

**Anette Due (EBST)**

---

**Fra:** Lisbeth Jordan (EBST)  
**Sendt:** 16. januar 2007 08:52  
**Til:** Søren Clausen (EBST)  
**Emne:** VS: Høring om ændring af byggelov - indførelse af byggeskadeforsikring (B-3045-5)

Kære Søren,  
Til orientering.  
Mvh.  
Lisbeth

-----Oprindelig meddelelse-----  
Fra: bo.sandberg@batkartellet.dk [mailto:bo.sandberg@batkartellet.dk]  
Sendt: 15. januar 2007 19:07  
Til: Lisbeth Jordan (EBST); Webgruppen (EBST)  
Cc: gunde.odgaard@batkartellet.dk  
Emne: SV: Høring om ændring af byggelov - indførelse af byggeskadeforsikring (B-3045-5)

Til Erhvervs- og Byggestyrelsen!

BAT skal hermed takke for at være inddraget som høringspart i ovenstående sag.

Vi bakker fuldt op om både formål og indhold i lovforslaget - og har derudover ingen bemærkninger i sagen.

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

P.S. I nogle af EBST's opgørelser figurerer BAT med en oldgammel mailadresse "bat@sid.dk". Dette bedes venligst ændret til vores rigtige generelle mail-indbakke, som nu er: bat@batkartellet.dk

-----Oprindelig meddelelse-----  
Fra: webgruppen@ebst.dk [mailto:webgruppen@ebst.dk]  
Sendt: 22. december 2006 13:11  
Til: BAT Kartellet  
Emne: Høring om ændring af byggelov - indførelse af byggeskadeforsikring

Hermed fremsendes høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering - indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring, m.v.

Læs høringsbrevet her:  
[http://www.ebst.dk/file/5559/hoeringsbrev\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ebst.dk/file/5559/hoeringsbrev_byggeskadeforsikring.pdf)

Læs lovteksten her:  
[http://www.ebst.dk/file/5560/aendring\\_af\\_byggelov\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ebst.dk/file/5560/aendring_af_byggelov_byggeskadeforsikring.pdf)

og læs høringslisten her:  
[http://www.ebst.dk/file/5561/hoeringsliste\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ebst.dk/file/5561/hoeringsliste_byggeskadeforsikring.pdf)

Med venlig hilsen  
Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Lisbeth Jordan

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Den 25. januar 2007

J.nr. 06-030 /

Gorm Nilsson  
Telefon direkte 3376 2153  
E-post gmn@bsf.dk

## **Høringssvar - ændring af byggeloven m.v. byggeskadeforsikring vedr. privat boligbyggeri**

Byggeskadefonden modtog ultimo 2006 til høring udkast til ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om BBR – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v.

I det følgende har vi opdelt vores bemærkninger i generelle kommentarer til udkastet og særlige kommentarer til de foreslåede bestemmelser med tilhørende bemærkninger. Vi har kun kommentarer til den del af forslaget, der vedrører den obligatoriske byggeskadeordning.

### **Generelt**

Der er et åbenbart behov for en byggeskadeforsikringsordning for det private boligbyggeri, hvor omfanget af fejl og skader skønnes at være væsentlig større end i støttede boligbyggerier. Det skyldes bl.a., at den afsmittende effekt i form af færre fejl i private boligbyggerier som følge af bl.a. Byggeskadefondens virksomhed gennem årene desværre har været mindre end forventet.

Det er vores opfattelse, at en byggeskadeforsikringsordning - der indeholder eftersyn, skadedækning og erfaringsformidling ligesom Byggeskadefonden - vil medføre markante kvalitetsforbedringer for de boligbyggerier, der bliver omfattet af ordningen. Det er ligeledes vores opfattelse, at ordningen - og især den udvidelse af erfaringsformidlingen, som ordningen medfører - vil bidrage til at forøge den afsmittende effekt på det øvrige byggeri.

Der er ligeledes et åbenbart behov for den forbedring af udlejerens, ejerens og andelsboligforeningers retsstilling i forhold til byggeskader, som ordningen vil medføre.

### Reduktion af svigt

Vi forventer, at ordningen i løbet af nogle år kan medføre, at omfanget af fejl og skader i de boligbyggerier, der bliver omfattet af ordningen, kommer ned i nærheden af eller på samme niveau som for de almene boligbyggerier, der omfattes af Byggeskadefonden.

Lovudkastet åbner imidlertid mulighed for nogle væsentlige forskelle i vilkårene for fremtidige private boligbyggerier, der omfattes af byggeskadeforsikringsordningen, og almene boligbyggerier.

For det første bliver det private boligbyggeri 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.

For det andet åbner lovudkastet mulighed for, at den generelle forebyggende erfaringsformidling kan adskilles fra den direkte erfaringsformidling, der sker i forbindelse med afrapporteringer af konkrete eftersyn og afgørelser af skadeanmeldelser overfor bygningsejerne og den enkelte byggesags medvirkende parter.

I Byggeskadefonden sker der en betydelig intern erfaringsformidling fra eftersyns- og skadesager med henblik på at optimere både den generelle erfaringsformidling og formidlingen i forbindelse med konkrete eftersyns- og skadesager. Det er vores vurdering, at fondens samlede erfaringsformidling er hovedårsagen til nedgangen i fejl i det støttede byggeri. Fondens fagmæssigt sammenhængende sagsbehandling af eftersyn og skadesager er omdrejningspunktet for erkendelse af væsentlige nye generelle byggetekniske problemer, og dermed for grundlaget for erfaringsformidling. I takt med byggeriets udvikling vil der opstå nye byggetekniske problemer, som kan angribes/løses/forhindres hurtigere, hvis samme kompetente myndighed eller organisation behandler alle sider af problemstillingen. I lovudkastet åbnes der mulighed for, at den generelle erfaringsformidling adskilles fra den erfaringsformidling, der sker i forbindelse med sagsbehandling af eftersyn og skadesager. Derved svækkes grundlaget for erfaringsformidlingen i forhold til Byggeskadefondens.

For det tredje åbner lovudkastet mulighed for, at udarbejdelse af eftersynsrapporter og projektering af skadeudbedringer udføres af teknikere, som ikke normalt beskæftiger sig med projektering og drift af de private boligbyggerier, der fremover skal omfattes af ordningen. Ifølge lovudkastet vil forsikringsselskabernes egne medarbejdere formodentlig kunne udarbejde eftersynsrapporter og forestå skadeudbedringer. Det vil begrænse reduktionen af fejl og skader i fremtidige byggerier i forhold til det almene område, idet det er vores erfaring, at næsten alle væsentlige fejl skyldes rådgiverfejl i form af enten uigennemtænkt disponering af byggeriet eller projekteringsfejl/manglende projektering. Fondens arbejdsmetode indebærer en massiv påvirkning af en stor del af de arkitekt- og ingeniørfirmaer, der projekterer alment byggeri, idet det er disse firmaer, der udarbejder eftersynsrapporter for fonden og forestår udbedring af byggeskader. Herved lærer firmaerne bl.a. af de andres fejl, men de bliver også inspireret af de gode løsninger, som de ser i forbindelse med opgaverne for fonden. Firmaerne deltager desuden i årlige orienteringsmøder i vores regi og modtager løbende materiale om vores erfaringer.

#### Byggeskadefondens eftersyn

Byggeskadefondens 1-års og 5-års eftersyn udføres af eksterne arkitekt- og ingeniørfirmaer over hele landet efter fondens detaljerede krav bl.a. om, at firmaet før eftersynet skal fremskaffe og sætte sig ind alt materiale om byggesagen, at firmaet under eftersynet skal registrere opbygningen af alle væsentlige bygningsdele samt kontrollere om bygningsdelene overholder gældende normer, standarder m.v. og, og at firmaet efter eftersynet skal udarbejde en detaljeret rapport med beskrivelser og billeder af byggeriet og de registrerede svigt.

