

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerup Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

27. august 2007
Sagsnr.: 237034

Høring om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, sag nr. 07/03999

Dansk Byggeri har modtaget udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring til høring med Erhvervs- og Byggestyrelsens skrivelse af 6. ds.

Dansk Byggeri har hertil følgende bemærkninger:

(1) Incitament til at fremme afhjælpning af byggeskader

Det er selvfølgelig uheldigt for forbrugeren, hvis der er byggeskader ved et byggeri. Det vil imidlertid ikke altid kunne undgås. Sker det alligevel, er det væsentligt for forbrugeren, at de bliver afhjulpet.

Bekendtgørelsen kunne give et incitament til at fremme afhjælpningen. Det kunne f.eks. ske ved at byggeskader, virksomhederne offentligt hænges ud for, ikke står 2 år i registeret, hvis de afhjælpes, men f.eks. alene indtil afhjælpning er sket, og der er givet meddelelse om det til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

(2) Offentlig udhængning for bestridte byggeskader, der kunne være fejlvrudede

Forsikringssekskabernes tilsyn er ikke ufejlbarlige, og slet ikke nogen domstol, der kan afgøre en sag endeligt i forhold til de udførende. Hertil kommer, at årsagsforholdene, kan være betydeligt mere vanskelige at afgøre, når parternes forklaringer foreligger end ved forsikringssekskabets tekniske besigtigelse. Det er derfor stødende og stridende mod den almindelige retsbevidsthed, at man også i offentliggørelsen vil medtage byggeskader, som de udførende bestrider at være ansvarlige for. Jf. f.eks. i denne forbindelse kravene for optagelse af debitorer i RKI-kreditinformation. Det er efter persondataloven ulovligt, hvis fordringen er bestridt. Det henstilles, at dette ændres.

(3) Syn og skøn bør tillægges opsættende virkning for offentlig udhængning

Bekendtgørelsen er unødigt processkabende. Hvis byggeskader, der bestrides af de udførende, alligevel medtages i offentliggørelsen, medmindre der anlægges en voldgifts- eller retssag, skabes der et incitament for sagsanlæg. Dette incitament kunne reduceres. Det er ikke usædvanligt, at man inden en voldgiftssag har et syn og skøn. Samme mulighed består ved retten. Ved et syn og skøn vil meget i realiteten kunne afgøres. Det vil derfor være rimeligt, i stedet for at tvinge uenige udførende til at anlægge sag, for ikke uberettiget at blive hængt ud, da i det mindste også at lade udmeldt syn og skøn få opsættende virkning på samme måde som en anlagt sag. Jf. i denne forbindelse at udmeldelse af syn- og skøn i den nye forældelseslov er tillagt opsættende virkning.

(4) Offentlig udhængning er forskellig for de udførende i forhold til de projekterende og materialeproducenter

Efter § 32, stk. 2, nr. 1 offentliggøres for de udførende "dækningsberettiget byggeskade eller et svigt". For rådgiverne og materialeproducenterne er der alene tale om offentliggørelse af byggeskader. Forskellen synes det vanskeligt at finde en begrundelse for. Det foreslås derfor, at fjerne "eller et svigt" i nr. 1 og i konsekvens heraf også i stk. 3.

(5) Mulig offentlig udhængning af udførende for forhold, der ikke har årsag i fejl ved opførelsen af byggeriet

I § 23, stk. 2 er svigt defineret. Definitionen indebærer ikke at "svigt" kun skyldes fejl i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Det bemærkes i denne forbindelse, at i kapitel 3 om forsikringsselskabets dækning, skal alene "byggeskader" dækkes. "Svigt" nævnes ikke.

(6) De økonomiske omkostninger ved systemet, opdeling og erfaringsopsamling

Efter Dansk Byggeris opfattelse er systemet meget omstændeligt og omkostningskrævende. Et synspunkt, der desværre kun er blevet underbygget ved vore møder med forsikringsbranchen. Med henblik på at få et godt grundlag for vurdering af ændringer ved en evt. senere revision af loven/bekendtgørelsen foreslås det, fra forsikringsselskaberne at få opdelt, hvor store udgifterne er til den reelle forsikring og så til alt, der ligger derudover, samt endvidere når erfaringstallene foreligger, at få oplyst, hvor stor procentdel, der udbetales for forsikringsskader af de beløb, der ialt betales for forsikringen (inkl. eftersyn m.v.).

(7) Hensynet til forbrugeren

I betragtning af, at det er forsikringsdelen, der er vigtigst for den enkelte forbruger, er de ovenfor foreslåede ændringer ubetænkelige.

Uanset forbrugeren ikke må pålægges at betale udgifterne til byggeskadeforsikringen, så vil udgifterne under alle omstændigheder alligevel blive betalt af forbrugeren. Udgiften til forsikringen vil som alle andre udgifter ved et byggeri ende med at blive betalt af brugeren. Det er derfor også væsentligt for forbrugeren, at omkostningerne ved forsikringsordningen også er berettigede i forhold til fordelene, og at man sikrer en gennemsigtighed med, hvad omkostningerne bruges til.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Mogens Hansen

Pr. e-mail: anl@ebst.dk

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Paul Børgsøes Vej 6
2600 Glostrup
Telefon 4343 6000
Telefax 4343 2103
teknig@teknig.dk
www.teknig.dk

27 august 2007

Udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Tak for det i høring fremsendte udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Udkastet giver TEKNIQ anledning til nogle bemærkninger.

TEKNIQ finder det fortsat retssikkerhedsmæssigt stærkt betænkeligt, at det offentlige medvirker til offentliggørelse af navne på fysiske og juridiske personer i sager, hvor det bestrides, at der er ansvar for mangler.

I den forbindelse bemærkes det, at eftersynet har samme funktion og samme retsvirkninger som byggeskadefondenes eftersyn. Gennemførelsen af eftersynene vil således fortsat kræve reklamation i forhold til rådgivere og entreprenører, som herefter får lejlighed til at tage stilling til eventuelle reklamationer.

TEKNIQ finder det derfor stærkt betænkeligt, at rapporter fra eftersynet, der efter bekendtgørelsen skal registrere svigt og skader samt beskrive mulige årsager hertil, kan danne grundlag for offentliggørelse af de medvirkende rådgivere og entreprenører ved udførelsen, idet svigt ikke nødvendigvis betyder, at der er et juridisk ansvar at placere og idet kun mulige årsager angives.

Da kun anlæggelse af sag ved domstolene eller indgivelse af klageskrift ved voldgiftsret om ansvaret for en byggeskade udsætter eller suspenderer offentliggørelsen vil denne bestemmelse virke procesfremmende.

For at begrænse dette foreslår TEKNIQ i stedet, at der indføres incitamentter til at fremme afhjælpningen af byggeskader, som må være det væsentligste formål. Dette kunne f.eks. ske ved, at der ikke sker offentliggørelse af virksomheder for mangler, der er afhjulpet inden en vis frist efter, at disse er anerkendt.

Ref JES

jes@teknig.dk

Dir 77411560

J Nr : 6452-07

VIA

Side 1/1

Endvidere foreslår TEKNIQ at retssikkerheden for rådgivere og entreprenører ikke sænkes således at der ikke sker offentliggørelse af virksomheder for bestridte mangler, at gennemførelsen af syn og skøn medfører, at der ikke sker offentliggørelse og endeligt, at der ikke sker offentliggørelse for svigt, men alene for byggeskader.

TEKNIQ er gerne til rådighed for en uddybning af vore bemærkninger.

Med venlig hilsen



Jan Eske Schmidt

Sag: 6452-07

Side 2/2

TEKNIQ er en arbejdsgiver- og brancheorganisation med Elinstallatørernes Landsforening ELFO og Dansk VVS som medlemmer



Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Katrine Brems Olsen [KBO@eogs.dk]
Sendt: 20. august 2007 12:30
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Cc: Stinne Henriksen; Jørgen Wissing Jensen; Jakob Solmunde Michelsen; Jørgen Wissing Jensen
Emne: Hørings svar - Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring
Signeret af: kbo@eogs.dk
Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Rød

**Hørings svar – Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring**

20. august 2007
 Sag nr. 2007-0013740
 KBO/JME

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har modtaget ovennævnte forslag i høring. Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, CKR, har i denne forbindelse følgende bemærkninger.

Bekendtgørelsen udmønter byggelovens hjemmel til at definere byggeskader samt til at fastsætte forsikringsselskabets dækningsomfang, regler om eftersyn, dokumentation og offentliggørelse.

Administrative konsekvenser

CKR har tidligere vurderet byggelovens bestemmelser om byggeskadeforsikring og kan i den forbindelse henvise til hørings svar afgivet til Erhvervs- og Byggestyrelsen d. 5. januar 2007. Bekendtgørelsen vurderes ikke at indeholde yderligere oplysningskrav end loven og dermed ingen administrative konsekvenser for de omfattede forsikringsselskaber og bygherrer. Forslaget skal således ikke forelægges et virksomhedspanel.

E-administrerbarhed

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

CKR har ikke yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Katrine Brems Olsen

**ERHVERVS- OG
 SELSKABSSTYRELSEN**
 Kampmannsgade 1
 1780 København V

Tlf. 33 30 77 00
 Fax 33 30 77 99
 CVR-nr 10 15 08 17
 eogs@eogs.dk
 www.eogs.dk

**ØKONOMI- OG
 ERHVERVS-MINISTERIET**

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: John Roy Vesterholm (FS) [JORV@fs.dk]
Sendt: 23. august 2007 10:33
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Cc: Line Sjøntoft Frederiksen (EBST)
Emne: Ingen bemærkninger - høring udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring
Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Rød

Kære Ann-Sofie Leth

Som oplyst telefonisk, har Forbrugerstyrelsen ingen bemærkninger til udkastet til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Venlig hilsen

John Roy Vesterholm
Fuldmægtig, cand. jur.

Direkte +45 32 66 92 16
E-mail jorv@fs.dk

Forbrugerstyrelsen
Forbrugerpolitisk Enhed
Amagerfælledvej 56
2300 København S.

www.forbrug.dk

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Eva Paulsen Woeste (KS)
Sendt: 23. august 2007 11:21
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Emne: Høring om udkast til bek. om byggeskadeforsikring

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Rød

SJ: -1
SJfile: 4/0120-8901-0659
SJSendHandler: sjLightOutlook

Til Ann-Sofie Leth

Konkurrencestyrelsen har ingen bemærkninger til det fremsendte udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, jf. høringsskrivelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen af 6. august 2007.

Med venlig hilsen

Eva Paulsen Woeste
Fuldmægtig, cand.jur.

Konkurrencestyrelsen
Nyropsgade 30
DK-1780 København V

Tel. dir.: +45 7226 8174
epw@ks.dk

Erhvervs- og Byggestyrelsen

ebst@ebst.dk
anl@ebst.dk

Dato: 24. august 2007
Kontor: FVJUR
J.nr.: 2007-090/03-414
Sagsbeh.: CTA

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved brev af 7. august 2007 anmodet Indenrigs- og Sundhedsministeriet om eventuelle bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ingen bemærkninger til udkastet

Med venlig hilsen

Christian Trolle Andersen

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Jacob Ravn Thomsen [Jacob@kf.dk]
Sendt: 24. august 2007 10:53
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Emne: Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring
Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Høring om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Konstruktørforeningen har i flere år været fortalere for at udbrede de gode erfaringer fra ordningen om Byggeskadefonden på det almennyttige boligbyggeri til også at gælde privat byggeri.

Det er derfor med fuld opbakning fra Konstruktørforeningen, at man indfører denne forsikringsordning for privat boligbyggeri, som vil føre til en professionalisering indenfor privat boligbyggeri.

Det er med dette positive udgangspunkt, vi tillader os at komme med følgende kommentarer:

Forhold til anden lovgivning

AB92 bør revideres, så det fremgår at byggeskadeforsikring skal tegnes.

§5 Ved byggeskade forstås...

Der bruges flere steder formuleringen, "byggeskader skal have årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet". Det bør præciseres, at skader som følge af projekterings- og materialefejl også er dækket.

Add. 1)

Man bør så vidt muligt definere begrebet "væsentlig". Er det i forhold til udbedringsomkostninger, i forhold til brugsværdi, eller hvad?

Add. Stk. 3.

Her henvises til almindelig god byggeskik. Hvad er det?
 Der kunne eventuelt i stedet henvises til alment teknisk fælleseje.

§9 Forsikringsselskabet yder ikke dækning...**Add. 1)**

Det er urimeligt, hvis forsikringsselskabet skal kunne afvise en skade, fordi den har udviklet sig i omfang efter det tidspunkt, hvor den "burde være anmeldt". Det kan kræve stor indsigt at vide hvornår en skade/fejl bør erkendes. Det vil formodentlig fordre, at almindelige forbrugere bør få foretaget periodiske eksperteftersyn af deres bolig.

§11

Ifølge §11 kan forsikringsselskabet afvise at yde dækning til udbedringsarbejder, der er igangsat før forsikringsselskabet har godkendt skaden.
 Der bør angives tidsfrist for udbedring.

§15 stk. 2:

Forsikringsselskabet kan stille krav om ændringer i bygningsdeles konstruktioner:
 Det bør i så fald sikres, at forsikringsselskabet også er villig til at betale en erstatning der er stor nok til at dække disse ændringer i konstruktionerne.

§16 stk. 2:

Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring:

Der bør angives tidsfrist for udbedring.

§ 19 og 24 Den bygningsagkyndige

En af de store fordele ved ByggeskadeFondens bygningsagkyndige er bl.a. at de er aktive som projekterende. Derfor kan de videreføre erfaringer fra eftersyn til deres daglige projekteringsarbejde, og til kolleger.

Det bør sikres, at bygningsagkyndige er aktive projekterende, eller er tilknyttet et firma, som er det.

Det skal desuden sikres at bygningsagkyndige er uvildige i forhold til forsikringsselskabets interesser. Ordningen vil ikke give mening, hvis de bygningsagkyndige går hen og bliver eksperter i at sikre forsikringsselskabet så lave udgifter som muligt.

Ifølge §24 skal den bygningsagkyndige have erfaring i bygningseftersyn og byggeprojektering. Hvis er ansvaret, hvis det viser sig at den bygningsagkyndige ikke har (nok) erfaring?

Bilag 1 Eksempler på byggeskader

Selv om listen ikke er tænkt som en udtømmende liste, vil bilaget hurtigt komme til at udgøre *listen*. Derfor må man sørge for i det mindste at gøre den så udtømmende som overhovedet muligt:

Derfor mener vi, at følgende som minimum bør tilføjes som dækningsberettigede byggeskader:

- Kondens fra kuldebroer
- Fejl i el- og svagstrømsinstallationer
- Overholdelse af Bygningsreglementet ("væsentlige utætheder i klimaskærmen" er omfattet af krav om tæthed)

Følgende tages fra listen over ikke dækningsberettigede skader og flyttes til listen over dækningsberettigede skader:

- Træk fra døre og vinduer (jf. ovenstående om overholdelse af Bygningsreglementet)
- Blafrende undertage (flyttes fra listen over ikke-dækkede, idet blafrende undertage altid vil have forringet levetid)

Med venlig hilsen

Jacob Ravn Thomsen

Dir.: +45 33 36 41 62

Mobil: +45 30 32 41 21



Vester Voldgade 111 – 1552 København V – DK – Tel +45 3336 4150 – Fax +45 3336 4160 – kf@kf.dk – www.kf.dk

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Lis Keiding [lke@sst.dk]
Sendt: 24. august 2007 12:24
Til: Ann-Sofie Leth (EBST); Line Sjøntoft Frederiksen (EBST)
Cc: Jesper Fisker; Niels Christensen; Else Smith; Jette Blands; Anne Fabricius; Henrik L. Hansen
Emne: Endeligt svar fra SST: Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring
Prioritet: Høj
Opfølgingsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Til EBST,

Efter nærmere drøftelser med EBST og internt i SST er vi nu kommet frem til, at SSTs svar af 23. august 2007 på Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring skal erstattes med flg.:

Sundhedsstyrelsen finder det glædeligt, at der udarbejdes en bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, der også fokuserer på mulige forebyggende tiltag og takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Vedrørende Bilag I.1, Eksempler på dækningsberettigede byggeskader:

I eksempel 2 og 3 med skimmelsvamp, øverst s. 12 bør formuleringen være "udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af...", sådan at eksemplerne ser ud som følger :

- Synlig skimmelsvamp, udenfor beboelses eller opholdsrum, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.
- Skjult skimmelsvamp, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.

