

Folketingets Boligudvalg
Folketinget, Christiansborg
1240 København K

18. december 2007
Sagsnr.: 41917

Vedr. byggeskadeforsikring

Før sommerferien vedtog Folketinget en ny lov om obligatorisk byggeskadeforsikring (L177 / 2007), som bl.a. skal sikre forbrugerne bedre mod alvorlige fejl, herunder især skimmelsvamp i nybyggeri. Den nye ordning træder i kraft den 1. april 2008.

Et væsentligt element i den nye byggeskadeforsikring er et 1- og 5-års eftersyn, som forstås og betales af forsikringsselskaberne. Udgifterne til forsikringspræmien vil blive væltet over på prisen på det nye hus - og dermed på forbrugerne.

Det er efter vores opfattelse meget tvivlsomt, om de mange penge, forbrugerne skal betale til at gennemføre disse eftersyn, vil have nogen effekt i forhold til at finde fejl og mangler, eksempelvis skimmelsvamp.

Da man vedtog loven, blev der lagt vægt på, at præmien til forsikringen skulle være "rimelig", og man har antaget, at den gennemsnitligt ikke vil overstige 1½ pct. af anskaffessummen.

Det er kun ganske få forsikringsselskaber, der har ytret interesse for at udbyde forsikringen, men det forventes, at præmierne vil ligge væsentligt højere end de 1-1½ pct., som ligger til grund for lovens vedtagelse.

Et forsigtigt skøn baseret på vore samtaler med forsikringsselskaber viser, at præmieomkostningerne pr. april 2008 vil ligge på mellem 2 og 3 pct. af byggesummen. Det anslås, at mindst 2/3 af præmieindtægterne vil gå til at gennemføre de to eftersyn.

Dansk Byggeris analyser viser, at der i 2007 forventes opført ca. 13.500 enfamilieshuse, og ca. 12.000 i 2008. Antager man, at præmien udelukkende beregnes på baggrund af omkostningerne til opførelse af husene (og ikke inkluderer grundpriserne), vil et almindeligt enfamilieshus i 2008 koste omkring 1½-2 mio. kr. i anskaffelsesudgifter.

	Anskaffelsespris: 1,5 mio. kr.	Anskaffelsespris: 2 mio. kr.
1 pct.	15.000 kr.	20.000 kr.
2 pct.	30.000 kr.	40.000 kr.
3 pct.	45.000 kr.	60.000 kr.

Det må således forventes, at præmieomkostningerne til byggeskadeforsikringer på årsbasis vil andrage op til 60.000 kr. pr. hus, hvilket med en årsaktivitet på 2008-niveau vil svare til at pålægge købere af nye huse ekstraomkostninger på op mod ca. 720 mio. kroner.

Af disse 720 mio. kroner vil ca. 2/3, dvs. 480 mio. kroner anvendes til at gennemføre 1- og 5-års eftersyn, og blot 1/3, eller 240 mio. kr., vil kunne bruges til udbetalinger af erstatninger, administration, genforsikring, skadebehandling samt overskud til forsikringsselskaberne.

Med andre ord, så vil blot 20-25 pct. af præmieindtægterne reelt gå til at udbetale erstatninger til forsikringstagerne. Sammenlignet med en almindelig husforsikring, er der et stort misforhold. Her går ca. 70 pct. af præmieindtægterne til skadedækning.

Der er intet, der tyder på, at Byggeskadeforsikringen vil gøre en positiv forskel med hensyn til at bekæmpe problemet med skimmelsvamp, hvilket var det væsentligste argument for at gennemføre loven.

Ifølge Teknologisk Institut findes der ingen officielle tal, som kan belyse problemstillingen, men TI angiver, at problemerne med skimmelsvamp som skyldes byggefugt allerede dukker op i løbet af de første seks måneder efter husets ibrugtagning.

Man opdager som regel skimmelsvamp ved, at hidtil raske personer eksempelvis får astma- eller allergisymptomer. Da skimmelsvampen som regel vil udvikle sig, hvor der er aflukket, som f.eks. bag indbyggede skabe og fodpaneler, kan den normalt kun konstateres via destruktive indgreb, hvor man eksempelvis fjerner vægge. Sådanne indgreb er ikke en del af de planlagte eftersyn.

Med andre ord vil huskøberne komme til at betale op mod en halv milliard kroner for at få gennemført huseftersyn, hvis effekt er særdeles begrænset. I forbindelse med lovens udarbejdelse er der ikke blevet gennemført analyser til at afdække disse forhold.

Ud fra almindelige forsikringsprincipper vil en skade udløse erstatning, når den er konstateret, og det er fastslået, at skaden er omfattet af forsikringen.

Det er et højst usædvanligt element i lov om obligatorisk byggeskadeforsikring, at en del af præmien skal gå til at dække eftersyn, som ikke vil medvirke til at afdække skader, eftersom de dækkede skader vil være konstaterbare langt tidligere end 1 og 5 år efter boligens færdiggørelse.

Dansk Byggeri finder det derfor afgørende, at Folketingets partier iværksætter et arbejde, så konsekvenserne af denne lov bliver kendt, inden man pålægger danske huskøbere så væsentlige ekstraomkostninger, som der lægges op til med loven.

I første omgang bør lovens ikrafttrædelsesdato udsættes fra den 1. april 2008 til tidligst 1. januar 2009.

Samtidig bør der iværksættes et udrednings- og analysearbejde, så det kan afklares, hvordan en byggeskadeforsikring kan etableres til glæde for huskøberne, bl.a. ved at inddrage erfaringerne fra Byggeskadefonden.

Dansk Byggeri deltager naturligvis meget gerne i et sådant arbejde og står også til rådighed for yderligere oplysninger og kommentarer.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Jens Klarskov
adm. direktør