Et forsvarligt eftersyn og en rimeligt dækkende eftersynsrapport forudsætter bl.a., at firmaet har den fornødne erfaring og ressourcer til rådighed. For de støttede boligbyggerier er det fondens erfaring – bl.a. efter udbud af eftersyn – at seriøse og kvalificerede 1-års og 5-års eftersyn af byggerier med op til 7-8 boliger koster minimum 15-20.000 kr. inkl. moms for hvert af de to eftersyn. Prisen pr. bolig afhænger af, hvor mange boliger, der er i det byggeri, der efterses.

Eftersynsudgifterne bliver på grund af stordriftsfordele formodentlig lavere i den nye ordning, da der vil skulle udføres langt flere eftersyn af private end af almene boligbyggerier, selvom eftersynene skal være sammenlignelige.

### **Særlige kommentarer**

#### Lovteksten

Udkastets lovbestemmelser giver os kun anledning til at foreslå, at begrebet "professionel" i § 25a, stk. 3, ændres til: "professionel part".

#### De almindelige bemærkninger

I kapitel 1 er nævnt, at det er lykkedes at reducere antallet af alvorlige byggeskader i det almene byggeri fra 30 % i 1986 til 4 % i 2005. Det skal bemærkes, at der ikke i alle tilfælde har været tale om alvorlige byggeskader, men i de fleste tilfælde om væsentlige byggetekniske svigt, som vil udvikle sig til skade, hvis der ikke gribes ind. Der har været enkelte alvorlige svigt og byggeskader af væsentlig betydning for personsikkerheden, hvor omgående indgiben har været nødvendig, men i de fleste tilfælde har der ikke været udviklet skade endnu – eller kun været begyndende skadeudvikling. Betegnelsen væsentlige svigt indebærer, at det pågældende forhold umiddelbart er vurderet til at være dækningsberettiget i fonden ud fra en byggeteknisk vurdering.

Flere andre steder i bemærkningerne bruges udtrykket "alvorlige byggeskader". Vi bemærker hertil, at der næppe kan forventes påpeget ret mange egentlige byggeskader ved 1-års eftersynene, fordi eftersynene finder sted efter nogle måneders brug af byggeriet. Der vil utvivlsomt blive registreret en del væsentlige svigt og tegn på skade, som kan udvikle sig til byggeskader, hvis der ikke bliver grebet ind med forebyggelse eller udbedring. Ved 5-års eftersynene kan skader i højere grad være udviklet.

I kapitel 2, afsnit 4 er det nævnt, at bygningsejeren i stedet for at anmelde en byggeskade til forsikringsselskabet kan vælge at gøre mangelskrav gældende overfor bygherren eller eventuelt entreprenør og/eller underentreprenør. For fuldstændighedens skyld bør de tekniske rådgivere og leverandører af byggematerialer også nævnes.

I kapitel 2, afsnit 6-7 nævnes den bearbejdede eftersynsrapport, som er nærmere omtalt i bemærkningerne til §§ 25d og 25e. Grundlaget for den bearbejdede eftersynsrapport er alene forsikringsselskaberne af rapportering af eftersynene. Hvis vi har forstået dette korrekt, begrænser det indholdet og værdien af den bearbejdede rapport, som bygningsejeren får.

De private bygningsejere får dermed et væsentligt ringere grundlag end de almene, når de skal gøre ansvar gældende for fejl overfor de ansvarlige projekterende, entreprenører og materialeleverandører.

De almene bygningsejere får fra Byggeskadefonden både en rapport, hvor alle svigt i de væsentlige bygningsdele er beskrevet og illustreret, og et konklusionsbrev fra Byggeskadefonden, hvor erfarne teknikere vurderer, hvor alvorlige svigtene er, beskriver følgevirkninger og beskriver hvilke tiltag, der er nødvendige for at hindre, at svigtene udvikler sig til skader. I brevet beskrives detaljeret, hvordan væsentlige svigt kan udbedres, og hvordan bygningsejeren ved at øge drift og vedligeholdelse kan forebygge, at svigtene ikke udvikler sig til skader. I den forbindelse vedlægges relevante BYG-ERFA blade og oplysninger om normer, standarder m.v.

Byggeskadefondens konklusionsbrev udarbejdes på grundlag af eftersynsrapporten, fondens byggetekniske viden og erfaringer fra andre lignende sager samt – i nogle tilfælde – yderligere

rapporter, som afdækker specielle problemstillinger i det pågældende byggeri, og som forudsætter destruktive indgreb, laboratorieundersøgelser el. lign. Hvis forsikringsselskaberne under den foreslåede ordning ikke har fundet anledning til at foretage sådanne særlige undersøgelser, som efter en erfaren teknikers opfattelse burde være foretaget, vil grundlaget for at bearbejde rapporter i den nye ordning være ringere end i almene byggerier. Dermed bliver den private boligejer også ringere stillet, når han skal gøre ansvar gældende overfor dem, der er ansvarlige for fejlene.

Konklusionsbrevet indeholder en meget direkte erfaringsformidling, der er målrettet mod det konkrete byggeri. Konklusionsbrevet sendes til bygningssejeren, men da ejeren som regel vedlægger brevet, når han reklamerer, spredes erfaringsformidlingen videre til de parter, der har medvirket i det konkrete byggeri.

Konklusionsbrevene og den foregående, koordinerede sagsbehandling af tekniske specialister har været helt afgørende for de resultater, som Byggeskadefondens virksomhed har medført.

Vi anbefaler, at der sker en tilsvarende, kompetent sagsbehandling af eftersynsrapporter og erfaringsformidling til de enkelte private boligbyggeriers ejere og medvirkende parter.

I kapitel 2.1 er bl.a. nævnt andelsboligforeninger, som stiftes på initiativ af en sælger. For at afklare fortolkningstvilen om, hvem der er bygherre i relation til lovbestemmelserne, kan det overvejes at indsætte et nyt stk. 4 i § 25a, hvor forbrugerreglen i stk. 3 udvides til helt eller delvist at gælde tilsvarende for andelsboligforeninger.

Under overskriften *Udbetaling af erstatning og regres m.v.* er det i 3. afsnit nævnt, at forsikringsselskabet i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler ved regres må respektere aftaler indgået mellem bygherre og entreprenør samt mellem entreprenør og underentreprenør. Her bør også nævnes rådgiveraftaler m.v. Vi skal henlede opmærksomheden på, at der vil kunne forekomme aftaler af en sådan karakter, at forsikringsselskabet kan nægte bygningssejeren skadedækning. Det vil være tilfældet, hvis aftalen reelt fratager forsikringsselskabet en mulighed for regres, som selskabet ville have haft, hvis aftalen havde fulgt almindelig praksis på det pågældende område. Vi har i Byggeskadefonden af og til nægtet dækning eller reduceret vores dækning, fordi en bygningssejer har frataget os reel mulighed for regres ved at indgå en sådan aftale eller ved at undlade at opfylde sin handlepligt i forhold til det gældende regelsæt om fonden.

Oplysningerne om forældelseslovgivningen bør revideres, da lovudkastet fra Justitsministeriet er sendt i høring den 22. december 2006. Når de nye forældelsesregler træder i kraft vil bemærkningerne om 10 års absolut forældelsesfrist kun være dækkende i det omfang, der ikke er aftalt en anden forældelsesfrist - når man ser bort fra forbrugere, d.v.s. købere af enfamiliehuse. Hvis eksempelvis AB 92 er en del af aftalegrundlaget, hvilket må forventes i et stort antal tilfælde, bliver forældelsesfristen 5 år. Det vil bl.a. gælde for udlejningsbyggeri, andelsboligbyggeri og ejerlejlighedsbyggeri. Er bygningssejeren køber af et enfamiliehus og forbruger bliver forældelsesfristen 10 år, men udlejere, andelsboligforeninger og ejerforeninger er ikke forbrugere.