M.v.h.

Lis Keiding
Afdelingslæge
Center for Forebyggelse
Sundhedsstyrelsen
Postbox 1881
Islands Brygge 67
2300 København S

E-mail: lke@sst.dk
Tlf.: 7222 7742
Fax: 7222 7413

Fra: Jette Blands
Sendt: 23. august 2007 08:43

Til: Ann-Sofie Leth (EBST) (ANL@ebst.dk)

Cc: Else Smith; Lis Keiding; Anne Fabricius; Henrik L. Hansen

Emne: SV: Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Til Erhvervs- og Byggestyrelsen

Att.: Ann-Sofie Leth

Sundhedsstyrelsen finder det glædeligt, at der udarbejdes en bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, der også fokuserer på mulige forebyggende tiltag og takker for muligheden for at afgive høringssvar. Styrelsen har i overensstemmelse med præhøringen følgende kommentarer til det fremsendte udkast:

Vedrørende Bilag I.1, Eksempler på dækningsberettigede byggeskader:

I eksempel 2 og 3 med skimmelsvamp, øverst s. 12 bør formuleringen være "... må vurderes **at kunne være sundhedsskadelig** som følge af...", sådan at eksemplerne ser ud som følger :

- Synlig skimmelsvamp, udenfor beboelses eller opholdsrum, der må vurderes **at kunne være sundhedsskadelig** som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.
- Skjult skimmelsvamp, der må vurderes **at kunne være sundhedsskadelig** som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.

Med venlig hilsen

Jette Blands

Jette Blands, læge, MPH
Sundhedsstyrelsen
Center for Forebyggelse
Islands Brygge 67
2300 København S
Dir. tlf. 7222 7750
E-mail: jbl@sst.dk
www.sst.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: webgruppen@ebst.dk [<mailto:webgruppen@ebst.dk>]

Sendt: 7. august 2007 11:32

Til: Sundhedsstyrelsen Institutionspostkasse

Emne: Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Hermed fremsendes udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring i høring.

Læs høringsbrevet her:

http://www.ebst.dk/file/7442/hoeringsbrev_om_bekendtgoerelse_om_byggeskadeforsikring.pdf

09-10-2007

Læs bekendtgørelsesudkastet her:

http://www.ebst.dk/file/7443/bekendtgoerelse_om_byggeskadeforsikring.pdf

Se høringslisten her:

http://www.ebst.dk/file/7444/hoeringsliste_bekendtgoerelse_om_byggeskadeforsikring.pdf

Med venlig hilsen

Lisbeth Jordan

Specialkonsulent

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Att.: Ann-Sofie Leth

24. august 2007

Høringssvar vedr. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Hermed skal BfBE komme med sine kommentarer til det udsendte høringsmateriale vedr. bekendtgørelse om byggeskadeforsikringer.

Vi kan se, at håndteringen af byggeskadeforsikringer for privat byggeri er inspireret af de gældende regler for Byggeskadefonden. Det er vores opfattelse, at disse regler fungerer godt på deres område og dermed også kan tjene til inspiration på det private byggeri.

Dog vil vi gøre opmærksom på nogle konkrete problemstillinger, som især knytter sig til individuelle boliger.

Nyopførte boliger er omfattet af bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Før ibrugtagning skal de derfor gennemgås af en energikonsulent for at få et energimærke. Flertallet af de energikonsulenter, som udarbejder energimærker til småhuse, er ligeledes kvalificerede til at foretage byggetekniske gennemgange. Stort set alle er samtidig beskikkede bygningssagkyndige.

Det vil derfor virke underligt på husets ejer, at man allerede efter fire til syv måneder skal have besøg af endnu en person med den samme faglighed for at få udført en byggeteknisk gennemgang i henhold til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Det gør kun en marginal forskel på skadesbilledet, om man kigger på bygningen på tidspunktet for ibrugtagningen eller efter fire til syv måneder.

Vi vil derfor foreslå, at tidspunkterne for de to besøg koordineres sådan, at der er mulighed for at slå dem sammen. Dette er særligt vigtigt for enfamiliehuse. Vi er opmærksomme på, at ikke alle beskikkede bygningssagkyndige har kvalifikationerne til at gennemføre eftersynene, som de er beskrevet i høringsmaterialet. Men blandt energikonsulenterne er en væsentlig pulje af konsulenter, som har de nødvendige kvalifikationer, og som derfor kan spare forsikringstager for et konsulentbesøg og en udgift, såfremt der bliver et tidligt sammenfald mellem de to besøg.

Med det foreslåede ambitionsniveau for bygningsgennemgangen må det forventes, at tidsforbruget for gennemgang af enfamiliehuse vil ligge omkring 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.

Prisen for en gennemgang af et enfamiliehus vil derfor ligge omkring 15.000 til 20.000 kroner – for både 1-års og 5-års eftersynene. Denne regning skal betales af forsikringstager. Vi vil her minde om, at prisen på de frivillige tilstandsrapporter ved salg af huse ligger på niveauet 4.000 til 7.500 kroner, og at disse priser er omdiskuterede, da de opfattes som en hård belastning af hussælger. Her foreslås i en lovpligtig ordning en samlet pris for de to eftersyn på 30.000 til 40.000 kroner.

Vi har bemærket, at der i debatten vedr. byggeskadeforsikringerne er opstået et politisk ønske om en præmiesum på ikke over 1,5 pct. af byggesummen. Med det foreliggende forslag, vil alene udgiften til eftersyn udgøre mere end 1,5 pct. af byggesummen ved opførelse af enfamiliehuse.

Prisen kan reduceres i et vist mindre omfang, såfremt forsikringselskaberne alene benytter sig af egne medarbejdere til at udføre gennemgangene. Den mulighed har forsikringselskaberne også i Huseftersynsordningen, men her har selskaberne efter en periode med ansættelse af egne sagkyndige valgt at gå over til alene at benytte sig af eksterne konsulenter. I dag har kun et enkelt forsikringselskab ansat egne bygnings-sagkyndige.

Til slut vil vi pege på vigtigheden af at kommunikere, hvad en byggeskadeforsikring er. Det er sandsynligt, at mange vil have en opfattelse af, at finish og bagateller uden konstruktiv betydning er omfattet af forsikringen. Dette gab mellem ordningens faktiske indhold og befolkningens forventninger til ordningen bør helt fra starten søges fjernet.

Med venlig hilsen

Torben Kaas
Direktør



Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

att. Ann-Sofie Leth
anl@ebst.dk

27. august 2007

Vedr. høring om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Med henvisning til styrelsens skrivelse af den 6.8.2007 vedlagt udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, skal Jydske Grundejerforeninger herved kommentere denne som følger:

Det kan tiltrædes, at der i forbindelse med byggeri foretages ekstra foranstaltninger, der sikrer at arbejdet er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter, både for at sikre, at der ikke sker svigt i byggeriets holdbarhed - men i særdeleshed også for at sikre, at det ikke er / bliver usundt at opholde sig i bygningen.

Ovennævnte forhold, kan **dels** sikres ved ekstra kontrol i forbindelse med opførelse af byggeriet, således at de uheldige byggefejl slet ikke opstår og **dels** ved at der etableres en forsikringsordning, der skal dække de skader, som måtte opstå, som følge af, at den førstnævnte kontrol ikke fungerer.

Det formodes af Styrelsen ligger inde med beregninger, der viser, hvilken af ovennævnte 2 sikringsmuligheder, der er mest økonomiske. Det er i den forbindelse noteret, at det i § 19 er anført, at forsikringsselskabet skal foretage besigtigelser efter færdiggørelsen. Det kunne være hensigtsmæssig - og formentlig også positiv i forhold til præmiens størrelse - om besigtigelsen skete under byggeriets gang.

Bygherrens forhold til de enkelte entreprenører ses ikke at være behandlet i bekendtgørelsen - der må derfor skulle ske en opfølgning, således at det sikres, at den person/det firma, der er skyld i byggeskaden, endeligt bærer udgifterne ved byggeskaden - evt. ved en forsikringsdækning. Forsikringen, der skal dække byggeskaderne og disses følger, skal selvsagt dækkes af entreprenørerne - og for at undgå dobbelt-forsikring, skal der ske afpasning i forhold til eksempelvis AB 92, alt således at de samlede udgifter ved byggeriet minimeres.

Under § 6 er det vigtigt, at forsikringen også dækker skader på indbo, derunder for fjernelse af skimmelsporer i det omfang, at flytningen har været foranlediget af, at lejligheden har været angrebet af skimmelsvamp.



§ 32 synes at være en urimelig grov "straf" for den entreprenør/bygherre, der mere eller mindre uden skyld kan blive ramt af en enkel byggeskade. Det bør derfor være en betingelse for offentliggørelse - med deraf følgende økonomisk skade - der er tale om flere byggeskader, hvis der er tale om forhold af mindre grov karakter, medens bevidste / grove fejl og forsømmelser, kan resultere offentliggørelse blot ved én enkel skade.

Med venlig hilsen

JYSKE GRUNDEJERFORENINGER

Keld Frederiksen

JJ

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt til: anl@ebst.dk

27. august 2007

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-post
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2007-122-0055
Sagsbehandler
Anders Thøgersen
Direkte 3319 3228

Vedrørende udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved e-post af 7. august 2007 anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Datatilsynet har telefonisk indhentet supplerende oplysninger.

1. Af bekendtgørelsens § 33, stk. 3, 2. pkt. fremgår, at oplysninger efter bekendtgørelsens § 32, stk. 3 anvendes til statistiske formål og ikke slettes.

Af bekendtgørelsens § 32, stk. 3 fremgår, at offentliggørelse endvidere omfatter en kort beskrivelse af den byggeskade eller det svigt, der er opstået på bebyggelsen, og i hvilket postnummer bebyggelsen er beliggende.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har telefonisk oplyst, at det med bestemmelsen er tilsigtet, at de oplysninger, der er beskrevet i bekendtgørelsens § 32, stk. 2, skal offentliggøres og ikke slettes.

Det er Datatilsynets opfattelse, at en fravigelse af persondataloven skal ske ved lov frem for i administrativt fastsatte regler og at mulighederne for at fravige persondataloven er begrænsede af de rammer, som er fastsat i databeskyttelsesdirektivet.

Af bemærkningerne til byggelovens § 25 F, som de nævnte bestemmelser i bekendtgørelsen er udstedt i medfør af, fremgår bl.a. følgende:

”Offentliggørelsen vil også omfatte enkeltmandsejede virksomheder. Det vurderes imidlertid ikke, at offentliggørelsen vil omfatte fortrolige oplysninger, men selv om der skulle være tale om fortrolige oplysninger, vurderes det, at de hensyn til at opnå en præventiv effekt og dermed medvirke til generelt at højne kvaliteten i byggeriet, der ligger til grund for forslagetets bestemmelser om offentliggørelse af navne, er så vigtige, at offentliggørelse skal kunne ske uanset de regler, der er fastsat i persondataloven.”

Det er Datatilsynets opfattelse, at det med bemærkningerne er tilsigtet at præcisere, at offentliggørelse kan ske uanset reglerne i persondatalovens § 6.

Datatilsynet skal imidlertid henlede opmærksomheden på persondatalovens øvrige bestemmelser, som skal iagttages.

Af persondatalovens¹ § 5, stk. 4, følger, at behandling af oplysninger skal tilrettelægges således, at der foretages fornøden ajourføring af oplysningerne. Der skal endvidere foretages den fornødne kontrol for at sikre, at der ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Oplysninger, der viser sig urigtige eller vildledende, skal snarest muligt slettes eller berigtiges.

Det følger endvidere af bestemmelsens stk. 5, at indsamlede oplysninger ikke må opbevares på en måde, der giver mulighed for at identificere den registrerede i et længere tidsrum end det, der er nødvendigt af hensyn til de formål, hvortil oplysningerne behandles.

Ifølge persondatalovens § 37, stk. 1, skal den dataansvarlige berigtige, slette eller blokere oplysninger, der viser sig at være urigtige eller vildledende eller på lignende måde er behandlet i strid med lov eller bestemmelser udstedt i medfør af lov, hvis en registreret person fremsætter anmodning herom.

Datatilsynet forudsætter, at Erhvervs- og Byggestyrelsen iagttager persondatalovens regler herunder ovenstående.

Det fremsendte udkast giver ikke i øvrigt anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Anders Thøgersen

¹ Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer.

SBi's bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

SBi støtter generelt tanken om at der skal være en byggeskadeforsikring for privat byggeri, dels som et middel i bekæmpelsen af svigt dels som en støtte for innovation i byggeriet.

SBi har som anført nedenfor nogle få bemærkninger til det foreliggende udkast til bekendtgørelse.

Undtagelse af udviklingsskader

I kapitel 3, § 9, står der:

§ 9. Forsikringsselskabet yder ikke dækning i det omfang, det godtgør:

6) at byggeskaden 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.

SBi finder, at forsikringen bør dække sådanne skader. Dels ville det kunne det ses som en støtte til byggeriets udvikling, dels ville det give en tiltrængt mulighed for at stille krav om dokumentation i forbindelse med udviklingsbyggerier. Manglende opmærksomhed på dokumentation for nye produkters egnethed i specifikke byggetekniske løsninger indebærer en stor risiko for fejl og mangler. I øvrigt var netop denne type af skader en del af begrundelsen for at oprette Byggeskadefonden.

Det foreslås, at bekendtgørelsen i stedet for pkt. 6) kommer til at indeholde noget, der svarer til følgende:

Byggeskader i forsøgsbyggeri og byggeri, der indeholder innovative produkter, er omfattet af forsikringens dækning.

Ved forsøgsbyggeri forudsættes dog, at forsøget på forhånd er aftalt og planlagt, at udviklingselementet er veldefineret, og at de valgte byggetekniske løsninger er i overensstemmelse med den videnskabelige og tekniske viden på området.

Ved anvendelsen af innovative produkter forudsættes tilsvarende, at der er dokumentation for, at de er anvendt under hensyntagen til den videnskabelige og tekniske viden på området.

Er der skader, som kun kan dækkes gennem forsikringen?

Når der ses bort fra ovennævnte gruppe af skader er det vanskeligt at forestille sig, at der inden for den 10-årige dækningsperiode kan forekomme alvorlige skader af den type, der er nævnt i Bilag 1 under "eksempler på dækningsberettigede skader" med mindre der er tale om skader for hvilke ansvaret kan føres tilbage til de udførende (mangler).

Listen i Bilag 1 er derfor i nogen grad vildledende, og det ville være mere oplysende at pege på skadesdækning, som kun kan opnås ved hjælp af forsikringen. Det kunne fx være visse skader blandt de nævnte, hvor den virksomhed, der har ansvar for skaden ikke længere eksisterer.

Hjælp til at gøre ansvar gældende

I § 27 beskrives håndteringen af dækningsberettigede bygningskader. I mange tilfælde er det væsentligste problem for ejerne måske at få udbedret mangler, som ikke bliver karakteriseret som dækningsberettigede skader. I betragtning af at der ved eftersynene findes en række svigt af den type forekommer det naturligt at oplysninger herom formidles klart fx ved at § 28 ændres på følgende måde:

- I pkt. 2) tilføjes *svigt*, således at der ligesom under pkt. 1) står *skader og svigt*
- Der tilføjes et pkt. 4 gående ud på at ejeren får oplyst om der blandt de påviste, ikke dækningsberettigede svigt er nogle, der, efter en umiddelbar vurdering, kan betegnes som en mangel.

Trykfejl?

§ 14, stk 2.

Der henvises i 2. linie til stk. 1-2. Bør det rettes til stk.1?

§ 6, 3), 3. linie.

Det foreslås at *til* ændres til *i forbindelse med*

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
21 00 København Ø

27. august 2007

Ref. VOE

J.nr. 102-0002

Finanstilsynets svar på Erhvervs- og Byggestyrelsens e-mail af 7. august 2007 om "Høring om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring".

