvender til eftersynet) ikke finder anledning til at ændre sin vurdering. I sådanne tilfælde må den udførende eller den involverede rådgiver anlægge en voldgiftssag eller en retssag for at få offentliggørelsen suspenderet.

Kritikken er således imødekommet ved at give parterne bedre tid til at gennemføre et syn og skøn, forinden der sker offentliggørelse. Samtidig er der indført en ny bestemmelse i bekendtgørelsesudkastet, der giver forsikringsselskabet hjemmel til at ændre i eftersynsindberetningen eller skadesoversigten, hvis forsikringsselskabet modtager nye oplysninger om en bebyggelses forhold. Endelig er der givet hjemmel til, at Erhvervs- og Byggestyrelsen kan ændre i allerede offentliggjorte oplysninger.

Derudover kan syn og skøn ikke suspendere eller udsætte offentliggørelse. Ordningen vil 2 år efter lovændringens ikrafttrædelse blive evalueret, der vil i den forbindelse blive set på offentliggørelsesordningen.

4.5.2. Der er ikke et incitament til at fremme udbedring af byggeskader

Dansk Byggeri og Tekniq anfører i deres høringssvar, at der ikke er et incitament i offentliggørelsesordningen til at udbedre de byggeskader, der opstår på bebyggelsen efter 1-års eftersynet. Dansk Byggeri og Tekniq foreslår, at der slet ikke skal ske offentliggørelse af de virksomheder, der inden en vis frist efter, at byggeskaden er anerkendt som dækningsberettiget, udbedrer byggeskaden.

Kommentar:

Et af formålene med indførelsen af byggeskadeforsikring er at få nedbragt antallet af fejl og mangler i byggeriet, hvilket blandt andet er til gavn for forbrugeren. Det er derfor vigtigt, at ordningen sikrer, at entreprenøren har et incitament til at bygge uden byggeskader, allerede når

bebyggelsen opføres. Offentliggørelsesordningen skal dermed have en præventiv virkning på de entreprenører, der bygger nyt.

Der er både fordele og ulemper ved at lave et system, hvor navnet på den entreprenør, der udbeder byggeskaden inden en vis frist, ikke offentliggøres.

Fordelen ved at indbygge en udbedringsperiode for entreprenøren vil være, at entreprenøren får et incitament til hurtigt at få udbedret byggeskaden.

På den anden side er de skader, der er dækket af byggeskadeforsikringen, væsentlige byggeskader, der slet ikke bør opstå, da de bl.a. kan have sikkerheds- og sundhedsmæssige konsekvenser for beboeren.

Samtidig vil det være svært at finde en passende udbedringsperiode. Udbedringsperioden må ikke være så kort, at entreprenøren ikke kan nå at udbedre en måske ganske omfangsrig byggeskade. Modsat må udbedringsperioden heller ikke blive for lang, så entreprenøren har et incitament til at vente med at udbedre, da udbedringen blot skal ske inden fristen udløber.

Derudover vil en løsning med en løbende udbedringsperiode øge de administrative omkostninger, idet det skal kontrolleres, at udbedringen er foretaget, og at den er foretaget korrekt.

Af bekendtgørelsesudkastets § 36 fremgår det, at hvis en byggeskade opdages og udbedres inden 1-års eftersynet, sker der ikke offentliggørelse. Der er således et incitament for at udbedre en byggeskade hurtigt.

Der er ikke givet entreprenøren mulighed for at undgå offentliggørelse ved at udbedre en byggeskade indenfor en fastsat tidsfrist. Dog vil der fortsat ikke ske offentliggørelse, hvis en byggeskade opdages og udbedres inden 1-års eftersynet. Der vil heller ikke ske offentliggørelse, så længe der verserer en retssag eller voldgiftsag om ansvaret for byggeskaden.

4.5.3. Forsikringssselskabernes vurdering af, om en byggeskade er dækningsberettiget

Danske ARK, Foreningen af Rådgivende Ingeniører og Dansk Byggeri anfører i deres høringssvar, at det er forkert, at det er forsikringssselskaberne, der efter at en bygnings sagkyndig har gennemgået bebyggelsen, skal vurdere, hvem der har udført eller medvirket til udførelsen af en byggeskade, da forsikringssselskabet ikke er en domstolsmyndighed.