Under overskriften *Forsikringens dækningsområde* er nævnt, at forsikringsselskaberne forventes at ville kræve oplysninger hos bygherren om byggeprojektet, entreprenører og rådgivere til vurdering af risikoen for byggeskader. Efter omstændighederne kan forsikringsordningen medføre, at nogle byggevirksomheder bliver udelukket fra markedet for det private boligbyggeri, der bliver omfattet af ordningen, ligesom det kan blive vanskeligere for nye firmaer at komme

ind på dette marked. Yderligere kan det ikke udelukkes, at forsikringsselskabernes krav medfører færre eksperimenter og mindre udvikling i det private boligbyggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at Byggeskadefonden ikke kan stille sådanne krav. Det er tværtimod et af fondens væsentlige formål at dække udviklingskader.

Under *Kontrol og sanktioner* er nævnt et særligt problem vedr. enfamiliehuse, hvor bygherren i strid med bestemmelserne ikke har tegnet forsikring. Afhængig af, hvornår forsikringen faktisk tegnes af bygherren, vil der i sådanne tilfælde kunne opstå problemer med gennemførelse af eksempelvis 1-års eftersynet. Hvis bygningssejeren herved mister nogle rettigheder, må han efter almindelige regler kunne rette krav om erstatning mod bygherren. Men det hjælper ikke i situationer, hvor bygherren har lukket sin virksomhed p.g.a. konkurs eller lignende.

#### Bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i § 1

§ 25b, stk. 3, 3. afsnit. Det ser ud som om der er byttet om på de 2 tilfælde med andelsboligforeninger.

§ 25d, stk. 1, sidste afsnit. Domstolene og voldgiftsretter nedsat af Byggeriets Voldgiftsnævn tillader efter fast praksis Byggeskadefonden at fremlægge eftersynsrapporter som dokumenter i regressager mod de ansvarlige for byggeskader i det støttede byggeri, selv om der i en vis forstand er tale om ensidigt indhentede rapporter. Det har sammenhæng med adskillelsen mellem eftersyn og skadedækning i fonden. Forsikringsselskabets pligt i den private ordning til at tage initiativ til udbedring af en byggeskade, der konstateres ved eftersynet, vil efter vores vurdering antagelig medføre, at domstole og voldgiftsret ikke vil tillade fremlæggelse af eftersynsrapporter. I så tilfælde kan regressager komme til at trække ud, fordi det fornødne tekniske grundlag for en afgørelse skal tilvejebringes fra bunden.

§ 25d, stk. 4. Bygningssejeren vil få tilsendt 2 eftersynsrapporter, 2 bearbejdede eftersynsrapporter og måske 2 skadesrapporter, i alt 6 rapporter. For at bevare overskueligheden vil der antagelig blive behov for en vejledning til bygningssejerne om rapportsystemet.

§ 25e, stk. 4. Efter vores erfaring er det ikke uden vanskeligheder at få præcise oplysninger om de parter, der har medvirket ved opførelsen af et byggeri. Efter forslaget skal forsikringsselskaberne bl.a. oplyse materialeleverandørerne. Det vil i praksis være meget vanskeligt, med mindre man koncentrerer sig om tømmerhandlere o.l. – d.v.s. det sidste salgslid. Der er normalt et meget stort antal producenter, importører og mellemhandlere som leverandører til det enkelte byggeri. Om muligt vil det efter vores opfattelse være mere hensigtsmæssigt at koncentrere sig om producenter og leverandører af de væsentligste materialer, der indgår i den svigt- eller skaderamte bygningsdel, jfr. lovudkastets bemærkninger til § 25e, stk. 5. Ved et tegltag således fabrikat på teglsten og undertag, hvorimod leverandøren/producenten af lægter, søm og skruer som regel er uinteressant.

§ 25e, stk. 5. Der omtales et advarselsregister, som meget ligner en eksisterende offentligt tilgængelig funktion på Byggeskadefondens hjemmeside. Her er der under statistik en sammenligningsfunktion, som omfatter samtlige foretagne 1-års eftersyn. Her er nævnt alle konstaterede svigt i de enkelte byggerier, og de medvirkende firmaer er også anført. Der er tale om en total opgørelse, som ikke specifikt nævner, om det er medvirkende firma A eller firma B, der er ansvarlig for skaderne. Det hænger sammen med, at ansvaret først kan placeres endeligt ved afgørelse af domstol eller voldgiftsret. Det kan være betænkeligt ud fra almindelige retsprincipper at lancere et advarselsregister, der entydigt udpeger den ansvarlige for et svigt eller

en skade på et skønsmæssigt grundlag. Vi går derfor ud fra, at alle medvirkende firma skal nævnes.

Bemærkninger til § 2

Vi går ud fra, at forslaget også kan bringes til at omfatte samarbejde med forsikringsselskaberne om tilrettelæggelse og gennemførelse af eftersyn i det private boligbyggeri, som forslaget omfatter.

Venlig hilsen

Ole Bønnelycke  
Sekretariatschef

Gorm Nilsson  
Juridisk chef



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

**Att.: Lisbeth Jordan**

Den 22. januar 2007

Direkte telefon 82 32 24 10  
Direkte mail thb@bvb.dk

**Høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v. (B-3045-5)**

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

Det fremgår af § 25 D, stk. 1 i lovudkastet, at rapporten til bygningsejeren, på baggrund af de 2 eftersyn, kun skal registrere skader samt tegn på skader.

Af bemærkningerne til lovudkastet fremgår det imidlertid, at forsikringssekskabets rapport skal indeholde de dækningsberettigede skader og svigt samt information om, hvordan skader på bebyggelsen forebygges.

Det fremgår desuden af bemærkningerne til lovudkastet, at eftersynene skal følge samme procedure og afrapportering som Byggeskadefondens eftersyn.

BvB's eftersyn omfatter – ligesom Byggeskadefondens - både svigt og skader, således at ejeren/bygherren indenfor mangelfhjælperperioden efter AB 92 får mulighed for at reklamere såvel over mulige dækningsberettigede byggeskader, som øvrige forhold, der ikke er udført korrekt.

BvB har desuden mulighed for at rådgive ejeren om den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen og dermed forbygge yderligere skader.

BvB skal derfor anbefale, at rapporten både skal omfatte svigt og skader.

Med venlig hilsen

Inge Marie Kryger  
afdelingschef

Thomas Bograd  
cand. Jur.



### Forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger mv. og lov om bygnings- og boligregistrering

**BYGHERRE  
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Erhvervs- og Byggestyrelsen for lejligheden til at kommentere forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger mv. og lov om bygnings- og boligregistrering.

Bygherreforeningen har tidligere udtalt sig positivt om muligheden for at udbrede ideen om en byggeskadeforsikring fra det almene til det private boligbyggeri med baggrund i de overbevisende erfaringer fra Byggeskadefondens virke. Bygherreforeningen finder flere positive elementer i forslaget til en privat byggeskadeforsikring, men kan kun tilslutte sig at den indføres, såfremt der sker en afklaring og præcisering af lovændringens konsekvenser på centrale områder såsom bygherrens videreførelse af krav, prissætning af forsikringen og forskellige regelsæt på forbruger- og entreprisområdet (se herunder).

Bygherreforeningen ønsker på den baggrund at blive inddraget i udmøntningen af den til lovforslaget hørende bekendtgørelse.