FINANSTILSYNET

Gl. Kongevej 74 A
1850 Frederiksberg C

Tlf 33 55 82 82
Fax 33 55 82 00
CVR-nr 10 59 81 84
finanstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

Ovennævnte udkast giver ikke Finanstilsynet anledning til bemærkninger.

**økonomi- og
erhvervsministeriet**

Med venlig hilsen

Vagn Østergaard
specialkonsulent

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Økonomi- og Erhvervsministeriet
Langelinie Allé 17
Dahlerups Pakhus
2100 København Ø

Vores ref. TAA/

Journalnr. 1.7.9.1.9-011

Deres ref.

Dato 22.08.2007

Bemærkninger til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

F&P vil indledningsvis gerne takke for et langt og konstruktivt samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen omkring udarbejdelse af både lovforslag og bekendtgørelsen.

Vi har valgt at skrive vores bemærkninger til bekendtgørelsen ind i selve bekendtgørelsesteksten i tilknytning til de enkelte paragraffer.

Overordnet vil vi gerne fremhæve følgende punkter, som vi mener styrelsen bør sætte fokus på:

- Der er uklarheder i teksten om begreberne forsikringstager, første sikrede, anden sikrede. Disse begreber bør være helt entydige.
- Udgangspunktet for bekendtgørelsen var at skabe et produkt, der skulle være enkelt at forstå for en forbruger. I den forbindelse foreslår F&P, at bygningsskader inddeles i klasser, som direkte indikerer, om en skade er dækningsberettiget eller ej. Dette system kendes fra Byggeskadefonden. Vi mener, det er langt mere brugervenligt. Og vi vil gerne bidrage til, at byggeskadeforsikringen ikke løber ind i de samme vanskeligheder som ejerskiftforsikringsordningen, som kan være vanskelig at forstå for mange forbrugere.
- Vi vil gerne forslå, at bekendtgørelsen åbner mulighed for, at forsikringsselskaberne kan kræve, at ejeren ved 1 og 5 års eftersynene skal afgive visse basisoplysninger, herunder oplysninger om de skader ejeren har observeret.
- Eksemplerne i bilag 1 skal også give forbrugeren en fornemmelse af, hvad der er væsentlig og ikke væsentligt i relation til en byggeskade. Det er derfor vigtigt, at eksemplerne bliver entydige og forståelige og med indikationer af, hvad der er dækningsberettiget, og hvad der ikke er.

Vi er naturligvis til rådighed for eventuel uddybning af vore bemærkninger til bekendtgørelsen.

Med venlig hilsen
Bo Balschmidt

UDKAST

Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

I medfør af § 25 B, stk. 7, § 25 C, stk. 5, 25 E, stk. 4 og § 25 F, stk. 4 og 5 i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som ændret ved lov nr. 575 af 6. juni 2007, fastsættes:

Kapitel 1

Almindelige bestemmelser

§ 1. Bestemmelserne i kapitel 2 og 3 kan ikke fraviges til skade for sikrede. Det gælder dog ikke for den bygherre som tillige er sikrede.

Bemærkning: En bygherre, der også er sikrede, skal stilles som han er bygherre. Det betyder m.a.o. at her kan forsikringsselskabet stille krav til sikrede.

§ 2 Uanset § 1 kan forsikringsselskabet ved afgivelse af tilbud på byggeskadeforsikring stille rimelige og nødvendige krav om f.eks. skadesforebyggende tiltag.

Bemærkning: Det er væsentligt, at forsikringsselskaberne også får mulighed for at stille krav af økonomisk karakter, f. eks forøget sikkerhedsstillelse og andre mere forsikringstekniske krav.

§ 3. Uanset § 1 kan forsikringsselskabet som vilkår for at tegne forsikringen kræve, at bygherren stiller sikkerhed for at afhjælpe forhold, som er konstateret ved afleveringen af byggeriet, og som kan medføre byggeskade.

Bemærkning: F&P foreslår, at "til bygherren" slettes, da der her kan være tvivl om det er sikrede eller bygherre.

§ 4. Hvis forsikringen er tegnet af en bygherre, som ikke er den første sikrede, kan forsikringsselskabet uanset § 1, som vilkår for at tegne forsikringen, kræve, at bygherren stiller sikkerhed for at afhjælpe

Slettet: til bygherren

forhold, som er konstateret ved afleveringen af et byggeri eller en bolig til den første sikrede, og som kan medføre byggeskade.

Bemærkning: F&P foreslår at §3 og §4 bliver eksempler til §2. Hvis teksten ikke ændres, kan det læses som, at forsikringsselskabet kun kan stille de i §3 og §4 foreståede tiltag - altså stærkt begrænsende for selskabet. De kan f.eks. ikke - i bekendtgørelsens nuværende form - stille krav om sikkerhedsstillelse frem til 5 års eftersyn.

F&P foreslår følgende tekst til §2:

§ 2 Uanset § 1 kan forsikringsselskabet ved afgivelse af tilbud på byggeskadeforsikring stille rimelige og nødvendige krav om f.eks.

- skadesforebyggende tiltag,
- at bygherren stiller sikkerhed for at afhjælpe forhold, som er konstateret ved afleveringen af byggeriet, og som kan medføre byggeskade,
- at bygherren stiller sikkerhed for at afhjælpe forhold, som er konstateret ved afleveringen af et byggeri eller en bolig til den første sikrede, og som kan medføre byggeskade
- kræver sikkerhedsstillelse frem til 5 års eftersyn.

Kapitel 2

Byggeskader

Bemærkning: F&P ser gerne, at bygningskader inddeles i klasser, som kendes fra Byggeskadefonden. Vi mener det er mere forbrugervenligt, at operere med klasser, som er nemme at forstå for en forbruger.

§ 5. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, og som er væsentlig,
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet og på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen,

Slettet: skimmelsvamp

Bemærkning: Skimmelsvamp er et eksempel, og bør derfor nævnes i bilag. Her i skadesdefinitionen bør det beskrives hvad årsagen er til vækst af skimmelsvamp m.m., nemlig skadelig opfugtning.

- 3) fysiske forhold ved bygningen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

Bemærkning: F&P mener at definitionen af nærliggende risiko i stk. 3) er forkert. Stk. 2 foreslår vi indeholdt i §5 3).

Vi foreslår i stedet følgende tekst:

3) fysiske forhold ved bygningen, som giver nærliggende risiko for at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2 i forsikringens dækningsperiode, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Stk. 2. Ved nærliggende risiko for byggeskade jf. stk. 1, nr. 3, forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Stk. 3. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i stk. 1, nr. 1-3, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, samt om offentlige forskrifter og almindelig god byggeskik er overholdt. De eksempler, der er nævnt i bilag 1, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.

Vi foreslår følgende tekst til stk. 3:

Stk. 3. Ved vurdering af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i stk. 1, nr. 1-3, skal der lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes ud fra en generel betragtning, at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, samt om bygningsreglementets krav og almindelig god byggeskik er overholdt. De eksempler, der er nævnt i bilag 1, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.

Bemærkning: F&P mener, at det klart bør fremgå af bekendtgørelsen, at der ikke skal tages hensyn til særligt følsomme personer.

Bemærkning: "Bl.a." slettes. De forhold, som skal lægges til grund for en vurdering, skal nævnes i bekendtgørelsen.

Bemærkning: Offentlige forskrifter ændres til bygningsreglementets krav. At sikre at samtlige forskrifter overholdes vil være for vidtgående at kontrollere (der er utallige). Der er henvisning til relevante forskrifter i bygningsreglementet.

Kapitel 3

Forsikringselskabets dækning

§ 6. Forsikringselskabet yder dækning til udgifter til:

- 1) udbedring af byggeskader,
- 2) udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed,
- 3) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader, efter forudgående aftale med forsikringselskabet, til udbedring af dækningsberettigede skader,
- 4) udgifter til afholdelse af syn og skøn i forbindelse med dækningsberettigede skader efter forudgående aftale med forsikringselskabet,
- 5) rimelige udgifter til nødvendig genhusning af beboerne i indtil 12 måneder, og
- 6) rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder.

Slettet: samt

Stk. 2. Forsikringselskabets dækning efter stk. 1 omfatter også byggeskader på faste installationer, som hører til bygningen, og som er nødvendige for, at bygningen kan fungere efter sit formål.

Stk. 3. Forsikringselskabets dækning efter stk. 1 omfatter også byggeskader på udbedringsarbejder, hvortil forsikringselskabet har ydet dækning efter denne bekendtgørelse, såfremt byggeskaden opstår og anmeldes inden for forsikringens dækningsperiode.

§ 7. Forsikringselskabet kan undtage byggeskader fra forsikringsdækningen, såfremt:

- 1) byggeskaderne har deres væsentligste årsag i arbejder, som sikrede selv helt eller delvist har udført eller medvirket til,
- 2) bygherren inden aftalen med sikrede om, at sikrede selv skal udføre arbejde på bebyggelsen, har gjort sikrede bekendt med, at byggeskader som nævnt i nr. 1 er undtaget fra forsikringsdækningen.

Slettet: har

Slettet:

Bemærkning: F&P foreslår at punkt 4 flyttes op i forlængelse af nr. 1. Nr. 1 og 4 handler begge om første sikrede.

Stk. 2. Bevisbyrden for, at sikrede er gjort bekendt med undtagelsen fra forsikringsdækningen, påhviler bygherren.

Slettet: . 2) den første sikrede ikke er den, der har tegnet forsikringen,

Stk. 3 For de senere sikrede gælder, at det klart fremgår af forsikringspolisen, hvilke arbejder første sikre har, eller skulle have udført.

Slettet: forsikringstilbuddet og

4) bygherren inden aftalen med sikrede om, at sikrede selv skal udføre arbejde på bebyggelsen, har gjort sikrede bekendt med, at byggeskader som nævnt i nr. 1-3 er undtaget fra forsikringsdækningen.

Bemærkning: 4) er flyttet op som nr. 2).

§ 8. Forsikringsselskabet yder ikke dækning til byggeskader på:

- 1) udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser,
- 2) bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m²,
- 3) udestuer, garager, carporte og skure, som ikke har fundament til frostfri dybde.

Slettet: der ikke lovligt kan anvendes til beboelse, og

Bemærkning: Der er indsat forkert tekst i 3). Carport kan f.eks. aldrig være til beboelse.

§ 9. Forsikringsselskabet yder ikke dækning i det omfang, det godtgør:

- 1) at en byggeskade har udviklet sig i omfang efter det tidspunkt, hvor den burde være anmeldt til forsikringsselskabet,
- 2) at byggeskaden skyldes manglende vedligeholdelse eller andre forhold i bygningsdriften,
- 3) at forholdet alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid,
- 4) at byggeskaden hidrører fra arbejder, som sikrede selv har udført, jf. § 7,

Bemærkning: Nr. 4) har ingen selvstændig betydning her, da bestemmelsen fremgår af § 7. Bør derfor slettes her. Alternativt kan §7 flyttes ind i §9.

- 5) at byggeskaden har udviklet sig, fordi det på grund af sikredes forhold ikke har været muligt at gennemføre eftersyn i henhold til § 19, selv om forsikringsselskabet har udvist rimelige bestræbelser på at søge eftersynet gennemført jf. § 20, stk. 2, eller
- 6) at byggeskaden 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 almindelig kendt.

Bemærkning: Sproglig forbedring.

Slettet: muligt at opdage

Stk. 2. Forsikringselskabet yder ikke dækning til driftstab og andet indirekte tab.

§ 10. Hvis forsikringen er tegnet af den sikrede, og hvis der koncerntilknytning eller anden nær tilknytning mellem sikrede og bygherre, og forsikringselskabet kan godtgøre, at anmeldte byggeskader burde have været opdaget ved afleveringen til den sikrede, kan forsikringselskabet undlade at yde erstatning eller reducere erstatningen til den sikrede.

Bemærkning: Der tilføjes ovenstående tekst til §10 for at undgå de tilfælde, hvor der sælges til selskaber i samme koncern, hvor der ikke kan forventes motivation for at finde skader.

§ 11. Hvis en byggeskade anmeldes til forsikringselskabet, kan forsikringselskabet afvise at yde dækning til udgifter til udbedringsarbejder, der er igangsat, inden sikrede har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækningsberettiget.

Stk. 2. Forsikringselskabet dækker dog udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade.

Stk. 3. Forsikringselskabet dækker endvidere udgifter til udbedring af byggeskader, såfremt arbejdet er igangsat som led i en aftale som nævnt i § 12, men ikke er fuldført.

§ 12. Forsikringselskabet kan ikke afvise at yde dækning eller begrænse dækningsomfanget alene under henvisning til, at sikrede ikke har anmeldt en byggeskade uden ugrundet ophold, hvis forsinkelsen ikke er urimelig og skyldes, at sikrede har søgt udbedring gennemført på grundlag af indgåede entreprisaftaler, rådgiveraftaler, købsaftaler eller lignende aftaler.

Bemærkning: §12 bør være en undtagelse til §9 nr. 1. Evt. kunne der være en henvisning hertil.

§ 13. Er forsikringen tegnet af en anden end den sikrede, kan forsikringselskabet ikke afvise at yde dækning til sikrede eller reducere erstatningens størrelse under henvisning til, at forsikringstageren ved forsikrings-aftalens indgåelse har afgivet urigtige forsikringsoplysninger eller under henvisning til, at forsikringstageren ikke har opfyldt betingelser fastsat af forsikringselskabet for tegning af byggeskadeforsikring.

§ 14. Sikredes egenbetaling kan højst udgøre 10.000 kr. pr. byggeskade, pr. boligenhed eller erhvervsenhed. Hvis der opstår flere byggeskader, kan egenbetalingen højst udgøre 20.000 kr. pr. boligenhed eller erhvervs-enhed i forsikringens løbetid.

Stk. 2. Selvrisko, der er afholdt i henhold til en anden tingsforsikring, medregnes i opgørelsen af egenbetalingen efter stk. 1-2, såfremt byggeskaden er dækningsberettiget.

Bemærkning: Stk. 2 om selvrisko bør udgå. Det er ikke længere aktuelt, da byggeskadeforsikringen er gjort primær.

Stk. 3. De i stk. 1 nævnte beløb reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettopris-indeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring af nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned i det foregående år. Det regulerede beløb afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding.

Stk. 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggør hvert tredje år det afrundede beløbs størrelse.

§ 15. Forsikringsselskabet har kun pligt til at dække en byggeskade, hvis byggeskaden udbedres.

Stk. 2. Forsikringsselskabet kan i forbindelse med udbedringen stille krav om ændringer i bygningsdeles konstruktioner, såfremt det er nødvendigt for at forebygge nye byggeskader.

§ 16. Når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse af en byggeskade, skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre indenfor rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.

Stk. 2. Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring.

§ 17. Forsikringssummen udgør entreprisens summen med fradrag af udgifter til anlæg af udendørsarealer og derpå værende indretninger samt til opførelse af bygninger som nævnt i § 8.

Stk. 2. Det i stk. 1 nævnte beløb reguleres efter den relative udvikling i byggeomkostningsindekset fra 1. kvartal i det år, forsikringen trådte i kraft, til 1. kvartal i det år, en skade anmeldes.

§ 18. Erstatningen skal dække omkostningerne, opgjort til dagsværdi, til udbedring af skader mv., men reduceres efter almindelige erstatningsretlige principper, når en del af levetiden er opbrugt, hvis der indgår sparede anlægsudgifter, eller udbedringen indeholder en forbedring.

Kapitel 4

Eftersyn

§ 19. Forsikringsselskabet foretager eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne hertil. Forsikringsselskabet kan anvende bygningssagkyndige, der er ansat i forsikringsselskabet eller andre bygningssagkyndige.

Stk. 2. Der foretages to eftersyn:

- 1) et 1-års eftersyn, der afholdes tidligst 4 måneder og senest 7 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft, og
- 2) et 5-års eftersyn, der afholdes tidligst 4 år og senest 4 år og 7 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft.

§ 20. Hvis forsikringsselskabet ikke har foretaget eftersyn, jf. § 19, stk. 2, eller ikke har indsendt en fyldestgørende eftersynsindberetning og skadesoversigt indenfor de i § 27, stk. 2 angivne frister, giver Erhvervs- og Byggestyrelsen forsikringsselskabet en frist på 3 uger til at foretage eftersyn eller indsende en fyldestgørende eftersynsindberetning og skadesoversigt.