Kommentar:

Forsikringssselskabet skal alene konstatere, hvem der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dæknings-

berettiget byggeskade. Denne konstatering sker på baggrund af den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen og registrering af svigt og byggeskader.

I praksis vil det være den bygningssagkyndige, der først gennemgår bebyggelsen og dernæst anfører, hvem der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade. Det er en effektiv ordning, der sparer ressourcer, da alt foregår i en proces.

Forsikringselskaberne skal ikke placere et ansvar for, hvem der er juridisk eller økonomisk ansvarlig for den pågældende byggeskade. Såfremt der er uenighed om, hvem der er ansvarlig for en skade, vil der ikke ske offentliggørelse, idet anlæggelse af en rets- eller voldgiftssag suspenderer offentliggørelsen. Offentliggørelse vil således først ske, når sagen er endeligt afsluttet, eller der er indgået et retsforlig.

Til sammenligning har Byggeskadefonden, der dækker byggeskader på det almene område, en mangeårig praksis for at offentliggøre navnene på de rådgivere og entreprenører, der har været involveret i byggeskader, er ligeledes inddraget i ordningen

Efter Byggeskadefondens praksis er det ligeledes den bygningssagkyndiges eftersyn af bebyggelsen, der ligger til grund for offentliggørelsen, og der bliver ej heller ved offentliggørelsen taget stilling til placering af et juridisk eller økonomisk ansvar.

Kritikken har ikke givet anledning til ændringer, hvorfor det fortsat er forsikringselskaberne, der anfører, hvem der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade.

4.6. Skimmelsvamp

4.6.1. Skadesdefinitionen i § 5 og eksempel 1

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at definitionen i § 5 af hvilke skader, der dækkes af forsikringen, er vagt formuleret, særligt hvad angår fugt- og skimmelsvampeskader. *Ejendomsforeningen Danmark* henviser i den forbindelse til, at der ikke autoritativt er fastsat grænseværdier vedrørende skimmelsvampeforekomster, som den person, der er sikret i henhold til forsikringen, har mulighed for at basere sit krav om forsikringsdækning på.

Ejendomsforeningen Danmark ser et særligt problem for udlejere af beboelseslejemål, idet *Ejendomsforeningen Danmark* finder det uklart, hvilken betydning det kan få for udlejerens mulighed for at få dækket

skimmelsvampeskader og lignende, at forekomsten af sådanne gener som oftest også vil kunne henføres til beboernes brug af lejemålet.

Byggeskadefonden anfører, at eksemplerne på skimmelsvamp ikke er baseret på videnskabelig forskning og undersøgelser.

Derudover anfører Byggeskadefonden, at eksemplerne er problematiske, blandt andet fordi der ikke findes grænseværdier for, hvornår forekomsten af forskellige svampe er sundhedsskadelig.

Slutteligt anføres, at hverken forsikringsselskabet eller den sikrede normalt har mulighed for at afgøre, om skimmelsvamp ”må vurderes at være sundhedsskadelig”, da en sådan vurdering efter Byggeskadefondens opfattelse forudsætter specialuddannet lægefaglig ekspertise.

Forsikring og Pension fremfører på den ene side, at arealangivelsen i eksempel 1 bør udgå, da det afgørende er betydningen for indeklimaet. Forsikring og Pension fremfører på den anden side, at det er enklere at afgrænse det dækningsberettigede skadesomfang ved angivelse af et areal end ved angivelse af en sundhedsskadelig koncentration.

Kommentar:

Det vil ikke være hensigtsmæssigt og heller ikke muligt at lave en udtømmende oprensning af alle dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede byggeskader. Skadesdefinitionen i § 5 er udformet således, at den beskriver de betingelser, der skal være opfyldt for, at en given byggeskade er dækningsberettiget.