Endvidere ønsker Bygherreforeningen, at der i bemærkningerne til lovforslaget (fx nederst side 9) indføjes, at det er intentionen, at de ekstra udgifter, som bygherren påføres i form af forsikringspræmie, skal modsvares af fordele ved smidig håndtering af byggeskader i forhold til, de som er ansvarlige for skadernes opståen, samt at det er hensigten, at udgifterne ikke får en sådan størrelse, at de indebærer konkurrenceforvridning.

#### **Videreførelse af krav**

Som tidligere påpeget er det højst usikkert om ansvaret for byggeskader med byggeskadeforsikringen kan gøres gældende over for de, der er årsag til skaderne. For bygherren vil grundlaget for at gøre ansvar gældende være ufuldstændigt. Bygherren risikerer i en konkret sag at blive imødegået med krav fra både forbrugere og forsikringselskab. Bygherreforeningen har i forlængelse heraf foreslået, at der i lovgrundlaget for byggeskadeforsikringen indarbejdes en bestemmelse om, at forsikringselskabet som udgangspunkt skal være forpligtet til først og fremmest at gøre krav gældende overfor den part, der er årsag til byggeskaden.

#### **Prissætning af forsikringen**

Prissætningen af byggeskadeforsikringen er et andet usikkert punkt. Bygherreforeningen finder det bekymrende, at der hersker stor usikkerhed om størrelsen af den forsikringspræmie, der vil blive pålagt byggeriet som en ekstra omkostning. Størrelsen vil afhænge af konkurrencen mellem nogle ganske få

Side 1

22. januar 2007

Bygherreforeningen  
Borgergade 111  
1300 København K

Telefon 7020 0071  
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk  
www.bygherreforeningen.dk

forsikringselskaber samt den nærmere udformning af bekendtgørelsen jf. § 25B, stk. 5. Dette skal ses i lyset af den aktuelle følsomme situation på boligmarkedet, der er præget af stigende byggepriser og et faldende marked for boliger. Indførelsen af forsikringen per 1. oktober 2007 på ugenomskeuelige vilkår vil påvirke de professionelle boligbygherrers muligheder for at tage rationelle beslutninger negativt – med baggrund i de uoverskuelige risici og ukendte administrative byrder, som den foreslåede forsikringsordning udgør i sin nuværende formulering. Muligvis kan forsikringen også påvirke mulighederne for eksperimenterende og nyskabende byggeri negativt.

### **Forskellige regelsæt**

Konsekvenserne af den foreslåede byggeskadeforsikring er som nævnt højst usikre, idet meget er overladt til en efterfølgende bekendtgørelse og private forsikringselskabers samfundssind. Med det foreslåede er der grund til at frygte, at ansvaret for en given byggeskade vil blive gjort gældende overfor bygherren, som ikke i alle tilfælde vil kunne videreføre ansvaret til den ansvarlige. I aftaleforholdet mellem bygherren og entreprenøren er de entrepriseretlige regler gældende (AB-aftaler), hvorefter der er fastsat nærmere regler for udbedring af mangler samt indeholdt voldgiftklausul. Disse regler er ikke sammenfaldende med de regler, hvorefter bygherren vil blive imødegået med krav fra forsikringselskabet efter forslaget til byggeskadeforsikring. Bygherren vil være dårligt stillet ved en domstols- eller voldgiftssag. Bygherren må forudse, at et forsikringselskab vil rejse krav mod bygherren, uden at fx den entreprenør, som er årsag til skaden, kan medinddrages på grund af et andet regelsæt. Populært sagt risikerer bygherren at betale to gange for en byggeskade (først præmie og så kompensation til køberen), uden at den, der er årsag til skaden, kan inddrages. Afhjælpningsretten i AB er blot et af de områder, som kan give anledning til administrative forviklinger og dermed byrder for bygherren.

Bygherreforeningen skal ikke undlade at nævne, at man i Sverige overvejer at afskaffe en eksisterende byggeskadeforsikring, som tilsyneladende ikke var tilstrækkelig gennemtænkt. Også dette eksempel peger på behovet for afklaring af konsekvenserne ved den foreslåede danske byggeskadeforsikring.

Erhvervs- og Boligstyrelsen  
Dahlerups Parkhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

19. januar 2007  
Sagsnr.: 41680

**Høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almennyttige boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v.**

Den obligatoriske byggeskadeforsikring indebærer en unødvendig fordyrelse af byggeriet.

**(1) Konsekvenserne for omfanget af fejl og mangler**

I betænkningen på side 21 er anført:

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

Den nævnte analyse foretaget af Statens Byggeforskningsinstitut er gengivet i Erhvervs- og Byggestyrelsens publikation "Svigt i byggeriet - økonomiske konsekvenser og muligheder for en reduktion" fra oktober 2004. Heri er de anførte procentsatser på 5 % og 8 % angivet og i øvrigt anføres der herom:

*"Det har ikke været muligt at finde undersøgelser, som klart dokumenterer de indgående parametre, og de undersøgelser, der foreligger, er i vid udstrækning udenlandske. Hertil kommer, at afgrænsningen med hensyn til hvilke svigt, der medregnes, ikke altid er klar, og at der er for få cases i forhold til den spredning, der må forventes fra byggesag til byggesag."*

*Der er således tale om værdier med en betydelig usikkerhed og med en validitet, der kan stilles spørgsmålstegn ved."*

Det fremgår heraf, at der ikke er tale om sammenligning af danske tal, hvor der er et 1-års og 5-års eftersyn med andre danske tal, hvor der ikke er et 1-års og 5-års eftersyn, og at der er betydelig usikkerhed om værdierne.

Der er derfor, efter Dansk Byggeri mening, ikke noget sagligt grundlag for, ud fra sammenligningen mellem procentsatsen på de 5 % og 8 %, at antage, at hvis der gennemføres en byggeskadeforsikring med 1-års og 5-års eftersyn, så vil der kunne spares 3 % svarende til 700 millioner kr. årligt.

Det er efter Dansk Byggeris opfattelse ikke korrekt, at merudgifterne til forsikringsordningen kan forventes mere end modsvaret af den samfundsøkonomiske gevinst, der ligger i at omkostninger til fejl og mangler nedbringes. Tværtimod.

I bemærkningerne til lovforslaget på side 5 er anført:

*"I 1986 blev der etableret en byggeskadefond for det støttede boligbyggeri. Byggeskadefonden forestår kvalitetseftersyn af byggeriet efter 1 og 5 år samt formidling af viden om fejl og mangler. Erfaringerne viser, at der er lykkedes at reducere antallet af alvorlige byggeskader i det almene byggeri fra 30 % i 1986 til 4 % i 2005."*

Det forhold at der senere vil blive foretaget et 1 års og 5 års eftersyn kan næppe forventes i sig selv at være årsag til, at der under byggeprocessen bliver færre mangler.

Den systematiske erfaringsopsamling med offentliggørelse af typiske fejl og mangler vil næppe heller bidrage ret meget til undgåelse af fejl og mangler. Gevinsten fra Byggeskadefondens område må det antages, at man allerede har draget gavn af også uden for Byggeskadefondens område. Indsatsen her har jo heller ikke stået stille i perioden 1986 til 2005.

## **(2) Forsikringens 1-års og 5-års eftersyn**

Systemet forekommer ret omstændeligt. Forsikringsselskabet sørger for udarbejdelse af en eftersynsrapport, der beskriver skader og sigt på byggeriet - altså ikke alene de dækningsberettigede. Eftersynsrapporten sendes til Erhvervs- og Byggestyrelsen, der udarbejder en bearbejdet eftersynsrapport, der gennemgår de konstaterede skader og svigt samt – om muligt – en vurdering af skadens eller svigtets årsag og forslag til en forebyggelse. Den bearbejdede eftersynsrapport skal endvidere indeholde yderligere informationer om bebyggelsens tilstand samt anbefaling til fremtidig vedligeholdelse.