Stk. 2. Hvis forsikringsselskabet ikke inden fristens udløb forestår afholdelse af eftersyn eller indsender fyldestgørende eftersynsindberetning og skadesoversigt eller godtgør, at den manglende gennemførelse af eftersyn og udarbejdelse af skadesoversigt skyldes forhold hos den sikrede, jf. byggelovens § 25 E, stk. 3, 2. pkt., rekvirerer Erhvervs- og Byggestyrelsen et eftersyn på forsikringsselskabets regning.

§ 21. Forsikringsselskabet orienterer sikrede om afholdelse af eftersyn i rimelig tid før gennemførelsen.

Stk. 2. Sikrede skal sørge for, at forsikringsselskabet har adgang til bebyggelsen samt har mulighed for at udtage prøver og gennemføre målinger i nødvendigt omfang.

§ 22. I udlejningsejendomme indkalder sikrede mindst en repræsentant for beboerne til at deltage i eftersyn.

Stk. 2. I ejendomme med beboerrepræsentation eller talsmand for lejerne, jf. lejeloven, indkaldes beboerrepræsentationen eller talsmanden for lejerne.

§ 23. Eftersyn består af en systematisk, byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen med det formål at beskrive og vurdere dennes tilstand, herunder registrere svigt og skader samt belyse årsagerne hertil. Der skal herunder ske en registrering af manglende eller utilstrækkelig brandsikring og isolering mod kulde, varme og lyd, der ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.

Stk. 2. Ved svigt forstås, at materialer, konstruktioner eller bygningsdele i bebyggelsen savner egenskaber, som i henhold til offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik burde være der, eller at en ydelse helt mangler.

Bemærkning: Kravet vil bl.a. medføre, at forsikringsselskabet skal gennemgå alle statiske beregninger for at kunne afgøre, om disse er korrekte. Er de ikke det, vil der være tale om et svigt!

Stk. 3. Ved eftersynet skal synlige bygningsdele gennemgås ved en visuel besigtigelse, og ikke-synlige bygningsdele skal gennemgås ved hjælp af tegninger og kontrolokumentation.

Stk. 4. Giver den visuelle besigtigelse eller andre forhold anledning til begrundet mistanke om en byggeskade, skal eftersynet i nødvendigt omfang suppleres af destruktive indgreb. Destruktive indgreb kan alene foretages efter aftale med sikrede. Forsikringsselskabet afholder udgifter til nødvendige reparationer som følge af destruktive indgreb.

Stk. 5. Giver den visuelle besigtigelse eller andre forhold begrundet mistanke om en byggeskade som følge af fugt, skal eftersynet i nødvendigt omfang suppleres med fugtmålinger.

Stk. 6. Eftersynet kan foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser.

§ 24. Den bygningsagkyndige skal have erfaring i bygningseftersyn og byggeprojektering.

Stk. 2. Den bygningsagkyndige må ikke have medvirket ved opførelsen eller driften af den bebyggelse, der skal efterses. Dette gælder for en virksomhed, for ansatte i virksomheden, for personer, der selvstændigt eller som tidligere ansatte i en anden virksomhed har medvirket ved opførelsen eller driften. Det gælder endvidere, når den bygningsagkyndige er nærtstående til en, der har medvirket ved opførelsen eller driften af den bebyggelse, der skal efterses.

Stk. 3. 5-års eftersynet må ikke foretages af den bygningsagkyndige, der har foretaget 1-års eftersynet af bebyggelsen.

§ 25. Den bygningsagkyndige udarbejder på baggrund af hvert eftersyn en eftersynsindberetning.

Stk. 2. Eftersynsindberetningen skal indeholde en registrering af svigt og skader samt beskrive mulige årsager hertil, give en beskrivelse og vurdering af bygningstilstanden, herunder særligt vedligeholdelsestilstanden, samt omhandle uafklarede forhold, som medfører behov for yderligere undersøgelser. Uvæsentlige forhold skal ikke omtales i eftersynsindberetningen.

Stk. 3. Eftersynsindberetningen skal opstilles systematisk efter bygnings-dele og indeholde oplysning om art, omfang og placering i byggeriet.

Stk. 4. Eftersynsindberetninger skal udarbejdes elektronisk i de skabeloner, der findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside og fremsendes elektronisk til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

§ 26. Forsikringsselskabet udarbejder på baggrund af eftersynsindberetningen en skadesoversigt, som skal indeholde en oversigt over de konstaterede dækningsberettigede byggeskader.

Stk. 2. Skadesoversigten skal udarbejdes elektronisk i de skabeloner, der findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside og fremsendes elektronisk til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

§ 27. Forsikringsselskabet sender eftersynsindberetningen, jf. § 25, og skadesoversigten, jf. § 26, til:

- 1) bygherren, den sikrede og Erhvervs- og Byggestyrelsen,
- 2) den totalentreprenør, hovedentreprenør eller fagentreprenør, der har udført arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade,
- 3) den rådgiver, der har været tilsynsførende ved udførelsen af arbejder, som nævnt i nr. 2.

Bemærkning: Det vil med stor sandsynlighed ikke være muligt, at finde den anvendte rådgivere, entreprenører, underentreprenører eller materialeleverandører, nogle år efter byggeriets opførelse. Alene det forhold, at forsikringsselskabet ikke kender underleverandører og materialeleverandører umuliggør ofte denne indberetning. Forsikringsselskaberne finder det rimeligt, at de alene skal underrette den part der oppebærer forsikringsaftalen og kun underretter de øvrige parter i det omfang forsikringsselskaber har kendskab til dem.

- 4) den rådgiver, der har lavet en projekteringsfejl, såfremt byggeskaden efter den bygningsagkyndiges eller forsikringsselskabets vurdering helt eller delvist har sin årsag i projekteringsfejlen, og

5) den materialeproducent, der har leveret materialer ved udførelsen af arbejder som nævnt i nr. 2, såfremt byggeskaden efter den bygningsagkyndiges eller forsikringsselskabets vurdering har sin årsag i det pågældende materiale og ikke skyldes, at materialet ikke er anvendt efter materialeproducentens anvisninger.

Stk. 2. Eftersynsindberetningen og skadesoversigten efter 1-års eftersynet skal være kommet frem til modtagerne senest 9 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft. Eftersynsindberetningen og skadesoversigten efter 5-års eftersynet skal være kommet frem til modtagerne senest 4 år og 9 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft.

Stk. 3. Hvis en byggeskade anmeldes til forsikringsselskabet uden for de eftersyn, der foretages efter § 19, skal de i stk. 1 nævnte ligeledes have besked herom, når forsikringsselskabet har anerkendt byggeskaden som dækningsberettiget.

§ 28. Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejder på grundlag af en elektronisk behandling af eftersynsindberetningen, skadesoversigten og generel byggeteknisk viden en bearbejdet eftersynsrapport. Den bearbejdede eftersynsrapport skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) en beskrivelse af de skader og svigt, der er nævnt i eftersynsindberetningen,
- 2) årsager til skader i det omfang, disse kan belyses uden at foretage yderligere undersøgelser, og
- 3) forslag til forebyggelse af skader, herunder anbefalinger om fremtidig vedligeholdelse i det omfang, det kan ske uden at foretage yderligere undersøgelser.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen sender den bearbejdede eftersynsrapport til sikrede og forsikringsselskabet. Den bearbejdede eftersynsrapport fra 1-års eftersynet skal være kommet frem til modtagerne senest 11 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft, jf. dog stk. 3. Den bearbejdede eftersynsrapport fra 5-års eftersynet skal være kommet frem til modtagerne senest 4 år og 11 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Hvis eftersynsindberetningen og skadesoversigten ikke er kommet frem til Erhvervs- og Byggestyrelsen inden udløbet af de frister, der er fastsat i § 27, stk. 2, og Erhvervs- og Byggestyrelsen derfor i medfør af § 20 har rekvireret et eftersyn, sender Erhvervs- og Byggestyrelsen den bearbejdede eftersynsrapport hurtigst muligt efter modtagelsen af eftersynsindberetningen og skadesoversigten.

§ 29. Erhvervs- og Byggestyrelsen kontrollerer elektronisk, at eftersynene er gennemført, herunder at de af forsikringen omfattede dele af bebyggelsen er eftersat.

Bemærkning: Forkert formulering i teksten.

Slettet: dækningsberettigede

Stk. 2. Forsikringsselskabet indbetaler en gang om året et gebyr til Erhvervs- og Byggestyrelsen til dækning af Erhvervs- og Byggestyrelsens udgifter til kontrol efter stk. 1 og udarbejdelse af bearbejdede eftersyns-rapporter efter § 28.

Stk. 3. Gebyret udgør 425 kr. pr. bolig- og erhvervsenhed, der er omfattet af forsikringen.

Bemærkning: I §14 nævnes både bolig og erhvervsenhed. Der bør være overensstemmelse.

Bemærkning: Gebyret betales pr. enhed, der er omfattet af forsikringen. Ellers bliver det samlede gebyr langt større end først udmeldt fra EBST.

Slettet: en bearbejdet eftersynsrapport

Stk. 4. Dækker de opkrævede gebyrer ikke udgifterne efter stk. 2, indregner Erhvervs- og Byggestyrelsen det manglende beløb ved fastsættelse af gebyret for følgende år.

Stk. 5. Overstiger de opkrævede gebyrer udgifterne efter stk. 2, indregner Erhvervs- og Byggestyrelsen det overskydende beløb ved fastsættelse af gebyret for følgende år.

Bemærkning: F&P finder det ikke rimeligt, at EBST kan regulere gebyret hvert år, mens selskaberne kun har mulighed for at regulere selvriskoen for forsikringen hvert 3. år. Der bør være overensstemmelse imellem de to reguleringer.

Kapitel 5

Dokumentation m.v.

§ 30. Bygherren skal ved ansøgning om byggetilladelse dokumentere, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring, jf. byggelovens § 25 C, stk. 1, ved at sende en kopi af forsikringsselskabets tilbud for bebyggelsen samt eventuelle vilkår for tilbuddet til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Bygherren skal ved færdigmelding af byggeriet dokumentere, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt, jf. byggelovens § 25 C, stk. 2, ved at sende en kopi af henholdsvis forsikringspolice for bebyggelsen og kvittering for indbetaling af forsikringspræmien til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Hvis forsikringspolice ikke er udstedt, når byggeriet skal færdigmeldes til kommunalbestyrelsen, kan bygherren fremsende en meddelelse

fra forsikringselskabet om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring for bebyggelsen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at kopi, jf. stk. 1 og 2, samt meddelelse, jf. stk. 3, skal sendes elektronisk.

§ 31. På baggrund af de oplysninger, som bygherren har indsendt i medfør af § 30, stk. 2 eller 3, registrerer kommunalbestyrelsen i Bygnings- og Boligregistret navnet på det forsikringselskab, der har tegnet byggeskadeforsikring, og datoen for forsikringens ikrafttræden.

Kapitel 6

Offentliggørelse

§ 32. Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggør på internettet oplysninger om de virksomheder, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade eller et svigt, jf. § 23.

Stk. 2. Offentliggørelsen omfatter firmanavn, adresse og cvr.nr. på:

- 1) den totalentreprenør, hovedentreprenør eller fagentreprenør, der har udført arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade eller et svigt,
- 2) den rådgiver, der har været tilsynsførende ved udførelsen af arbejder som nævnt i nr. 1,
- 3) den rådgiver, der har lavet en projekteringsfejl, såfremt byggeskaden efter den bygningsagkyndiges eller forsikringselskabets vurdering helt eller delvist har sin årsag i projekteringsfejlen, og
- 4) den materialeproducent, der har leveret materialer til udførelsen af arbejder som nævnt i nr. 1, såfremt byggeskaden efter den bygningsagkyndiges eller forsikringselskabets vurdering har sin årsag i det pågældende materiale og ikke skyldes, at materialet ikke er anvendt efter materialeproducentens anvisninger.

Stk. 3. Endvidere skal offentliggørelse efter stk. 1 indeholde en kort beskrivelse af den byggeskade eller det svigt, der er opstået på bebyggelsen, og i hvilket postnummer bebyggelsen er beliggende.

§ 33. Offentliggørelsen efter § 32 sker 4 måneder efter Erhvervs- og Byggestyrelsens modtagelse af skadesoversigten i medfør af § 27, jf. dog stk. 2 og §§ 34 - 35.

Stk. 2. Hvis en dækningsberettiget byggeskade anmeldes til forsikringselskabet uden for de eftersyn, der foretages efter § 19, stk. 2, sker

offentliggørelsen 4 måneder efter underretningen i medfør af § 27, stk. 4.

Stk. 3. Oplysninger efter § 32, stk. 2 slettes 2 år efter offentliggørelsen. Oplysninger efter § 32, stk. 3 anvendes til statistiske formål og slettes ikke.

§ 34. Er der anlagt sag ved en domstol eller udtaget klageskrift ved voldgiftsretten om ansvaret for en byggeskade eller et svigt, udsættes eller suspenderes offentliggørelse efter § 32, indtil sagen er endeligt afsluttet. Udsættelsen eller suspensionen omfatter kun sagens parter. Den, der har anlagt sagen ved en domstol eller udtaget klageskrift ved Voldgiftsretten, sender elektronisk en kopi af stævning eller klageskrift til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Stk. 2. Offentliggørelse efter § 32 sker 1 år efter, at Erhvervs- og Byggestyrelsen har modtaget kopi af stævning eller klageskrift, jf. stk. 1. Der sker dog ikke offentliggørelse, hvis der inden fristens udløb elektronisk er indsendt dokumentation til Erhvervs- og Byggestyrelsen for, at der er truffet afgørelse om, at den virksomhed, der har udført eller medvirket til udførelsen af byggeskaden, ikke er ansvarlig for byggeskaden.

Stk. 3. Hvis der ikke inden udløbet af fristen efter stk. 2 elektronisk er indsendt dokumentation til Erhvervs- og Byggestyrelsen for, at sagen ikke er endelig afsluttet, udsættes offentliggørelsen 1 år ad gangen fra det i stk. 2 nævnte tidspunkt, således at der sker offentliggørelse, medmindre der inden fristens udløb er indsendt dokumentation for, at sagen ikke er endeligt afsluttet eller for, at der er truffet afgørelse om, at den virksomhed, der har udført eller medvirket til udførelsen af byggeskaden ikke er ansvarlig for byggeskaden.

§ 35. Hvis en byggeskade opdages og udbedres inden 1-års eftersynet, jf. § 19, stk. 2, nr. 1, sker der ikke offentliggørelse.

Kapitel 7 *Ikrafttræden*

§ 36. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. april 2008.

Bilag 1

Eksempler på byggeskader

Ved bedømmelsen af, hvorvidt en byggeskade er dækningsberettiget, skal der foretages en konkret vurdering efter § 5. Ifølge bestemmelsen skal byggeskaden have årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og være væsentlig eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen. Der kan være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl.

Slettet: 2

Nedenfor følger en række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan være eller ikke være dækningsberettigede. Listen er ikke udtømmende, og der er alene tale om eksempler.

Bemærkning: Bilag 1 skal benyttes til at give forbrugeren en fornemmelse af, hvad der er væsentligt og ikke væsentligt i relation til byggeskader. Eksemplerne skal derfor rette til, så de klart bidrager til en forståelse heraf.

1. Eksempler på dækningsberettigede byggeskader

- Skader på bærende og stabiliserende konstruktioner med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen.

Bemærkning: Manglende opfyldelse af en forskrift kan ikke i sig selv være en skade, og de omtalte skader kan skyldes andre forhold end de der er omfattet af forskriften.

Slettet: som følge af, at de gældende normer for vind- og snebelastning m.v. ikke er opfyldt

- Manglende konstruktive forbindelser med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen.
- Skadelige revner i teglstenoverligger.
- Sætningsrevner i vægge og fundamenter som følge af utilstrækkelig fundering.
- Skævheder i gulve, der skyldes sætningsskade.
- Sætninger i altanfundamenter som følge af fejl ved fundering.

•
Bemærkning: Fugtbelastede terrændæk er en uklar definition. De er jo pr. definition fugtbelastede, når de ligger på eller under terræn.