Der findes ikke videnskabeligt fastsatte grænseværdier for, hvornår skimmelsvampeforekomst er sundhedsskadelig, og nogle skimmelsvampe er mere sundhedsskadelige end andre. Derfor har Erhvervs- og Byggestyrelsen efter dialog med Sundhedsstyrelsen ikke fundet det hensigtsmæssigt at fastsætte sådanne grænseværdier i selve bekendtgørelsen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har dog fundet det vigtigt at give eksempler på byggeskader, der efter en konkret vurdering kan være dækningsberettigede, særligt for så vidt angår skimmelsvampeskader. Til brug for dette, har Erhvervs- og Byggestyrelsen taget udgangspunkt i en undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut i 2003. Ordlyden af eksemplerne er endvidere udarbejdet i tæt samarbejde med Sundhedsstyrelsen.

I bilag 1 til byggeskadeforsikringen er således angivet eksempler på byggeskader, der er dækningsberettigede, herunder skimmelsvampeskader. Det fremgår heraf, ”at synlig skimmelsvamp i beboelses- eller opholdsrum, herunder køkken og bryggers, på et areal større end 400 cm², uanset om skimmelsvampen forekommer samlet eller pletvis” er et eksempel på en dækningsberettiget skade.

Eksemplet er en stramning i forhold til Statens Byggeforskningsinstituts vurdering af, at man kan "...gå ud fra, at der ved en synlig forekomst på mindre end 0,25 m², [dvs. 2500 cm²] i et [beboelses-] rum, kun må forventes at være svag risiko for, at personerne med tiden vil kunne få symptomer, med mindre personerne er allergisk disponerede.".....Side 83 i By og Byg Anvisning 204, Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut i 2003.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har fundet det vigtigt at give et konkret eksempel på en dækningsberettiget skimmelsvampeskade med en arealangivelse på 400 cm². Det skyldes, at en skimmelsvampeskade er byggeskade, der på afgørende måde kan nedsætte brugbarheden af bygningen, eller som kan have stor betydning for personers sundhed. Det er derfor vigtigt, at det sikres, at beboerne i bebyggelser med forekomst af skimmelsvampe, kan få udbedret byggeskaden, når forekomsten af skimmelsvampen er større end 400 cm².

Hvis der opstår tvist om, hvorvidt en konkret skimmelsvampeskade er dækningsberettiget, bliver et af de afgørende forhold, hvorvidt skimmelsvampeskaden på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, herunder om skimmelsvampeskaden har eller må vurderes at få betydning for personers sundhed.

Med hensyn til Ejendomsforeningen Danmarks kommentar vedrørende udlejerens mulighed for at få dækket skimmelsvampeskader, henvises til, at bekendtgørelse om byggeskadeforsikring vil dække væsentlige byggeskader under opførelse af et nybyggeri.

Som Ejendomsforeningen Danmark nævner, kan skimmelsvampeskader skyldes forhold ved opførelsen af bebyggelsen i kombination med beboernes (uhensigtsmæssige) brug af boligen, f.eks. tørring af tøj indendørs uden tilstrækkelig udluftning. Det er ikke et ukendt forsikringsretligt problem, at en skade kan skyldes flere forskellige årsager.

Det er et almindeligt forsikringsretligt udgangspunkt, at det er forsikringstageren/ sikrede, der skal bevise, at der er tale om en forsikringsbegivenhed, her; at der er tale om en byggeskade, og at det herefter er forsikringsselskabet, der må bevise, at erstatningen evt. skal nedsættes, fx på grund af, at en del af skaden skyldes beboernes uhensigtsmæssige adfærd.

Begge dele håndteres allerede i dag af forsikringsselskaberne, og det er derfor ikke fundet hensigtsmæssigt at fravige allerede fungerende regler og udgangspunkter.

Skadesdefinitionen i § 5 og arealangivelsen i eksempel 1 er derfor bibeholdt.

4.6.2 Eksempel 2 og 3 – skimmelsvamp uden for beboelses- eller opholdsrum:

Sundhedsstyrelsen har ønsket en sproglig forbedring af de to eksempler, således at det fremgår at skimmelsvampen skal ”udgør[e] en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade”.

Forsikring og Pension har ønsket henvisningen til skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- og opholdsrum fjernet, idet det anføres, at henvisningen ikke giver hverken forbrugere eller professionelle et klarere billede af hvilke angreb, der er dækket, og hvilke, der ikke er.