Hvis en obligatorisk byggeskadeforsikring gennemføres, foreslås det at begrænse den til at være en forsikring, der benyttes, når der er grund til det, nemlig anmeldelser af dækningsberettigede skader og så undlade 1 års og 5 års eftersyn i forsikringens regi.

### **(3) Den offentlige "gabestok"**

§ 25 E, stk. 5 i

I lovforslaget er anført:

*"...Ministeren kan i den forbindelse fastsætte bestemmelser om, at offentliggørelsen kan omfatte navne på de fysiske og juridiske personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvorpå der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, og at indbringelse af sagen for domstolene ikke har opsættende virkning i forhold til offentliggørelsen..."*

Det er kritisabelt, at det offentlige medvirker til at udstille en entreprenør i en offentlig "gabestok" for at udføre mangelfuldt arbejde, og endog i tilfælde hvor mangelansvaret bestrides af entreprenøren, og endelig afgørelse i en verserende retssag/voldgiftssag herom, endnu ikke foreligger.

En sådan regel vil medføre, at nogle entreprenører for at undgå at skade på goodwill vil føle sig presset til at acceptere ansvar for mangler, de reelt ikke er ansvarlige for. Dansk Byggeri finder det ikke rimeligt, at staten medvirker til noget sådant.

Hvis denne regel ikke ændres, foreslås det at indføje en bestemmelse om, at hvis en meddelelse viser sig ikke at være rigtig, vil en entreprenør, der uberettiget har været i "offentlig gabestok" have krav på en standardiseret godtgørelse for goodwill-tab medmindre det sandsynliggøres, at tabet er mindre eller mere. Størrelsen for den standardiserede erstatning kunne passende sættes i forhold til omsætningen, da tabet typiske er proportionalt med omsætningen. Godtgørelsen betales af Erhvervs- og økonomiministeriet.

### **(4) Virksomheder, der allerede er omfattet af byggetryghedsforsikringen**

Nyhusforeningen er en sektion i Dansk Byggeri. Nyhusforeningens medlemmer vil i mange tilfælde blive omfattet af byggeskadeforsikringen.

Nyhusforeningen markedsfører i dag en byggetryghedsforsikring gennem Topdanmark, som dækker for byggefejl i op til 5 år i tilfælde af byggefirmaets konkurs. Alle medlemmerne af Nyhusforeningen er forpligtet til at være omfattet af byggetryghedsforsikringen.

Nyhusforeningens medlemmer har et fælles salgsdokument "SL 97". Heraf fremgår, at der er pligt til 1 års og 5 års eftersyn. Det er Nyhusforeningens erfaring, at 5 år i praksis er tilstrækkelig tid til at konstatere, om der er fejl ved byggeriet. At udvide forsikringen fra 5 til 15 år vil medføre en vanskelig og ressourcekrævende opgave for forsikrings-selskaberne med at sondre mellem bygge- og vedligeholdelsesmangler. Derfor er udvidelsen fra 5 til 15 år en fordyrelse for forbrugerne, som næppe vil medføre en nævneværdig gevinst.

Nyhusforeningen har udviklet et kvalitetsstyringsystem, som foreningens medlemmer har pligt til at overholde. Topdanmark foretager løbende kontrol.

Nyhusforeningens tryghedsforsikring har fungeret godt i mange år ikke mindst ved de stillede krav til kvalitet for at opnå at komme under byggetryghedsforsikringen.

Byggetryghedsforsikringen omfatter alle mangler og vil derfor dække mere end byggeskadeforsikringen.

Hvis byggeskadeforsikringen gennemføres, så den omfatter Nyhusforeningens medlemmer, må det forventes disse opgiver byggetryghedsforsikring. Det vil være for vanskeligt at forklare køberne forskellen.

Det foreslås derfor, at virksomheder, der er omfattet af denne byggetryghedsforsikring, undtages, hvis den obligatoriske byggeskadeforsikring gennemføres.

Med venlig hilsen  
Dansk Byggeri

Mogens Hansen

# DANSKE ARKITEKT VIRKSOMHEDER

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Att.: Lisbeth Jordan

Danske Arkitektvirksomheder  
Arkitekternes Hus  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

Tlf +45 32 83 05 00  
Fax +45 32 83 05 01  
Giro 673 7552

info@danskeark.org  
www.danskeark.org

## Hørings svar: Udkast til lovforslag om ændring af byggeloven.

22. jan. 2007

DANSKE ARK bakker principielt op bag intentionerne om at skabe en bedre forbrugersikkerhed og samtidigt etablere forudsætningerne for en kvalitetsforbedring og tilhørende omkostningsreduktion i byggeriet.

1/5

Journal nr.

CL/BK

Det er os dog særdeles magtpåliggende for os at henlede opmærksomheden på, at lovinitiativet hviler på et utilstrækkeligt videngrundlag, og at forslaget med den konkrete udformning udgør et utilstrækkeligt svar på målet om bedre forbrugerbeskyttelse. Hertil kommer, at forslaget i alvorlig grad vil virke konkurrenceforvridende på byggemarkedet ved at styrke konkurrenceposition for de virksomheder, som man netop mener er skyld i mange forbrugerproblemer.

### Hovedproblem: Byggeskadeforsikringens dækningsområde.

Lovforslaget tager sigte på at give forbrugerne en bedre retsstilling, når professionelle bygherrer bygger for private. Forslaget indebærer indførelse af en obligatorisk byggeskadeforsikring, der dækker firmaer, som sælger bolig og grund som et samlet salg.

Med sin udformning vil lovforslaget kun i begrænset omfang give forbrugerne en bedre retsstilling og vil tilmed virke konkurrenceforvridende til skade for arkitekt erhvervet og andre aktører i byggeriet.

Følgende tre eksempler illustrerer de muligheder en familie har, hvis man ønsker sig et nybygget hus:

- a. Familien erhverver en grund, henvender sig til en arkitekt, som får til opgave at tegne et hus, hvorefter byggedelsen udbydes, entreprenør/håndværker vælges og der bygges.

- b. Familien erhverver en grund, henvender sig til et typehusfirma og lader firmaet opføre et standardhus.
- c. Familien henvender sig til et typehusfirma, som sælger standardhus og grund som et samlet projekt.

Lovforslaget dækker alene situation c.

Der er intet, som tyder på, at der er større eller mindre risiko for, at noget går galt, ved anvendelse af købsmodel a eller b.

Forbrugere, som tror, at problemerne med byggeskader er løst med den obligatoriske byggeskadeforsikring, bliver slemt skuffede, hvis de tilfældigt eller bevidst har valgt model a eller b.

Med lovforslaget vil forbrugerne fremover have den bedste retsstilling ved at købe nye huse direkte fra de største entreprenører/husleverandører, der sælger samlede projekter med hus og grund (model c ovenfor). De firmaer, der i virkeligheden har leveret de dårlige cases fra sommerens presseomtale får altså en styrket markedsposition forærende af lovgiver.

De forbrugere, som selv har fundet den ideelle grund og beder en god arkitekt om at tegne et skræddersyet hus og derefter beder en entreprenør eller håndværkerteam om at opføre huset, vil ikke være omfattet. Den arkitektoniske og håndværksmæssige kvalitet får således ringere betingelser. Tilsvarende vil forbrugeren, som efter model b køber egen grund og derefter et typehus (muligvis endda fra samme firmaer som ellers er omfattet af forsikringen), ikke være omfattet.

Set fra en forbrugerbeskyttelsesvinkel må dette mildest talt virke besynderligt, og loven vil dermed ikke opfylde sit egentlige formål.

Set fra en arkitekt erhvervssynsvinkel er det mindst lige så bekymrende, at lovforslaget vil indebære en alvorlig konkurrenceforvridning på byggemarkedet.