Slettet: Opstigende grundfugt, indtrængende overfladevand eller fugtbelastede terrændæk.

Bemærkning: Eksemplet med opstigende grundfugt kædes sammen med fugtskader i sokkel ...

•
Bemærkning: Eksemplet med utætte rørgennemføringer er meget svært forståeligt, og bør derfor udgå. Desuden er fugt i terrændæk nævnt i nedenstående eksempel.

Slettet: • Fugt som følge af utætte gennemføringer af afløb mv. i terrændæk.

- Omfattende fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, opstået som for eksempel ved opstigende grundfugt og fejl ved omfangsdræn.

Slettet: som følge af

- Utætte inddækninger og skotrender.
- Utætte undertage.
- Uventilerede damptætte undertage.
- Utæt eller fejlplaceret dampspærre med deraf følgende fugtproblemer.

- Utætte forsynings- og afløbsinstallationer.

Bemærkning: For alle de ovenforstående eksempler om utætheder bør disse udbygges med belysning af omfang, der gør dem dækningsberettigede

- Korrosion i rør og vandinstallationer.
- Bagfald på kloak, der medfører væsentlig nedsat funktion eller levetid.

- Nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i valg af klæber eller udførelse.

- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone.

- Utætheder i klimaskærm, der medfører væsentlig byggeskade.

Bemærkning: Hvad menes der med utætheder? Forsikringsselskaberne finder det umuligt, at skulle trykprøve samtlige boliger.

Slettet: Væsentlige

- Synlig skimmelsvamp i beboelses- eller opholdsrum, herunder køkken og bryggers, på et areal større end 400 cm², uanset om skimmelsvampen forekommer samlet eller pletvis.

Bemærkning: Arealstørrelser bør udgå, da det er betydningen for indeklimaet, der er afgørende. Det skal m.a.o. relatere sig til det sundhedsskadelige. Det kan ikke ud fra en generel sundhedsfaglig vurdering fastsættes et areal for skadeligt/ikke skadeligt omfang, da den sundhedsskadelige virkning i det konkrete tilfælde afhænger af personens følsomhed, svampearten og svampeangrebets placering i bygningen. F&P erkender dog, at det er enklere, at afgrænse det dækningsberettigede skadesomfang ved angivelse af et areal end ved angivelse af en sundhedsskadelig koncentration.

- Synlig skimmelsvamp, udenfor beboelses eller opholdsrum, der må vurderes at være sundhedsskadelig som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum.

Bemærkning: Teksten om skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum giver hverken forbrugere eller professionelle et klarere billede af, hvilke angreb der er dækket og hvilke der ikke er dækket. Derfor foreslås det slettet.

Slettet: og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.

- Skjult skimmelsvamp, der må vurderes at være sundhedsskadelig som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum.

Slettet: og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum. ¶

- Fugtskader som følge af brug af opfugtede materialer.

- Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid.

- Trænedbrydende svamp i for eksempel vinduer, døre, kviste, karnapper eller tagkonstruktioner.

Bemærkning: Accelereret nedbrydning af bundstykker er ikke væsentlig - og bør derfor slettes.

Slettet: • Accelereret nedbrydning af bundstykker i døre og vinduer.

- Nedbrudte fuger i murværk som følge af fejl i mørtelkvalitet.

- Rustangreb på armeringsjern i f.eks. altaner som følge af fejl i dæklag over armeringsjern.

Bemærkning: Tilsynssvigt medfører i sig selv ikke en byggeskade. Eksemplet bør derfor udgå.

Slettet: • Byggeskader som følge af tilsynssvigt. ¶

2. Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede

- Revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge.

- Afskalning af tyndpuds.

- Skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes bærende konstruktioners manglende stabilitet eller utilstrækkelig fundering.

- Skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet.

- Skader på udendørsarealer herunder havemure, terrasser,

- legeredskaber, svømmebassiner og installationer til samme.

Skimmelsvampeangreb i konstruktioner, der er ventileret til det fri og hvor der ikke er skadelige luftstrømme til opholds- og beboelsesrum.

- Trænedbrydning i for eksempel vinduer, døre, kviste, karnapper eller tagkonstruktioner som følge af manglende normal vedligeholdelse.

Råd i for eksempel vinduer, døre, kviste, karnapper eller

tagkonstruktioner som følge af manglende normal vedligeholdelse.

Bemærkning: Råd er et senere stadie af et svampeangreb. Angreb af trænedbrydende svampe kan derfor konstateres og udbedres på et tidligere stadie.

- Skader pga. slid og ælde.
- Nedbrydning i nedgravede træstolper.
- Skader på bygningsdele med opbrugt normal levetid,

Bemærkning: Sproglig forenkling

Slettet: , hvis denne ikke er væsentligt nedsat som følge af fejlplacering mv. ¶

- Manglende tæthed i byggeriet, medmindre der er nærliggende risiko for væsentlig skade.

Manglende radonsikring med mindre der er skade eller nærliggende risiko for skade.

Bemærkning: Der findes områder i DK, hvor der ikke er risiko for radon.

- Tagrender der er underdimensionerede, men ikke indebærer nærliggende risiko for, at der opstår skade på andre bygningsdele.
- Tagrender der har forkert fald, men under normale forhold afvander til nedløbet.
- Inddækninger og skotrender med fejl, men uden nærliggende risiko for vandindtrængning.
- Tegltage med for tynde afstandslister, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for ødelæggelse af undertaget, tegltaget eller lægterne.
- Blafrende undertage, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for, at det ødelægges.

- Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele.
- Nedfaldne fliser udenfor vådzone.
- Nedbrudte elastiske fuger med kort levetid.
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser udenfor vådzone.

- Kosmetiske skader, herunder afskalling af maling og misfarvninger.

• Skimmelsvamp, der skyldes uhensigtsmæssig brugeradfærd, for eksempel manglende udluftning i forbindelse med tørring af tøj indendørs.

- Punkterede termoruder, som ikke skyldes fejl ved monteringen.
- Træk fra døre og vinduer.
- Knirkende gulve som følge af forkert fastgørelse.

- Skader på og funktionssvigt i hårde hvidevarer.

Støj fra installationer.

Slettet: • Misfarvninger, som ikke skyldes skimmelsvamp. ¶

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Att.: Ann-Sofie Leth
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
md@ejendomsforeningen.dk

Dato: 27. august 2007
Jour.nr.: 30-03-006-07
Ref.: MD

Vedr.: Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Erhvervs- og Byggestyrelsen har fremsendt et udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks eventuelle bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark har indledningsvis nogle bemærkninger til bekendtgørelsens § 22, som for så vidt ikke har noget med forsikringsdækningen at gøre. Disse bemærkninger er anført umiddelbart nedenfor. Herudover har Ejendomsforeningen Danmark nogle yderligere bemærkninger til bekendtgørelsen, som er anført efter førnævnte bemærkninger.

Bemærkninger til § 22

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i bekendtgørelsens § 22 indføjet en bestemmelse om, at udlejere har pligt til at indkalde beboerrepræsentationen eller en anden repræsentant for lejerne, når der gennemføres eftersyn af ejendommen. Denne bestemmelse indgik i øvrigt ikke i det oprindelige udkast til bekendtgørelse, som Ejendomsforeningen Danmark tidligere har haft lejlighed til at kommentere på et møde med Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Ejendomsforeningen Danmark finder det fuldstændig uacceptabelt, at der er medtaget en bestemmelse herom i bekendtgørelsen.

Igennem det seneste års tid har udlejerorganisationerne, herunder Ejendomsforeningen Danmark, og lejerorganisationerne deltaget i forhandlinger i Socialministeriet om forenkling af lejelovgivningen. Det er en klar 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.

Det er derfor grundlæggende i strid med disse forhandlinger, at Erhvervs- og Byggestyrelsen nu agter at indføre regler, som pålægger udlejerne nye pligter, og som giver lejerne yderligere rettigheder.

Herudover er det aldeles uhensigtsmæssigt, at der i anden lovgivning indføres regler, der rettelig bør indgå i lejelovgivningen, da der herved opstår en betydelig uklarhed om, hvilke pligter og rettigheder udlejere og lejere har.

Ejendomsforeningen Danmark forventer derfor, at § 22 udgår af den endelige bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, og Ejendomsforeningen Danmark skal udbede sig en tilkendegivelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen om, hvorvidt styrelsen agter at følge denne opfordring.

Ejendomsforeningen Danmark skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at man agter at rette henvendelse til Socialministeren om sagen, såfremt bestemmelsen ikke udgår af bekendtgørelsen.

Øvrige bemærkninger

I forbindelse med gennemførelsen af ændringer af byggeloven har Ejendomsforeningen Danmark i sine høringssvar af 22. januar og 26. februar 2007 bl.a. tilkendegivet, at indførelsen af en obligatorisk byggeskadeforsikring formentlig kun vil medføre en begrænset forbedring i ejendomsejernes mulighed for at få dækket byggeskader via en forsikring.

Denne formodning synes at blive bekræftet ved den udformning, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har valgt at give bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Først og fremmest er definitionen i § 5 af hvilke skader, der dækkes af forsikringen noget vagt formuleret, særligt for så vidt angår fugt- og skimmelsvampeskader m.v. Uanset at der i bilaget til bekendtgørelsen er foretaget en nærmere præcisering af, hvad der kræves for at sådanne skader dækkes, så er skadesdefinitionen stadig ganske usikker, idet det fremgår af § 5, stk. 1, nr. 2, at de konstaterede forhold skal medføre en afgørende nedsættelse af brugbarheden af bygningen. En medvirkende årsag er endvidere, at der ikke er fastsat nogle autoritative grænseværdier vedrørende skimmelsvampeforekomster, som den person, der er sikret i henhold til forsikringen, har mulighed for at basere sit krav om forsikringsdækning på. Det må derfor forudses, at ejere af ejendomme med skimmelsvampe-skader o. lign. kan få betydelige vanskeligheder med at få forsikringsselskaberne til at yde erstatning for opståede skader, idet det antageligt må være den sikrede, som har bevisbyrden for, at en skade er omfattet af forsikringsdækningen.

Herudover er det særlige problem for udlejere af beboelseslejemål, at det er ganske uklart, hvilken betydning det kan få for udlejerens mulighed for at få dækket skimmelsvampe-skader o. lign., at forekomsten af sådanne gener som oftest også vil kunne henføres til beboerens brug af lejemålet. Det er således overordentligt uklart, i hvilket omfang forsikringsselskaberne har mulighed for at afvise at dække opståede skader med henvisning til, at års-

gen til skaden helt eller delvist kan henføres til brugen af lokalerne og ikke til byggetekniske mangler.

Endelig synes bekendtgørelsens § 9, stk. 1, nr. 6, at indebære en meget vidtgående mulighed for forsikringsselskaberne for at afvise at dække opståede bygningskader. Der må formentlig være en betydelig del af de bygningskader, som løbende konstateres, der kan henføres til uhensigtsmæssig anvendelse af materialer eller metoder, som imidlertid var almindelige og ubetænkelige på anvendelsestidspunktet. For ejerne af ejendommene vil det givetvis være overraskende og skuffende, hvis opståede – muligvis betydelige - byggeskader skal udbedres for ejerens egen regning, når der er tegnet og afholdt udgifter til en byggeskadeforsikring, alene fordi det på tidspunktet for opførelsen af byggeriet ikke var forudsigeligt, at der senere ville opstå byggeskader på grund af anvendte materialer eller fremgangsmåder.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der derfor fortsat udsigt til, at indførelsen af en obligatorisk byggeskadeforsikring kun vil medføre en begrænset forbedring i ejendomsejernes forsikringssituation, som ikke vil stå mål med de udgifter, som skal afholdes af ejendomsejerne til forsikringspræmie eller med de forventninger om skadesdækning, som ejendomsejerne vil nære.

Udover usikkerheden om, hvorvidt en byggeskade er dækket af byggeskadeforsikringen, giver bekendtgørelsens § 2 også forsikringsselskaberne meget gode muligheder for at stille krav om risikobegrænsende foranstaltninger. § 2 er udformet helt generelt og overordnet, og det er derfor ganske uklart, hvilke krav forsikringsselskaberne kan stille overfor bygherrerne. Det er problematisk, idet forsikringen som bekendt er obligatorisk. En bygherre vil derfor være i en meget vanskelig forhandlingsposition, hvis et forsikringsselskab stiller betydelige krav for at ville tegne en byggeskadeforsikring. Da der ikke kan udstedes ibrugtagningstilladelse til nybyggeriet førend byggeskadeforsikringen er tegnet, og da det næppe kan afklares endeligt, om der skal stilles krav efter § 2, førend byggeriet er temmelig fremskredent, vil bygherren derfor være i en ganske presset situation, da en eventuel forlængelse af byggeperioden med henblik på forhandling med andre forsikringsselskaber vil være meget fordyrende for byggeriet. Det kan derfor frygtes, at denne bestemmelse vil resultere i, at der bliver stillet krav om betydelige risikobegrænsende foranstaltning, som vil medføre ikke ubetydelige forøgelser af byggeomkostningerne for nybyggeriet. Endelig vil en bygherre være i en helt uholdbar situation, hvis han mødes med urimelige krav fra de forsikringsselskaber, hvor han forsøger at tegne byggeskadeforsikring, dels fordi bygherren i så fald – så vidt ses – vil være nødt til at indlede en retssag imod et eller flere forsikringsselskaber om de stillede krav, dels fordi det – så vidt ses – er ganske uklart, om et forsikringsselskab har pligt til at tegne forsikring for en bygherre, hvis forudsætningerne for tegning af en forsikring i øvrigt er rimelige og sædvanlige.

Endelig skal Ejendomsforeningen Danmark gøre opmærksom på, at det er ganske uklart, hvilke konsekvenser den nuværende udformning af § 10 indebærer. Bestemmelsen synes umiddelbart at give forsikringsselskaberne 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. Det er for så vidt forståeligt, at forsikringsselskaberne ikke ønsker at yde erstatning for byggeskader, som entreprenøren burde have været pålagt at udbedre, men sådan som bestemmelsen p.t. er formuleret, synes den at indebære en betydelig risiko for senere ejere af ejendommen, hvis de tilfældigvis erhverver den fra en tidligere ejer/bygherre, som har overset byggeskader eller forhold, som indebærer en risiko herfor.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør denne bestemmelse ændres, således at købere af beboelsejendomme i langt højere grad kan forvente at opnå erstatning for byggeskader, som opstår eller konstateres i deres ejertid, selvfølgelig forudsat at de ikke kendte eller burde kende skaderne eller de risikoforøgende forhold ved erhvervelsen af ejendommen.

Ejendomsforeningen Danmark har ikke yderligere bemærkninger til udkastet til bekendtgørelse.

Med venlig hilsen

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Peter Andersen [pa@hvr.dk]
Sendt: 27. august 2007 12:53
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Emne: Høring om udkast til bek. vedr. byggeskadeforsikring
Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Hoslagt fremsendes Håndværksrådets bemærkninger til udkastet til bekendtgørelse vedr. byggeskadeforsikring. Håndværksrådet har endvidere på et møde i styrelsen haft lejlighed til at kommentere på et tidligere udkast. Vi kan konstatere, at en del af vore kommentarer og ønsker er taget til efterretning.

En bedømmelse af bekendtgørelsens indhold hænger meget sammen med den vejledning som ligeledes skal udarbejdes. Eksempelvis anser vi det vigtigt, at man præciserer hvilke entreprenører der har pligt til at tegne forsikringen – det bør i det mindste fremgå af vejledningen, men burde vel stå i betænkningen.

Det er i øvrigt Håndværksrådets opfattelse, at der mangler en tilstrækkelig koordinering med byggeriets standardkontrakt AB 92. Nærmere bestemt drejer det sig om reglerne vedr. 1 års eftersyn og mangelsansvar. 1. års eftersynet efter AB 92 finder typisk sted umiddelbart inden udløbet af 1-års fristen for byggeriets aflevering og entreprenørerne skal indkaldes af bygherren til at deltage i dette eftersyn.

Ifølge udkastet til bekendtgørelse skal det af forsikringsselskabet udførte 1 års eftersyn foretages senest 7 måneder efter forsikringens ikrafttræden, som må formodes typisk at svare til byggeriets aflevering. Og entreprenørerne har ikke krav på og skal ikke efter reglerne bekendtgørelsen indkaldes til dette eftersyn.