Forsikring og Pension har endvidere ønsket, at der tilføjes et eksempel på en ikke dækningsberettiget skimmelsvampeskade.

Kommentar:

Eksemplerne på dækningsberettigede skimmelsvampeskader er valgt og skrevet efter en nøje vurdering og i tæt samspil med Sundhedsstyrelsen.

I eksempellisten er der et eksempel på, hvornår en skimmelsvampeskade ikke er en dækningsberettiget byggeskade. Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderer derudover ikke, at det er nødvendigt at tilføje det foreslåede eksempel, idet der er tale om et eksempel, der er et direkte modtilfælde af de i forvejen tre angivne dækningsberettigede eksempler.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt at fjerne henvisningen til skimmelsvampens placering i eksempel 2 og 3, idet det er vigtigt, at det fremgår af eksemplet, at også skimmelsvampens placering kan have betydning for vurderingen af, om den er sundhedsskadelig.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder derimod, at Sundhedsstyrelsens forslag til formulering tydeliggør eksemplet.

Sundhedsstyrelsens forslag til ændringer er imødekommet. Derudover er der ikke ændret i eksemplerne om skimmelsvamp.

5. Bekendtgørelsens administrative konsekvenser

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.

Derudover vil forsikringsselskaberne skulle indsende dokumentation fra eftersynene til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Indtastning, lagring og efterfølgende indsendelse af data forventes at ske digitalt.

Lovforslaget om byggeskadeforsikring blev derfor vurderet i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) med henblik på en vurdering af, om lovforslaget skulle forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. CKR vurderede ikke, at lovforslaget indeholdt administrative konsekvenser i et omfang, der berettigede, at lovforslaget blev forelagt et virksomhedspanel.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har vurderet bekendtgørelse om byggeskadeforsikring og er fremkommet med følgende bemærkninger i deres høringssvar:

”Bekendtgørelsen vurderes ikke at indeholde yderligere oplysningskrav end loven og dermed ingen administrative konsekvenser for de omfattede forsikringselskaber og bygherrer. Bekendtgørelsen skal således ikke forelægges et virksomhedspanel.”

CKR har endvidere testet bekendtgørelsen for e-administrerbarhed, og har i den forbindelse ikke identificeret nogen barrierer for bekendtgørelsens e-administrerbarhed.

6. Forslag om ændringer af mere teknisk karakter m.v.

Høringssvarene indeholder endvidere nogle forslag om ændringer af mere teknisk karakter. Disse omtales ikke her, men er tilføjet i den endelige tilretning af bekendtgørelsesudkastet.

7. Høringsparter

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arkitektforbundet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BIPS – byggeri, informationsteknologi, produktivitet og samarbejde, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Byggecentrum, Byggefagenes Kooperative Landsammenslutning, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Byggeriets Evalueringscenter, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Tekniske Universitet, Danmark Tekniske Universitet – byg, Dansk Byggeri, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Byggematerialebranchen /Dansk Industri, Danske Arkitektvirksomheder, Datatilsynet, Ejendomsforeningen Danmark, Energistyrelsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, ETA-Danmark A/S godk.org, Byggevarer, Finansministeriet, Finanstilsynet, Fonden Realdania, Forbrugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører - F.R.I, Forbrugerrådet, Forsikring og Pension, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Ingeniørforeningen i Danmark, Justitsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Kommunalteknisk Chefforening, Konkurrencestyrelsen, Konstruktørforeningen, Lejernes Landsorganisation, Lejeorganisationen BOSAM – Boligforeningernes sammenslutning i DK, Ministeriet for Fa-

milie og Forbrugeranliggender, Miljøministeriet, Miljøstyrelsen, Realkreditrådet, Socialministeriet, SKAT, Statens Byggeforskningsinstitut, SBB - Sammenslutningen af bygningssagkyndige, Sundhedsstyrelsen, Tekniq, Installatørernes organisation, Teknologisk Institut, Transport- og Energiministeriet, Træbranchens Oplysningsråd, VVS leverandørerne samt Økonomi- og Erhvervsministeriet.