Den beskrevne forskelsbehandling, hvor lovgiver styrker typehusfirmaernes position, indebærer en helt urimelig konkurrenceforvridning og vil være ødelæggende for de arkitekter, der opererer på privatboligmarkedet. En forbruger, der ønsker størst mulig tryghed, tvinges til at fravælge den individuelt tilpassede bolig, hvorved der sker en lovbestemt, branchemæssig skævvridning til skade for alle de arkitekt- og håndværksvirksomheder, der i dag projekterer og opfører individuelle boliger.

Alternativet er, at forbrugeren må vælge den i dag kendte risiko. Her har kun arkitektvirksomheder med medlemskab af DANSKE ARK konsekvent er ansvars-



forsikring (for deres eget arbejde). Men der er ingen forsikring for håndværksydelse.

3/5

Konkurrenceforvridningen kommer implicit til at styrke netop de firmaers position, som ellers har været hængt ud som dårlige bygherrer – leverandører af fugtige og mangelfulde enfamiliehuse.

Det vil være ødelæggende for arkitekterhvervet og det selvstændige byggeerhverv, hvis denne lov gennemføres som tiltænkt.

En løsning på de her nævnte hovedproblemer kan ligge i en udvidelse af lovens dækningsområde og eventuelt have form af en bredere, obligatorisk, femårig forsikringsdækning, når privatkunder køber rådgivnings- og håndværksydelser. For bebyggelse, opført af forbruger til eget brug hvor grund og byggeprojekt er erhvervet af 2 af hinanden uafhængige parter (den nævnte model b), kan indføres en lovpligtig forsikring, der tegnes af denne forbruger og dækker helt som forsikringen allerede er beskrevet i lovforslaget. For øvrige byggeopgaver udført for forbrugere (model a ovenfor) – herunder eventuelt også ved ombygning, renovering og tilbygning – kunne der indføres en lovpligtig forsikring for den enkelte byggevirksomhed. (Data fra Byggeriets Evalueringsscenter viser, at antallet af mangler indenfor reparation og vedligeholdelse for private er forholdsvis større end antallet af mangler i privat nybyggeri. En meget stor del af byggearbejderne er de seneste år gennemført inden for disse områder. Alder og stand i en eksisterende private boligmasse skaber også i de kommende år et meget stort marked.) Tilsvarende kunne der indføres lovpligtig forsikring for involverede rådgivende virksomheder. Disse forsikringer skal dække i 5 år, svarende til de ansvarsperioder der gælder i dag i AB 92, ABT 93 og ABR 89.

### **Øvrige bemærkninger**

Forslaget hviler på et utilstrækkeligt videngrundlag. Den såkaldte svigtrapport, der antyder en værdi af fejl og mangler i Danmark på op til 12 mia. kr. årligt, er ikke andet en indikation. "Analysen" hviler især på udenlandske data og antagelser om gyldighed i Danmark. Det ville vel være rimeligt, at et indgreb som nærværende understøttes af reel viden om omfanget – ikke kun pressecases, antagelser og udenlandske data.

Danske Arkitektvirksomheder er modstander af lovforslagets element af "gabestok". Det er ikke urimeligt, at virksomheder, der leverer utilstrækkelig kvalitet til kunderne, skal synliggøres. Men de må sikres en høj grad af retssikkerhed, så de alene hænges ud, når der er placeret et ansvar for en mangel – ikke allerede, når forsikringselskaberne udbetaler en eventuel erstatning. Det vil også være nødvendigt, at alene de "ansvarlige" leverandører hænges ud, mens øvrige medvirkende ved byggeriet ikke hænges uskyldigt ud.

Danske Arkitektvirksomheder finder det både overraskende og forkert, at der lægges op til en ansvarsperiode på op til 15 år. Med en så lang ansvarsperiode vil muligheden for at afdække en sammenhæng mellem årsag og virkning være så godt som umulig. Det kan generere et utal af stridigheder mellem forsikrings-selskaberne og leverandørerne og vil forudsætte, at leverandørerne binder kapital til imødegåelse af eventuelle sager i en urealistisk lang periode. At forslaget samtidig er overraskende skyldes, at der netop nu arbejdes med helt nye danske forældelsesregler med kortere tidsrammer.

Forslaget blander tydeligvis begreberne, hvor der sættes lighedstegn mellem mangler og byggeskade. Byggeskader kan sagtens opstå, uden der forelå en mangel ved opførelsen. Det er vigtigt at sikre den nødvendige præcisering.

Forslaget om, at der kun skal foreligge et tilbud om forsikring ved ansøgning om byggetilladelse er uhensigtsmæssigt, og generer administrative opgaver ved senere kontrol, dagbøder mv. Hele balladen kan undgås, hvis der stilles krav om, at der allerede skal være tegnet en forsikring, når der søges om byggetilladelse.

Forslaget indfører en prioritering mellem de forskellige forsikringstyper, således at byggeskadeforsikringen kan få refusion fra anden tingsforsikring. Det forekommer at være urimeligt, at byggeskadeforsikringen for fejl på huse, der er handlet en eller flere gange, skal kunne få refusion fra fx forsikringer under huseftersynsordningen, mens det modsatte tilsyneladende ikke kan være tilfældet.

Forslaget lægger op til, at en boligejer kan få udbetalt erstatning for skaderne. Når formålet er at øge boligkvaliteten på helt kritiske områder, vil det eneste rigtige da være at kræve udbedring. Fastholdes muligheden for erstatning, må det kræves, at der udstedes en standarderklæring (eller tilgængeligt register) til brug for kommende ejerskifter, så både konsulenter og købere gøres bekendt med fejlen og den manglende udbedring.

Med hensyn til tidspunktet for eftersynenes gennemførelse bør disse følge principperne i bekendtgørelsen for eftersyn under Byggeskadefonden, hvorefter der gennemføres:

- 1) Et 1-års eftersyn, der påbegyndes tidligst 4 måneder og afsluttes senest 8 måneder efter afleveringen.
- 2) Et 5-års eftersyn, der påbegyndes tidligst 50 måneder og afsluttes senest 53 måneder efter afleveringen.

Fristerne er fastsat således at der i forlængelse af eftersynene kan udarbejdes de nødvendige rapporter, vurderes ansvarsfordeling og sidst men ikke mindst, fremsættes erstatningskrav over for formodet ansvarlige håndværkere og rådgivere.

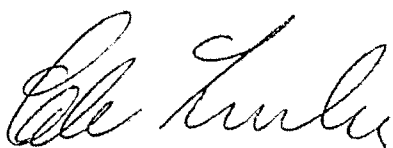
Der er tilsyneladende ikke taget højde herfor i udkastet til lovforslag. Dermed skabes betydelig risiko for, at tidsfristen for fremsættelse af erstatningskrav mod udførende eller rådgivere er overskredet før et erstatningskrav kan fremsættes. Resultatet vil dels være at byggefejlforsikringen fordyres af at skulle dække mere end nødvendigt, dels at udførende og rådgivere slipper for at skulle betale for fejl, der rettelig er deres ansvar. Det er ikke god forbrugerbeskyttelse.

Alternativet er, at der på grund af for korte tidsfrister "skydes med spredhagl" og anlægges sager mod samtlige involverede for at sikre at i al fald én kan gøres ansvarlig. Fremgangsmåden er alt for bureaukratisk, voldsomt fordyrende og et unødigt irritationsmoment for alle involverede til skade for fremtidige samarbejdsrelationer.

De dårlige erfaringer fra sidstnævnte model er kendt fra den første lovgivning om Byggeskedefonden. DANSKE ARK foreslår derfor at man også på dette punkt lader sig inspirere og indfører samme frister som i dag gælder i Byggeskedefonden.