Konsekvensen er, at hvis ikke der sker en koordinering mellem de 2 regelsæt, skal der kort tid efter hinanden foretages to 1-års eftersyn. Man kunne i den forbindelse sige at det var upraktisk men i øvrigt uden større betydning, fordi det ene er forsikringsselskabets eftersyn, det andet byggeparternes eftersyn. Men så enkelt er det ikke, for det fremgår af bekendtgørelsen, at de mangler som forsikringsselskabet konstaterer ved deres 1-års eftersyn fører til offentliggørelse af navne på de firmaer, som forsikringsselskabet anser for mulige ansvarlige for konstaterede mangler. Dette sker uden at de pågældende firmaer har haft mulighed for at deltage i forsikringsselskabets 1 års eftersyn, og uden at regelsættet giver dem ret til en dialog og nærmere undersøgelser, til konstatering af om der overhovedet er tale om en mangel i juridisk forstand, og i givet fald hvem der er ansvarlig. Når alle parter har ret til at deltage i hhv. aflevering, 1-års og 5-års eftersyn, så er det jo netop for at alle får mulighed for at se og forholde sig til det udførte byggeri.

Det er ikke rimeligt, at tillægge en rapport fra et forsikringsselskab den virkning, at deres ensidige bedømmelse kan føre til at virksomheder med navns nævnelse hænges ud. Dertil kommer, at når der konstateres et svigt i et byggeri, så er det ikke altid muligt at vurdere hvem der er ansvarlig – er det en projekteringsfejl eller en udførelsesfejl. I disse tvivlstilfælde vil forsikringsselskabet givetvis nævne såvel entreprenøren som har udført den fejlbehæftede entreprise, men det er ikke sikkert, at det er entreprenøren der er ansvarlig. Alligevel offentliggøres entreprenørens navn som den – tilsyneladende - ansvarlige.

Vi er klar over, at en stor del af reglerne er udformet med afsæt i de tilsvarende regler for Byggeskadefonden, men det ændrer ikke på Håndværksrådets holdning til reglerne.

Hvis en entreprenør ikke er enig i Forsikringsselskabets vurdering, tilsvarende som en entreprenør

kan være det i forhold til Byggeskedefondens eftersyn, så kan entreprenøren ikke afværge at komme i gabestok, ved at anvende den gængse fremgangsmåde ved at etablere syn og skøn. Udkastet til betænkning angiver kun anlæggelse af retssag eller voldgiftssag, som den eneste måde at udsætte en offentliggørelse af navne. Det er ikke hverken rimeligt eller nødvendigt. Selv i den kommende forældelseslov anerkender man iværksættelse af syn og skøn som et foreløbig retsskridt som afbryder forældelse, bl.a. fordi det ofte er et hensigtsmæssigt og sædvanligt første retsskridt til at afklare tekniske uenigheder, som er grundlaget for at fastslå hvem der er ansvarlig for et bygningssvigt. Så bekendtgørelsen vedr. byggeskedeforsikring er mere restriktiv en den kommende forældelseslov.

Håndværksrådet opfordrer til, at der sker en samordning af reglerne i bekendtgørelsen og AB 92 – det kan muligvis ske i vejledningstekst. Men det er helt afgørende, at alle parter, som er involveret i et byggeri, sikres de fornødne retsgarantier, så de ikke hænges ud som ansvarlige for byggesjusk eller lignende, uden at det er undersøgt ordentlig.

Håndværksrådet er i øvrigt af den opfattelse, at en offentliggørelse af navne kun bør ske, hvis påberåbte mangler ikke er afhjulpet inden den afhjælpningsfrist som følger af AB 92, eller hvis der er tale om væsentlige forhold eller gentagen tilsidesættelse af en afhjælpningspligt. Det vil øge incitamentet til at rette eventuelle fejl hurtigt. Lovgrundlaget giver adgang til en sådan mere nuanceret brug af gabestok.

Med venlig hilsen



Peter Andersen
Afdelingschef, chefjurist



tlf. 33 93 20 00
e-mail pa@hvr.dk

Håndværksrådet er den erhvervsorganisation, der udelukkende arbejder for at forbedre små og mellemstore virksomheders vilkår. Læs nyhedsbreve og pressemeddelelser [her](#)

Håndværksrådet, Islands Brygge 26, 2300 Kbh. S, tlf. 33 93 20 00, fax 33 32 01 74

**Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø**

Den 27. august 2007

Direkte telefon 82 32 24 08
Direkte mail imk@bvb.dk

Att.: Ann-Sofie Leth

Høring om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (07/03999)

Udkastet til bekendtgørelsen vedrører eller påvirker ikke BvB's arbejdsområde, men da BvB har 15 års erfaring med tilsvarende problemstillinger, har vi følgende bemærkninger til udkastet:

Det fremgår af § 9, stk. 1. at: "Forsikringssselskabet yder ikke dækning i det omfang, det godtgør:

6) at byggeskaden skyldes skadevoldende egenskaber ved et produkt eller 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".

I de to eksisterende byggeskadefonde har de i § 9, stk. 1 nr. 6 omtalte udviklingskader i årenes løb udgjort en ikke uvæsentlig del af dækningsområdet. Det drejer sig bl.a. om smuldrende eternitplader og teglsten og gipsundertage, der delaminerer/opfugtes mv.

Det er desuden BvB's erfaring, at det kan være svært at afgrænse, hvad der forstås ved udviklingskader. Vi ser således en stigning i antallet af korrosion af galvaniserede rør. Det er imidlertid ofte svært at vurdere, om dette skyldes at rørene er af for dårlig kvalitet, om de udførende har sammensat materialerne forkert i konstruktionen eller om der er tale om en ændring i vandets sammensætning (aggressivt vand). Ofte er der tale om samvirkende årsager.

I dag betyder denne afgrænsning som udgangspunkt ikke noget for omfanget af den dækning bygningsejeren vil få, da både udviklingskader, projekterings- og udførelsesfejl og materialefejl er omfattet af fondenes dækning. Hvis udviklingskader ikke er omfattet af den nye byggeskadeforsikring, kan man frygte, at det vil blive meget sværere for den enkelte sikrede at få forsikringsdækning i situationer, hvor der er tale om samvirkende skadeårsager.

Det fremgår ikke umiddelbart af bekendtgørelsen, om skimmelsvamp opstået på baggrund af en udviklingskade, vil være dækket af den nye byggeskadeforsikring, eller om forsikringsselskaberne kan afvise at dække sådanne skader alene med henvisning til, at skimmelsvampen hidrører fra en udviklingskade.

Med venlig hilsen


Preben Stenalt
Vicedirektør


Inge Marie Kryger
afdelingschef



Danske
Arkitektvirksomheder



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
FRI

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerup Pakhus
Langelinie Allé 17
Att.: Ann Sofie Leth
2100 København Ø

DANSKE ARK
Danske
Arkitektvirksomheder
Arkitekternes Hus
Strandgade 27 A
1401 København K
Tlf 3283 0500
Fax 3283 0501

FRI
Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
Kristianiagade 8
2100 København Ø
Tlf. 3525 3737
Fax 3525 3738

Dok.nr.: 43681

24. august 2007

Høringssvar vedr. Byggeskadeforsikring

DANSKE ARK og FRI har følgende bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring:

Ad § 7 stk. 1, 2)

Stk. 1, 2) bør klargøres, da det ikke fremgår klart, hvad meningen er.

Ad § 32

Bestemmelsen giver hjemmel til at offentliggøre byggeriets parter ved firmanavn, CVR m.m. uanset, at der ikke er fastslået et ansvar, hvilket må siges at stride mod helt fundamentale retsprincipper.

At man under 2) og 3) overlader det til den bygnings sagkyndige eller forsikrings selskabets vurdering at statuere, om der foreligger fejl i tilsyn eller projekteringen, forekommer at være i direkte modstrid med danske retssikkerhedsprincipper, hvilket er særdeles betænkeligt.

Forsikrings selskabet skal- alt andet lige få en rentabel forretning ud af forsikringsforholdet, uanset at præmieniveauet er limiteret. Det er derfor som at lade "ræven vogte gæs", når forsikrings selskabet i bekendtgørelsen får mulighed for at kunne fastslå, hvorvidt rådgiverne har handlet ansvarligt eller ej. Ved at få tillagt denne adgang til at pege på rådgiveren som den ansvarlige, overgår forsikringskravet fra Byggeskadeforsikrings selskabet til rådgivernes forsikrings selskab, hvorved Byggeskadeforsikrings selskabets økonomiske risiko for at skulle udbetale erstatning flyttes.

Organisationerne må derfor klart advare mod denne konstruktion og henstille til, at "skyldsansvaret" i henhold til dansk rets sædvanlige principper fastslås af domstolene alternativt voldgiftsnævnet og ikke parter, der ikke kan anses for uvildige med hensyn til hvor ansvaret placeres.

Ad § 34

Det fremgår af stk. 1, at såfremt der er anlagt sag, suspenderes/udsættes offentliggørelsen indtil, at der er truffet afgørelse.

Denne ordning tvinger rådgiverne ud i at skulle anlægge et anerkendelsessøgsmål, hvis der er risiko for en erstatningssag. Det forekommer u hensigtsmæssigt og bagvendt. Det bør fastholdes, at det er den der rejser krav, der anlægger sag. Det vil alt andet lige være en økonomisk stor byrde for rådgiverne at skulle anlægge sag for at undgå at blive "hængt ud" og det er et ubehageligt udgangspunkt, når der foreligger en ensidig indhentet udtalelse, som det kan være tilfældet i henhold til § 32.

Stk. 2 og 3's bestemmelse om udsættelse af en endnu ikke afgjort sag forekommer tung og unødvendig. Stk. 1 burde være tilstrækkelig – eventuelt suppleret med, at afgørelsen skal sendes til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Det forekommer i denne sammenhæng indlysende at den, der anlægger sagen/indbringer den for voldgiftsretten, udover den foreslåede indberetningspligt om sagens anlæg, også forpligtes til at indberette afgørelsen. Den der anlægger sagen og får statueret et ansvar har en klar interesse i offentliggørelsen. Frikendes indklagede derimod skal der jo ikke ske offentliggørelse.

DANSKE ARK og FRI skal hermed opfordre Erhvervs- og Byggestyrelsen til at udforme bekendtgørelsen i overensstemmelse med ovennævnte bemærkninger

På vegne DANSKE ARK



Paul K. Jeppesen, DANSKE ARK

På vegne FRI



Ulla Sassarsson, FRI

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: bo.sandberg@batkartellet.dk
Sendt: 27. august 2007 14:41
Til: Ann-Sofie Leth (EBST); Lisbeth Jordan (EBST); Webgruppen (EBST)
Cc: gunde.odgaard@batkartellet.dk
Emne: Høring om udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (sag 07/03999)
Opfølgingsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Til Erhvervs- og Byggestyrelsen!

BAT skal hermed kvittere for at være inddraget som høringspart i ovennævnte sag.

Dels i den nuværende formelle høringsrunde. Og dels ved den uformelle præ-høringsrunde i juni ved hvilken det var muligt at få afklaret forskellige spørgsmål af opklarende karakter.

Af overordnede bemærkninger er det BAT's opfattelse, at den kommende bekendtgørelse om byggeskadeforsikring er et markant skridt i positiv retning for byggeerhvervet herhjemme. BAT vil samtidig gerne kvittere for, at en række af de mere tvivlsomme delelementer i udkastet til bekendtgørelse er bortfaldet i dette nye udkast sammenlignet med juni-udgaven.

BAT støtter grundidéen bag en obligatorisk byggeskadesforsikring. Af mindst tre grunde: 1) Det sikrer i højere grad en bedre håndværksmæssig kvalitet og et godt slutprodukt for brugeren. 2) Byggeskadeforsikringen indebærer, at de fleste betydelige bygningskader udføres som forsikringsarbejder, dvs. de udføres af autoriserede og momsregistrerede håndværksvirksomheder, dvs. alt andet lige minimeres omfanget af sort arbejde og gør-det-selv i kraft af ordningen. 3) Der opnås endelig en god mulighed for systematisk erfaringsopsamling.

Vedr. erfaringsopsamlingen skal BAT på det kraftigste opfordre til, at der sker en koordinering i metode, målepunkter og resultatformidling med de to allerede eksisterende og velfungerende byggeskadefonde (Byggeskadefonden vedr. støttet nybyggeri samt Byggeskadefonden vedr. bygningsfornyelse).

BAT har flg. bemærkninger til de enkelte kapitler:

I kapitel 2 har vi hæftet os positivt ved at en tidligere optrædende paragraf er gledet ud af det nye udkast til bekendtgørelse (bestemmelsen om at bebyggelsen ikke skulle forsikres mod byggeskader, hvis forbrugeren selv helt eller delvist har opført byggeriet).

I kapitel 3 er vi i BAT lidt betænkelige ved §9, stk. 6 om end der sikkert kan argumenteres for den ud fra traditionel forsigtig forsikringsjura: Forsikringsselskabet skal ikke yde dækning såfremt byggeskaden 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. Vores indvending går på, at det er en statisk måde at se verden på og at det ikke ligefrem stimulerer til at udvikle byggeerhvervet via forsøgsbyggerier af forskellig slags.

I kapitel 6 vil vi gerne kvittere for, at EBST – til forskel fra et tidligere uformelt bekendtgørelsesudkast - har fastholdt det hæderkronede danske retsprincip om at man er uskyldig indtil andet er bevist, dvs. byggevirksomheder kommer ikke i "gabestokken" før sagen er endelig afsluttet ved en domstol eller en voldgiftsret.

Med venlig hilsen pva. BAT

Bo Sandberg,
Økonom, cand. Polit
Bygge-, Anlægs- og Trækartellet
Tlf. 88 92 11 06 / 28 50 38 19
bo.sandberg@batkartellet.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Gunde Odgaard, BAT Kartellet
Sendt: 8. august 2007 13:07
Til: Bo Sandberg, BAT Kartellet
Emne: VS: Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Sanni Hansen, Bat Kartellet
Sendt: 7. august 2007 13:06
Til: Gunde Odgaard, BAT Kartellet
Emne: VS: Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: webgruppen@ebst.dk [mailto:webgruppen@ebst.dk]
Sendt: 7. august 2007 11:31
Til: BAT Kartellet
Emne: Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Hermed fremsendes udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring i høring.

Læs høringsbrevet her:

http://www.ebst.dk/file/7442/hoeringsbrev_om_bekendtgoerelse_om_byggeskadeforsikring.pdf

Læs bekendtgørelsesudkastet her:

http://www.ebst.dk/file/7443/bekendtgoerelse_om_byggeskadeforsikring.pdf

Se høringslisten her:

http://www.ebst.dk/file/7444/hoeringsliste_bekendtgoerelse_om_byggeskadeforsikring.pdf

Med venlig hilsen
Lisbeth Jordan
Specialkonsulent

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Den 27. august 2007

J.nr. 06-030

Hanne Sørensen
Telefon direkte 3376 2154
E-post has@bsf.dk

Høringssvar - bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Byggeskadefonden (BSF) har den 6. august 2007 modtaget udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring til høring.

Det fremgik af bemærkningerne til lovforslaget m.v., at byggeskadeforsikringsordningen for privat boligbyggeri indføres bl.a. med baggrund i de forbedringer af almene byggeriers kvalitet, som BSF har medvirket til.

Det er BSF's samlede vurdering, at ordningen – således som den nu med bekendtgørelsen er beskrevet i detaljer – i modsætning til byggeskadefondsordningen kun vil medføre begrænsede forbedringer af kvaliteten af private boligbyggerier, og at byggeskadeforsikringens dækning er begrænset væsentligt i forhold til BSF's dækning.

I det følgende har vi opdelt vores bemærkninger i generelle bemærkninger til udkastet og mere tekniske bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Generelle bemærkninger

I vores høringssvar af 25. januar 2007 om ændring af byggeloven m.v. om byggeskadeforsikring vedr. privat boligbyggeri – som vi i det hele henviser til - tilsluttede vi os de overordnede intentioner med lovforslaget, idet der er et åbenbart behov for at reducere omfanget af fejl og skader i privat boligbyggeri, og idet der er et åbenbart behov for at forbedre ejeres, andelsboligforeningers og udlejeres retsstilling i forhold til byggeskader.

Vi påpegede i høringssvaret af 25. januar nogle væsentlige forhold, der efter vores vurdering vil medføre, at byggeskadeforsikringsordningen for privat boligbyggeri får væsentlig mindre positiv effekt på byggeriets kvalitet og på retsstillingen for ejere m.fl. end byggeskadefondsordningen har haft for almene boligbyggerier m.v.:

1. De private boligbyggerier bliver ikke underlagt samme stramme regelsæt om opførelse af nybyggeri som det almene byggeri, herunder regler om brug af AB 92, ABT 93, ABR 89, bekendtgørelse om kvalitetssikring, bekendtgørelse om drift og krav om indsendelse af statiske beregninger til kommunen.

2. Den generelle forebyggende erfaringsformidling kan adskilles fra den direkte erfaringsformidling, der sker overfor bygningsejerne og den enkelte byggesags medvirkende parter i forbindelse med afrapporteringer af konkrete eftersyn og afgørelser af skadeanmeldelser.
3. Forsikringsselskabernes egne medarbejdere kan både udarbejde eftersynsrapporter og forestå skadesudbedringer.

Det er fortsat vores vurdering, at disse forhold vil medføre, at den nye ordning får væsentlig mindre positiv effekt end byggeskadefondsordningen har haft, og bekendtgørelsen vil efter vores vurdering medføre yderligere svækkelser af ordningens mulige effekt på byggeriets kvalitet:

- Ad. 1 Vores vurdering af bekendtgørelsens bestemmelser er den samme som af lovbestemmelserne. Indførelse af disse regelsæt kunne have medført væsentlige kvalitetsløft i private boligbyggerier. Ikke mindst krav om kvalitetssikring og om statiske beregninger, da alle fejl og skader dybest set skyldes manglende kvalitetssikring, og da de væsentligste fejl og skader erfaringsmæssigt drejer sig om de bærende og stabiliserende konstruktioner.
- Ad. 2 Lovbestemmelserne indebærer en grundlæggende uhensigtsmæssig incitamentsstruktur, idet effekterne af den forebyggende erfaringsformidling i forbindelse med bearbejdning af eftersynsindberetningerne - færre udgifter til udbedring af skader - tilfalder forsikringsselskaberne, medens udgifterne afholdes af EBST.

Mulighederne for at ordningen kan forbedre byggeriets kvalitet forringes yderligere af, at bekendtgørelsen fastlægger udgifterne til 425 kr. pr. bolig til EBST's kontrolsystemer og bearbejdning af 1-års og 5-års eftersynsrapporter samt til opbygning, drift og vedligeholdelse af databaser. Det svarer til højst ca. 1.200 kr. pr. sag (bebyggelse), idet der ifølge EBST's egen vurdering forventes gennemsnitligt højst 3 boliger pr. eftersynssag. Vi har forstået, at EBST ønsker at udbyde disse opgaver. Det betyder, at de ca. 1.200 kr. pr. sag inkluderer moms.

Det er ikke realistisk at udføre disse opgaver seriøst - og således at byggeriets kvalitet kan forbedres - for så beskedne beløb.

Da det især er disse aktiviteter i forbindelse med ordningen, der påvirker byggeriets kvalitet, vurderer vi, at ordningen kun vil medføre en beskedne reduktion af omfanget og udgifterne til udbedring af fremtidige fejl og skader. Ved lovforslagets fremsættelse var reduktionen anslået til ca. 700 mio. kr. pr. år.

- Ad. 3 I høringssvaret af 25. januar påpegede vi det uhensigtsmæssige i, at forsikringsselskabernes egne medarbejdere både kan foretage de to eftersyn og forestå skadeudbedringer. I BSF har vi altid fastholdt, at disse opgaver skal udføres af eksterne projekterende, som derved høster værdifulde erfaringer fra kollegers byggerier. Det har været medvirkende til den forbedrede kvalitet af almene byggerier.

Vi mener også, der kan rejses tvivl om habiliteten, når eftersyn udføres af det forsikringsselskab, der skal dække byggeskaderne, idet bemærkes, at de fleste af de byggeskader, som BSF har dækket, er blevet registreret ved eftersynene. Det gælder imidlertid ikke materialeskader, som typisk først viser sig, når byggeriet er 10-15 år gammelt.

Af habilitetsgrunde har vi i BSF det princip, at 5-års eftersynet af en bebyggelse ikke må udføres af den samme person eller det samme firma som udførte 1-års eftersynet. Tilsva-

rende må udbedring af byggeskade på en bebyggelse som hovedregel ikke projekteres af samme person eller firma som udførte 1-års eller 5-års eftersyn.

Disse habilitetsprincipper fraviges i bekendtgørelsen, der tværtimod nu gør det muligt, at forsikringsselskabet selv både udfører 1-års og 5-års eftersyn samt forestår udbedring af eventuelle byggeskader.

BSF's habilitetsprincipper havde været mere betryggende for forbrugerne, og forbrugernes tillid til 1-års og 5-års eftersynsrapporterne påvirkes formentlig næppe af, at 5-års rapporten udføres af en anden medarbejder i forsikringsselskabet end 1-års rapporten.

Under lovforslaget behandling i foråret 2007 blev det besluttet, at udviklingsskader ikke vil blive dækket af byggeskadeforsikringen. Det havde generelt været mere betryggende for forbrugernes retsstilling, hvis udviklingsskader i det hele blev omfattet af byggeskadeforsikringen, selvom bestemmelsen i § 9, stk. 1, nr. 6 indebærer en vis forbedring for forbrugerne. Udviklingsskader udgør kun en meget begrænset del af BSF's samlede skadedækninger, men det kan have stor betydning for det enkelte byggeri. Undtagelse af udviklingsskader må i øvrigt forudses at medføre en udvidelse af begrebet, fordi alle byggeriets parter – på nær de sikrede – vil have en økonomisk interesse i at statuere et forhold som et udviklingssvigt.

De meget betydelige forbedringer af almene byggeriers byggetekniske kvalitet skyldes, at det har været ét af formålene med BSF at forebygge fremtidige svigt og skader ved erfaringsformidling.

Formålsbestemmelsen for BSF er formuleret således:

"...at bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet."

Vi har noteret, at den forebyggende erfaringsformidling i forbindelse med byggeskadeforsikringsordningen for privat boligbyggeri begrænser sig til EBST's bearbejdning af eftersynsindberetningerne og offentliggørelse af navne m.v. vedrørende konkrete dækningsberettigede byggeskader og svigt.

I forhold til de samlede fremtidige udgifter til den nye ordning kunne der med relativt begrænsede yderligere ressourcer til generel erfaringsformidling opnås betydelige samfundsøkonomiske besparelser til udbedring af fremtidige svigt og skader. Lovbestemmelserne og bemærkningerne til lovforslaget er ikke til hinder herfor, men bekendtgørelsen indeholder intet om generel erfaringsformidling.

Tekniske bemærkninger

Ad § 5

I stk. 1, nr. 1, anføres "...og som er væsentlig."

Den tilsvarende bestemmelse i bekendtgørelse nr. 624 af 23. juni 2006 om skadedækning fra Byggeskadefonden § 3, stk. 3 er "... og som ikke er uvæsentlig".

Efter vores opfattelse medfører formuleringen i udkastet, at bevisbyrden for, at der er tale om et væsentligt forhold vil påhvile den sikrede og ikke – som i den støttede ordning – fonden.

I stk. 1, nr. 3 anføres "...giver nærliggende risiko for byggeskade...".

Ordet "risiko" bruges i bekendtgørelsen på en anden måde end man normalt gør i byggefagkredse. Vi foreslår, at anvende ordet "sandsynlighed" i stedet for "nærliggende risiko".

I stk. 2. defineres ”nærliggende risiko”. Som nævnt ovenfor foreslår vi ”sandsynlighed” i stedet, idet bestemmelsen herefter kan formuleres således: ”Ved sandsynlighed for byggeskade, jf. stk. 1, nr. 3, forstås at der efaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskade af stort omfang, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”

Det fremgår af stk. 3, at der bl.a. skal ”lægges vægt på om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed og sundhed”. For at undgå småsager bør tilføjes ”væsentlig” foran ”betydning”.

Ad § 7, stk. 2. ”Bevisbyrden for at sikrede er gjort bekendt med undtagelsen fra forsikringsdækningen påhviler bygherren.”

En evt. tvist vil være mellem den sikrede og forsikringsselskabet. Det forekommer derfor uhensigtsmæssigt, at en tredjepart – bygherren – som ikke er inddraget i tvisten skal løfte bevisbyrden for, at den sikrede er underrettet.

Ad § 8, stk. 1, nr. 3

Udestuer bør omfattes af forsikringen, hvis de opføres samtidig med boliger. Her har BSF netop set en del skader med fugt. Garager, carporte og skure kan vel aldrig lovligt anvendes til beboelse. Det er usikkert om tagterrasser, altaner, udvendige trapper og parkeringsdæk er omfattet.

Ad § 10. Det er vores opfattelse, at stort set alle svigt, der registreres ved 1-års eftersynet, kunne være opdaget ved afleveringen. Dette indebærer, at skadedækningen i de tilfælde, hvor bygherren er den sikrede (selvejende andelsboligforeninger, udlejningsejendomme og i frivillige forsikringsaftaler) vil kunne reduceres helt eller delvist.

Ad § 14. Det fremgår ikke klart om selvriskoen udgør 10.000 pr. bolig i bebyggelsen uanset om skaden kun findes i en eller i enkelte boliger.

Ad § 16. Hvis sikrede og bygherren er identiske har bestemmelsen ingen mening.

Ad §17. Er bebyggelsen solgt på et skøde kendes entreprisensummen sjældent, idet købesummen ikke er specificeret. Endvidere forekommer det uhensigtsmæssigt, at forsikringssummen vil variere meget på grund af forskellig organisering af 2 ellers ens byggerier.

Ad Kapitel 4 Eftersyn

Det er efter vores opfattelse ikke hensigtsmæssigt, at bekendtgørelsen opererer med begreber – ”eftersynsindberetning” og ”skadesoversigt” – som betegnes med andre begreber i loven. (Bekg. § 20, stk. 1 og 2, § 25, stk. 1, 2, 3 og 4, § 26, stk. 1 og 2, § 27, stk. 1 og 2 og § 28, stk. 1 og 3).

Ad § 23, stk. 4. ”... begrundet mistanke om en byggeskade. Dette forslås ændret til ”formodning om et væsentligt svigt eller en byggeskade...”.

I øvrigt er det vores opfattelse, at § 23, stk. 5, allerede er indeholdt i stk. 4, hvorfor stk. 5 er overflødig.

Ad § 24, stk. 3. 5-års eftersynet må ikke foretages af den bygningsagkyndige, der har foretaget 1-års eftersynet af bebyggelsen. Bestemmelsen indebærer, at forsikringsselskabet egne medarbejdere kan foretage såvel 1-års og 5-års eftersyn, hvilket efter vores opfattelse er uheldigt ud fra en habilitetsbetragtning.

Ad § 25, stk. 2. Det giver ingen mening af beskrive vedligeholdelsestilstanden ved 1-års eftersynet.

Ad § 27. Det fremgår ikke, hvordan forsikringsselskabet og EBST får oplyst navnene på de medvirkende firmaer.

Ad § 29, stk. 1. "dækningsberettigede dele" bør ændres til "omfattede dele". I øvrigt bør der være en bestemmelse om dataopsamling og -bearbejdning og forebyggende erfaringsformidling, der kan bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet til byggeriets parter med henblik på at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

Ad § 32, stk. 1. Det er uklart, om der skal ske offentliggørelse for alle bebyggelser med svigt eller kun for bebyggelser med alvorlige svigt.

Ad § 32, stk. 2. Det bør sikres, at offentlighedens søge- og sorteringsmuligheder er tilstrækkelig til at give et dækkende billede af byggevirksomhedernes resultater. Her savnes bl.a. navnene på de professionelle bygherrer og sælgere. De benytter sig ofte af faste og længerevarende samarbejdsaftaler med andre parter.

Ad § 32, stk. 3. Identifikationen ved bebyggelsernes postnummer forekommer ikke brugervenlig og er næppe i overensstemmelse med lovforslagets bemærkninger. Her er nævnt, at oplysningerne bl.a. vil identificere bebyggelsen.

Ad § 33, stk. 2. Her er henvist til § 27, stk. 4 – skal være stk. 3.

Ad bilag 1.

I 1. afsnit, 2. linie er henvist til § 2. Det skal være § 5.

Eksemplerne med skimmelsvamp er ikke baseret på videnskabelig forskning og undersøgelser. De er problematiske, bl.a. fordi der ikke findes grænseværdier for, hvornår forekomsten af forskellige svampe er sundhedsskadelig. Hverken forsikringsselskabet eller den sikrede har normalt mulighed for at afgøre, om skimmel "må vurderes at være sundhedsskadelig". En sådan vurdering forudsætter efter vores opfattelse specialuddannet lægefaglig ekspertise.

Eksemplerne "Fugtskade som følge af brug af opfugtede materialer" og "Byggeskader som følge af tilsynssvigt" bør udgå, da de har en anden sproglig karakter end de øvrige eksempler og desuden indgår i andre eksempler.

I eksemplerne på ikke dækningsberettigede forhold anvendes ordet "risiko" hyppigt. Også her bør i stedet bruges ordet "sandsynlighed".

Venlig hilsen

Ole Bønnelycke
Sekretariatschef

Gorm Nilsson
Juridisk chef

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Jens Nørgaard [JN@DI.DK]
Sendt: 27. august 2007 17:41
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Emne: Udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring
Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Hej Ann-Sofie

Tak for fremsendelsen af udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

ByggematerialeBranchen har i en tidligere høringsfase anført, at det er vigtigt, at der med den nye byggeskadeforsikring bygges på de erfaringer som de to byggeskadefonde har opsamlet gennem de år, de har eksisteret. Vi håber at dette vil ske, når ordningen føres ud i livet.

En ting, som Byggeskadefondene har gjort meget ud af er erfaringsformidlingen, som vi mener er et meget vigtigt område. Det fremgår dog ikke helt klart af bekendtgørelsesudkastet, hvor meget der vil blive satset på denne aktivitet. Det vil være beklageligt, hvis denne aktivitet ikke i praksis prioriteres højt.

Med venlig hilsen
Jens Nørgaard
ByggematerialeBranchen/Dansk Industri
DK-1787 København V
E-mail: jn@di.dk

Udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Erhvervs- og Byggestyrelsen for lejligheden til at kommentere udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Side 1

27. august 2007

Vi har tidligere haft møde med Erhvervs- og Byggestyrelsen om foreløbige udkast til bekendtgørelsen, og kan med tilfredshed notere, at flere af vores bemærkninger er taget til efterretning, herunder at der er sket en større grad af harmonisering med de entrepriseretlige regler.

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

Vi har dog fortsat en række bemærkninger til det foreliggende udkast som kommenteres nedenfor. Enkelte af disse bemærkninger (såsom nr. 8) vil være afgørende at forholde sig til, for at ordningen kan få den ønskede effekt.

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

1. Ad. § 5 og § 8 – afgrænsning af byggeskadeforsikringens genstand:

Det er vigtigt, at byggeskadeforsikringen kun kommer til at omfatte det byggeri, som bygherren har ladet opføre, og som kan identificeres ud fra indgåede entrepriseaftaler, rådgiveraftaler, den oprindelige købsaftale eller lignende aftaler. Det er det byggeri bygherren er ansvarlig for og skal betale forsikringspræmie for.

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

Hvis der opføres en tilbygning eller foretages ændringer, og der efterfølgende konstateres byggeskader som har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet (af tilbygningen eller ændringen), vil disse byggeskader kunne opfattes som værende omfattet af bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 1) og 2).

Vi skal derfor foreslå, at der indføres "det oprindelige byggeri" i stedet for "byggeriet" i bestemmelserne § 5, stk. 1, nr. 1) og 2).

Endvidere vil det ud fra en forståelsesmæssig betragtning være hensigtsmæssigt at tilføje følgende undtagelse til forsikringsdækningen under § 8, stk. 1:

"Tilbygninger eller bygningsdele der er blevet ændret og hvor byggeskaderne har deres væsentligste årsag i disse ændringer."