Lovforslagets anden del om byggesagsbehandlingstider er for så vidt rimeligt, idet der er store forskelle og problemer med meget lange sagsbehandlingstider i mange kommuner. Det forekommer dog lidt bureaukratisk, og spørgsmålet er, om man ikke kunne opnå samme effekt ved at stille krav om maksimale sagsbehandlingstider.

Med venlig hilsen



Christian Lerche  
Direktør

## **Lisbeth Jordan (EBST)**

---

**Fra:** Annelise Korreborg, AK [ak@regioner.dk]  
**Sendt:** 11. januar 2007 10:48  
**Til:** Lisbeth Jordan (EBST)  
**Emne:** VS: Høring om ændring af byggelov - indførelse af byggeskadeforsikring

Lisbeth Jordan

EBST har den 22-12-2006 fremsendt udkast til Forslag til Lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Byggeskadeforsikring, m.v.) til høring.

Danske Regioner har ikke bemærkninger til det fremsendte materiale, der ikke ses at vedrøre regionerne.

Med venlig hilsen

Annelise Korreborg  
Chefkonsulent  
Regional Udvikling

Danske Regioner  
Dampfærgevej 22  
2100 København Ø

T 35 29 81 66  
F 35 29 83 00  
E ak@regioner.dk

Officiel post bedes sendt til  
regioner@regioner.dk

[www.regioner.dk](http://www.regioner.dk)

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

Fra: webgruppen@ebst.dk [mailto:webgruppen@ebst.dk]  
Sendt: 22. december 2006 13:11  
Til: regioner@arf.dk  
Emne: Høring om ændring af byggelov - indførelse af byggeskadeforsikring

Hermed fremsendes høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering - indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring, m.v.

Læs høringsbrevet her: [http://www.ebst.dk/file/5559/hoeringsbrev\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ebst.dk/file/5559/hoeringsbrev_byggeskadeforsikring.pdf)

Læs lovteksten her:

[http://www.ebst.dk/file/5560/aendring\\_af\\_byggelov\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ebst.dk/file/5560/aendring_af_byggelov_byggeskadeforsikring.pdf)

og læs høringslisten her:

[http://www.ebst.dk/file/5561/hoeringsliste\\_byggeskadeforsikring.pdf](http://www.ebst.dk/file/5561/hoeringsliste_byggeskadeforsikring.pdf)

Med venlig hilsen  
Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Lisbeth Jordan



Den danske Landinspektørforening (DdL)  
The Danish Association of Chartered Surveyors  
**FAGLIGT UDVALG**

Postboks 218  
Lindevangs Allé 4  
DK-2000 Frederiksberg  
Copenhagen, Denmark

Telephone: (+45) 3886 1070  
Telefax: (+45) 3886 0252  
Web-site: [www.ddl.org](http://www.ddl.org)  
E-mail: [ddl@ddl.org](mailto:ddl@ddl.org)  
Giro no.: 701 17 25  
SE no.: 15 26 89 13

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

Att. Lisbeth Jordan

E-post : [lj@ebst.dk](mailto:lj@ebst.dk)

22. januar 2007  
J.nr. 54.13

Høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring, m.v..

**Ref. Sag B-3045-5**

Ved mail af 22. december 2006, sag B-3045-5, har Erhvervs- og Byggestyrelsen fremsendt ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering i høring.

Den danske Landinspektørforening (DdL) takker for henvendelsen og kan samtidig oplyse, at foreningen har følgende bemærkninger til forslaget om ændring af lov om bygnings- og boligregistrering vedrørende etablering af en fælles ejendomsreference:

Ejendomsdannelse, ejendomsregistrering og elektronisk sammenstilling af ejendomsdata med andre ejendoms- og arealrelaterede registre er helt centrale områder for landinspektørbranchen, uanset om der er tale om beskæftigelse i privat landinspektørpraksis, anden privat rådgivningsvirksomhed eller i den offentlige sektor. I dette arbejdsfelt er et entydigt ejendomsbegreb fundamentalt og grundlæggende – dels i forhold til rådgivningsmæssige og tvær sektorielle arbejder og dels i forhold til ejendomsretlige dispositioner og finansielle transaktioner. Desuden vil et entydigt ejendomsbegreb fremme borgernes almindelige retsbevidsthed omkring fast ejendom.

Landinspektørforeningen bifalder det fremsatte forslag om den fælles ejendomsreference og ser frem til, at der foreligger en ”teknisk” løsning – en løsning som anbefales udarbejdet i et tæt samarbejde mellem de p.t. aktuelle ressort ministerier og relevante brancheorganisationer.

Resultatet af forslaget vil i væsentlig grad kunne bidrage til at fremme udveksling af data mellem, til og fra registre med oplysninger i tilknytning til ejendomme og derved videre udvikle digital forvaltning på ejendomsområdet,

Forslaget ændrer imidlertid ikke ved, at der fortsat eksisterer forskellige ejendomsbegreber i udstykningsloven, tinglysningsloven og vurderingsloven. Landinspektørforeningen vil i den forbindelse anbefale, at der indledes et udredningsarbejde med henblik på en mere gennemgribende samordning af ejendomsbegreberne.

Landinspektørforeningen står til rådighed for en drøftelse og uddybning af de fremsatte bemærkninger, ligesom foreningen gerne indgår i et eventuelt udviklings-/udvalgsarbejde i samme anledning.

Med venlig hilsen



Torben Juulsager  
Fmd. Fagligt Udvalg



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

Sendt til: lj@ebst.dk

22. januar 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. 2007-112-0003  
Sagsbehandler  
Anders Thøgersen  
Direkte 3319 3228

**Vedrørende udkast til lov om ændring af bygge-loven, lov om almene bo-liger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering - indførelse af obliga-torisk byggeskadeforsikring, m.v.**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved e-post af 22. december 2006 anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til udkast til lov om ændring af bygge-loven, lov om almene boliger mv. og lov om bygnings- og boligregistre-ring – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring, m.v.

Datatilsynet skal i den anledning udtale følgende:

**1.** Persondataloven<sup>1</sup> gælder ifølge lovens § 1, stk. 1, for behandling af person-oplysninger, som helt eller delvis foretages ved hjælp af elektronisk databe-handling, og for ikke-elektronisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

Ved “personoplysninger” forstås ifølge lovens § 3, nr. 1, enhver form for in-formation om en identificeret eller identificerbar fysisk person (den registre-rede).

Det indebærer, at oplysninger om juridiske personer, såsom aktieselskaber, anpartsselskaber m.v., falder uden for lovens almindelige regulering. Derimod er oplysninger om enkeltmandsejede virksomheder omfattet af definitionen. Det samme gælder interessentskaber i det omfang, interessenterne er fysiske personer.

Datatilsynet (og tidligere Registertilsynet) har i enkelte sager vurderet, at op-lysninger behandlet i tilknytning til en ejendom ikke er personoplysninger. Der har bl.a. været tale om rene geografiske kort. Individuelle oplysninger om en konkret ejendom eller dens bygninger vil normalt være personoplysninger.

På den baggrund er det umiddelbart Datatilsynets opfattelse, at lovforslaget vil indebære behandling af personoplysninger.

---

<sup>1</sup> Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer.

2. Det følger af persondatalovens § 2, stk. 1, at regler om behandling af personoplysninger i anden lovgivning, som giver den registrerede en bedre retsstilling, går forud for reglerne i denne lov.

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at persondataloven finder anvendelse, hvis regler om behandling af personoplysninger i anden lovgivning giver den registrerede en dårligere retsstilling. Dette gælder dog ikke, hvis den dårligere retsstilling har været tilsigtet og i øvrigt ikke strider mod databeskyttelsesdirektivet<sup>2</sup>.