2. Ad. § 7, stk. 1 – undtagelse af arbejder som sikrede selv har udført:

Under forskellige former tilbydes boligkøbere ofte mulighed for, at de selv kan deltage i byggeprocessen og derved opnå en besparelse. Dette gælder såvel ved opførelse af enkeltstående boliger som ved seriebebyggelser og lejligheder.

I mange tilfælde indsender bygherren ansøgning om byggetilladelse, og skal dermed have modtaget et forsikringstilbud, inden boligen er solgt, og der kan indgås aftale med køberen om, hvilke arbejder de selv skal stå for udførelsen af. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at det af forsikringstilbuddet skal fremgå, hvilke arbejder sikrede skal udføre, jf. § 7, stk. 1, nr. 3), eftersom dette ofte ikke er fastlagt på tidspunktet for modtagelse af forsikringstilbuddet.

Vi skal derfor henstille, 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. Det bør være en forudsætning, at sikrede inden indgåelse af aftaler om udførelse af arbejde på bebyggelsen er gjort bekendt hermed, og at det klart fremgår af aftale med sikrede, hvilke arbejder denne står for udførelsen af.

Endvidere bemærkes, at det ikke bør være et krav at sikrede selv har udført det pågældende arbejde, men blot at sikrede har forestået udførelsen heraf, hvilket for god orden skyld bør tilrettes generelt.

3. Ad. § 8, stk. 1, nr. 3) – undtagelse af udestuer, garager, carporte og skure:

Det er uhensigtsmæssigt, at spørgsmålet om hvorvidt omhandlende bygninger er omfattet af forsikringsdækningen afgøres af, om fundamentet er ført til frostfri dybde eller ej. Ved at undlade at føre fundamentet til frostfri dybde, kan disse bygninger således holdes uden for byggeskadedækningen, hvorimod et godt fundament til frostfri dybde vil medføre, at de er omfattet.

Det afgørende kriterium for hvorvidt udestuer, garager, carporte og skure er omfattet af byggeskedeforsikringen, bør alene være om de lovligt kan anvendes til beboelse, og ikke om fundamentet er ført til frostfri dybde.

4. Ad. § 9, stk. 1, nr. 4) – arbejder som sikrede selv har udført:

Det bør ikke være et krav, at sikrede selv har udført pågældende arbejder, men blot at sikrede har stået for udførelsen heraf jf. ovenstående 2. bemærkning, 4. afsnit.

5. Ad. § 14, stk. 2 – henvisning til stk. 2:

For god orden skyld bemærkes, at der henvises til stk. 1-2, hvilket alene bør være til stk. 1.

6. Ad. § 16 – bygherrens og entreprenørers udbedringsret:

Bag opførelsen af byggeriet står normalt en entreprenør, der ofte vil være ansvarlig for en given byggeskade, og som normalt har en udbedringsret i henhold til de entrepriseretlige regler (AB reglerne).

Forsikringssselskabet bør derfor også underrette den involverede entreprenør og opfordre denne til at lade byggeskaden udbedre indenfor rimelig tid, jf. princippet om modtagerne i § 27. Ligeledes bør forsikringssselskabet heller ikke have pligt til at udbedre en byggeskade, før entreprenøren har haft mulighed for at foretage udbedring.

7. Ad. § 18 – omkostninger til udbedring af skader m.v.:

Vi skal opfordre til, at følgende pligt til begrænsning af omkostninger indføres:
"De samlede omkostninger skal begrænses mest muligt, herunder skal udbedringsarbejderne udføres for det lavest mulige beløb og i en kvalitet, der svarer til bebyggelsens kvalitet i øvrigt"

8. Ny bestemmelse – krav mod skadevolder:

Et væsentligt formål med indførelse af byggeskadeforsikringen er at bidrage til en kvalitetsforbedring af dansk byggeri, og nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri. Et formål som Bygherreforeningen til fulde kan slutte op om, og som vi finder det absolut nødvendigt at arbejde for.

For at kunne tilgodese dette formål må der nødvendigvis være sammenhæng mellem den, som er årsag til byggeskaderne, og den som bliver draget til ansvar for byggeskaderne. Først derved opnår ordningen en præventiv effekt, som kan modvirke byggesjusk og nedbringe antallet af fejl og mangler.

Det er med andre ord nødvendigt, at der først og fremmest placeres et ansvar hos skadevolder, og at det ikke er bygherren, som forsikringsselskabet først og fremmest viderefører sit krav imod.

Bygherren lider i forvejen under den dårlige kvalitet i byggebranchen og kæmper mod fejl og mangler, samtidig med at det er bygherren, der skal betale forsikringspræmien på byggeskadeforsikringen. Hvis bygherren så oven i købet må påregne at være den første forsikringsselskabet retter sit krav imod – for andres fejl og mangler – vil det være såvel åbenlyst urimeligt som uden præventiv effekt overfor skadevolder.

Vi skal derfor anbefale, at forsikringsselskabet skal være forpligtet til først og fremmest at rette sit krav mod skadevolder, og kun skal kunne videreføre sit krav mod bygherren, hvis selskabet ikke kan opnå dækning hos skadevolder. Vi skal på den baggrund foreslå følgende bestemmelse indført i bekendtgørelsen:

"Forsikringsselskabet, som har udbetalt erstatning som følge af en bygningskade, kan indtræde i de krav, som sikrede i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod andre. Forsikringsselskabet er dog forpligtet til først og fremmest at søge sig fyldestgjort hos den eller dem, der er årsag til skaden."

9. Ny bestemmelse – voldgift:

Efter de entrepriseretlige regler m.v. (AB92, ABT93 og ABR89), som regulerer forholdene mellem byggeriets parter, er der aftalt en voldgiftklausul, hvorefter eventuelle tvister skal afgøres ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed. Hvis forsikringsselskabet anlægger sag mod en af byggeriets parter, vil der derimod som udgangspunkt ikke være aftalt nogen voldgiftklausul. Sagen skal derfor køre ved de almindelige domstole, mens et eventuelt opgør mellem byggeriets parter om samme forhold skal køre ved Voldgiftsretten.

Det er uhensigtsmæssigt, at der ikke ved samme retssag kan ske en samlet afklaring af ansvarsforholdene, og det bør derfor tilpligtes forsikringsselskabet i sager mod byggeriets parter, at tiltræde den voldgiftklausul som byggeriets parter normalt er omfattet af.

Det bemærkes, at det afgørende er, at alle tvister i kæden kan løses ved samme retsinstans, som også kan være de almindelige domstole, der i forvejen behandler tvister mellem bygherre og køber og mellem forsikringsselskab og bygherre. En samlet afklaring af ansvarsforholdene ved de almindelige domstole vil imidlertid kræve, at byggeriets øvrige parter kan tiltræde dette, eller det pålægges dem.

10. Ad § 27, stk. 2 – tidsfrister for fremsendelse af materiale:

Bygherren fortaber nemt sin ret til at kunne videreføre et eventuelt ansvar overfor entreprenør og rådgiver m.m., hvis han ikke reklamerer rettidigt. Det er derfor afgørende nødvendigt, at de anførte frister for modtagelse af eftersynsindberetning og skadesoversigt fra 1-års og 5-års eftersynet overholdes.

Forsikringsselskabet bør derfor ikke kunne gøre krav gældende overfor bygherren, i det omfang bygherren er afskåret fra at kunne videreføre kravet på grund af manglende eller forsinket modtagelse af eftersynsindberetning og skadesoversigt.

11. Ad § 33, stk. 2 – henvisning til § 27, stk. 4 findes ikke.

For god orden skyld bemærkes, at henvisning til § 27, stk. 4 skulle have været til § 27, stk. 3.



Erhvervs- og Byggestyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

anl@ebst.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 31. august 2007
J.NR.: 04-013402-06-2597
REF.: sss-hfe

Høring over udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Ved skrivelse af 6. august 2007 har Erhvervs- og Byggestyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til Erhvervs- og Byggestyrelsens udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Udkastet er dateret 3. august 2007.

Advokatrådet henviser til Advokatrådets høringssvar af 23. januar 2007 vedrørende ændring af byggelov.

Endvidere henviser Advokatrådet til de oplysninger om et tidligere udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, som blev afgivet under møde i Erhvervs- og Byggestyrelsen med deltagelse af repræsentanter fra Advokatrådet den 27. juni 2007.

I øvrigt har Advokatrådet følgende specielle kommentarer til det nu foreliggende udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring:

- Som oplyst under mødet den 27. juni 2007 – og som det fremgår af Advokatrådets tidligere høringssvar – lægger Advokatrådet stor vægt på, at forsikringsselskaberne i så vid udstrækning som muligt gennemfører regreskrav mod den eller de ansvarlige for de byggeskader, som forsikringsselskaberne skal dække i henhold til de nye regler. I den forbindelse savnes der, i det nu foreliggende udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, en bestemmelse svarende til § 16 i bekendtgørelse nr. 624 af 23. juni 2005 om skadedækning fra Byggeskadefonden. Den nævnte bestemmelse giver Byggeskadefonden mulighed for at gennemføre syn og skøn, voldgiftssag, retssag osv. fra det tidspunkt, hvor Byggeskadefonden har truffet beslutning om egen dækningspligt. En tilsvarende bestemmelse findes ikke i det nu foreliggende udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, og denne mangel medfører, at forsikringsselskaberne først vil kunne etablere bevissikring, sagsanlæg osv., efter at forsikringsselskabet har udbetalt erstatning til skadelidte. Der bør efter Advokatrådets opfattelse være mulighed for, at forsikringsselskabet kan indtræde i sager om bevissikring (syn og skøn), retssager osv. umiddel-



bart efter, at forsikringselskabet har anerkendt egen dækningspligt. Der ses intet til hinder for, at en bestemmelse herom kan optages i den nye bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, idet der reelt er tale om, at den erstatningsberettigede (forsikringstageren / bygningsejeren) transporterer sit mulige erstatningskrav mod den eller de ansvarlige til forsikringselskabet samtidig med dettes anerkendelse af egen dækningspligt.

- Det er en mangel i udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at den nye ordning ikke dækker udviklingsskader, jf. udkastets § 9, stk. 1 nr. 6.
- Når specielt henvises til bestemmelserne i udkastets § 6, stk. 1 nr. 5 og 6 bemærkes, at der ikke fra forsikringselskabets side vil kunne søges regres for udgifter af denne art i normalt tilfældene, idet bestemmelserne i AB-92 og ABR-89 udelukker erstatningspligt for de mulige ansvarlige i relation til udgifter af den pågældende art.
- Specielt vedrørende udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikrings § 14 bemærkes, at bestemmelsen må anses for ganske uklar og navnlig ikke tager stilling til de mange tilfælde, hvor bebyggelsen er ramt af flere ens skader eller blot flere skader med samme årsag. Erfaringen viser, at der typisk foreligger tilfælde, hvor der er udført en håndværksmæssig fejl eller en projekteringsfejl, som resulterer i flere forskellige skader i bebyggelsen. Bestemmelsen i § 14 tager ikke højde for, hvorledes denne situation skal behandles i relation til sikredes egenbetaling.
- Når henvises til udkastets § 19 jf. § 27 bemærkes, at det må anses for ganske uheldigt, at de anførte frister for gennemførelse af eftersyn ikke er sammenholdt med bestemmelserne i AB-92, § 32, stk. 1, og ABR-89, pkt. 6.2.3.1, hvor reklamationsfrister på 5 år er relateret til byggeriets aflevering. Som følge af denne uoverensstemmelse kan der meget nemt optræde situationer, hvor et muligt regreskrav for forsikringselskabet 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.

Med venlig hilsen


Rasmus Møller Madsen

Ann-Sofie Leth (EBST)

Fra: Danmarks Lejerforeninger [dl@dklf.dk]
Sendt: 3. september 2007 12:32
Til: Ann-Sofie Leth (EBST)
Emne: svar på Høring om bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

På Danmarks Lejerforeningers vegne meddeler jeg herved, at vi ingen bemærkninger har til udkastet til bekendtgørelse

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg,
Landssekretær

NOTAT

9. oktober 2007

Sag 07/05004

/ani

Justitsministeriets hørings svar - afgivet telefonisk den 24/8-2007

Generelle bemærkninger

Kapitel 6 om offentliggørelse bliver vendt med Statsretskontoret, hvorfor JM evt. ender tilbage med yderligere kommentarer til kapitlet.

§ 1

Indsæt "ved forudgående aftale" før "fraviges"

§ 3

Ordet "vilkår" erstattes med "betingelse"

§ 4

Ordet "vilkår" erstattes med "betingelse"

§ 5

Stk. 1: "eller" genindsættes mellem 2) og 3)

§ 7

Stk. 2: Bevisbyrden er lagt på bygherren, der ikke har incitament til efterlevelse, (og efterlevelse er ikke sanktioneret). Bevisbyrden bør lægges på den part, der har incitament til efterlevelse; forsikringsselskabet.

§ 9

§ 9, stk. 1, nr. 1: Tilføj jf. dog § 12

§ 9, stk. 1, nr. 5: Henvisningen til § 20 er ikke helt klar. Er den nødvendig?

§ 14

§ 14 stk. 2: Henvisningen til stk. 2 skal rettes til stk. 1

§ 16

Stk. 1: "inden for" skrives i to ord

§ 18

"anlægsudgift" hvordan hænger det sammen? Der kan vel ikke efterfølgende spares på anlægsudgifter

§ 23

stk. 1: "skader" bør være "byggeskader"

§ 24

stk. 2: indsæt "og" før "for personer"

§ 25

stk. 3: 1. led kan slettes. Sidste led sættes så over i stk. 4. før "art" indsættes "svigtet eller byggeskadens"

Stk. 4: "Elektronisk" kan sættes ned i § 27, stk. 4.

§ 26

Stk. 2: "Elektronisk" bør sættes ned i § 17, stk. 4, da der skabes tvivl om, der ligger et selvstændigt krav til den bygningssagkyndige

§ 28

Studsede over hvad der ligger i "elektronisk behandling"

§ 29

Juridisk er ordet "elektronisk" overflødigt.

Stk. 4 og 5: Det er selvsagt sådan et gebyr reguleres, ellers er det en skat, hvilket gør de to bestemmelser overflødige. Borgeren bør ud af bekendtgørelsen kunne læse gebyrets størrelse (retssikkerhed), hvorfor der bør udarbejdes en ny bekendtgørelse, når gebyret ændres.

Hvis EBST fastholder nuværende form beder JM om at blive informeret. Lovteknisk kontor vil derefter kigge på det.

Generelt om offentliggørelse

Kan virke processkabende

§ 32

Stk. 1: efter byggeskade indsættes "jf. § 5"

I bemærkningerne har vi skrevet at vi vil offentliggøre om der er udbetalt erstatning, hvorfor dette bør tilføjes (evt. til stk. 2/3).

Påpegede, at der ikke er hjemmel til at offentliggøre svigt.

§ 34

Stk. 1.: "eller om der er tale om en byggeskade" tilføjes.

Stk. 2 og 3 forslås opbygget anderledes. Se nederst.

Stk. 2.: Indsæt gerne "retsførlig"

Derudover bør der tilføjes: "Det samme gælder hvis forsikringselskabet har fundet anledning til at ændre skadesoversigten således at der ikke er tale om en dækningsberettiget byggeskade."

Stk. 3: Udsættelsen tager udgangspunkt i tidspunktet for modtagelse af stævning/ klageskrift. Det er evt. lettere at lade fristen løbe fra modtagelsen af dokumentationen for at sagen ikke er endelig afsluttet.

Stk. 3: sidste led, der starter med således... kan slettes.

Stk. 2 og 3 forslås opbygget som følger: 1. sætning i stk. 2, derefter 1. sætning i stk. 3. Derefter nyt stk. bestående af stk. 2, 2. punktum.

Evt. nyt stk. 4: Hvis der indsendes oplysninger som nævnt i stk. 3 (oprindelig stk. 2, 2. pkt.) vil allerede offentliggjorte oplysninger jf. § 32, blive slettet.

Bilag 1

Sidste dot s. 12: skal den evt. slettes?

Side 13 ”uden for” er i to ord. Står to steder