I forbindelse med Folketingets behandling af forslaget til lov om behandling af personoplysninger (L147, 1999-2000) tilkendegav Justitsministeriet således i et svar på et spørgsmål (nr. 3<sup>3</sup>) fra Folketingets retsudvalg, at for så vidt angår "nye særlovsbestemmelser" - dvs. om særlovsbestemmelser, der træder i kraft efter ikrafttrædelsen af loven om behandling af personoplysninger - bør der i forslaget til særloven eller i bemærkningerne hertil udtrykkeligt tages stilling til, om den registrerede skal have en dårligere retsstilling end den, der er fastsat i den generelle lov om behandling af personoplysninger.

Det fremsendte forslag ses ikke at indeholde en tilkendegivelse om at ville fravige persondataloven, og Datatilsynet forudsætter derfor, at behandling af personoplysninger, herunder udnyttelse af bemyndigelse til offentliggørelse af visse oplysninger, vil ske under iagttagelse af persondatalovens regler.

Datatilsynet går ud fra, at hensigten er, at det i de regler, der skal fastsættes af Økonomi- og Erhvervsministeren, *med respekt af persondatalovens rammer* præciseres, hvornår og i hvilket omfang offentliggørelse kan ske.

Tilsynet skal derfor anbefale, at det tydeliggøres, at de regler, der skal fastsættes, inden for persondatalovens rammer vil præcisere, hvornår og i hvilket omfang der kan ske offentliggørelse af oplysninger om de personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvorpå der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget byggeskade.

Hvis det er hensigten at skabe adgang til behandling af de af forslaget omfattede oplysninger i videre omfang, end hvad der følger af persondataloven, er det Datatilsynets opfattelse, at en sådan fravigelse af persondataloven skal ske ved lov frem for i administrativt fastsatte regler.

En særskilt hjemmel til behandling, herunder offentliggørelse, i videre omfang, end hvad der følger af persondataloven, bør underkastes en politisk beslutningsproces, og noget sådant bør efter tilsynets opfattelse kun gennemføres, hvis vægtige samfundsmæssige hensyn taler herfor.

<sup>2</sup> Europaparlamentets og Rådets direktiv 95/46/EF af 24. oktober 1995 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger.

<sup>3</sup> L 147 bilag 17. Justitsministeriets svar på spørgsmål om ministerens kommentar til notat fra Det Retsvidenskabelige Institut B.



Datatilsynet gør samtidig opmærksom på, at mulighederne for at fravige persondataloven er begrænsede af de rammer, som er fastsat i databeskyttelsesdirektivet.

**3.** Ifølge persondatalovens § 57 skal der indhentes en udtalelse fra Datatilsynet ved udarbejdelse af bekendtgørelser, cirkulærer eller lignende generelle retsfor skrifter, der har betydning for beskyttelsen af privatlivet i forbindelse med behandling af oplysninger. Ifølge bemærkningerne til bestemmelsen forudsættes det endvidere, at der sker høring af Datatilsynet i forbindelse med udfærdigelse af lovforslag.

Kopi af dette brev er dags dato sendt til Justitsministeriet til orientering.

Med venlig hilsen

Lena Andersen  
Kontorchef

Domstolsstyrelsen



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Lisbeth Jordan  
Dahlerups Parkhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

St. Kongensgade 1 - 3  
1264 København K  
Tlf. 70 10 33 22  
Fax 7010 4455  
post@domstolsstyrelsen.dk  
CVR nr. 21-65-95-09  
EAN-nr. 5798000161184

CHF11293/Sagsbeh. CHF  
J.nr. 4104-2007-2.1  
dir.tlf. 33929523  
mail chf@domstolsstyrelsen.dk

22. januar 2007

**Høring over udkast til forslag til lov om ændring af bygge-loven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering**

Ved brev af 22. december 2006 har Erhvervs- og Byggestyrelsen anmodet Domstolsstyrelsen om en udtalelse om udkast til forslag til lov om ændring af bygge-loven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering.

I den anledning bemærker Domstolsstyrelsen, at styrelsen bakker op om forslaget om at indføre en fælles ejendomsreference, som skal danne grundlag for yderligere udbygning af digital forvaltning på ejendomsdataområdet.

Styrelsen finder det imidlertid uhensigtsmæssigt at indsætte bestemmelserne om en fælles ejendomsreference i lov om bygnings- og boligregistrering.

Efter styrelsens opfattelse bør bestemmelserne i stedet indsættes i udstykningsloven eller subsidiært i tinglysningsloven.

Domstolsstyrelsen peger således på Kort- og Matrikelstyrelsen som den myndighed, der bør få ansvaret for den kommende dannelse af ejendomsreference.

Årsagen hertil er, at Kort- og Matrikelstyrelsen er den myndighed, der forestår ejendomsdannelsen i over 90 % af de tilfælde, hvor en ny ejendom dannes.

Hvis kompetencen blev henlagt til Kort- og Matrikelstyrelsen, ville rekvirering af ejendomsreference i langt hovedparten af tilfældene ikke skulle foregå ved anden myndighed, men kunne ske i forbindelse med selve ejendomsdannelsen

Med venlig hilsen

Gerd Sinding

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

Ejendomsforeningen Danmark  
Nørre Voldgade 2  
DK-1358 København K

Mogens Dürr  
advokatfuldmægtig

Telefon 33 12 03 30  
Telefax 33 12 62 75  
E-mail md@ejendomsf.dk

Dato: 22. januar 2007  
Jour.nr.: 20-01-006-06  
Ref.: MD

### **Vedr.: Lovforslag om indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v.**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har fremsendt et udkast til lovforslag om byggeloven m.v. og anmodet om eventuelle bemærkninger senest den 22. januar 2007.

Ejendomsforeningen Danmark har følgende bemærkninger til udkastet til lovforslaget:

#### *Omkostninger for nybyggeri*

Det fremgår af lovforslaget, at der skal tegnes forsikring for byggeskader ved opførelse af nybyggeri til beboelse, og at præmien for byggeskadeforsikringen skal betales af bygherren, forudsat at denne ikke er identisk med den senere beboer af bebyggelsen. Udgiften til forsikringspræmie bliver således en byggeomkostning på lige fod med håndværkerudgifter, diverse offentlige gebyrer og afgifter m.v. I lovforslaget er der ikke taget stilling til, hvorledes prisfastsættelsen for byggeskadeforsikringer skal ske, og det må antages, at dette skal ske ud fra en fri prisfastsættelse på markedsvilkår. Da det er bygherren, der skal tegne og betale for forsikringen, vil forsikringsselskaberne imidlertid være nødsaget til at kræve betaling af hele forsikringspræmien allerede ved starten af forsikringsperioden, idet en bygherre ikke vil have noget incitament til foretage præmiebetaling på en forsikring efter aflevering af byggeriet til køberen/ejeren. I betragtning af at forsikringsperioden er på 15 år, og at fastlæggelse af forsikringsvilkår og beregning af forsikringspræmie skal ske inden starten på forsikringsperioden, er der næppe udsigt til, at forsikringspræmierne for disse forsikringer kommer til at ligge på et niveau, som kendes fra andre traditionelle forsikringsordninger.

Når bygherrerne pålægges yderligere omkostninger, vil det nødvendigvis medføre en forøgelse af de samlede udgifter til opførelse af nybyggeri, og dermed vil en gennemførelse af lovforslaget resultere i prisstigninger på nybyggede boliger, der skal betales af de kommende boligejere eller boliglejere. En gennemførelse af lovforslaget vil derfor ikke harmonere med intentionerne om at skaffe flere billige boliger på ejendomsmarkedet.

### *Risiko for dobbeltforsikring*

Det fremgår af lovforslagets § 25 B, stk. 4, at dækning af skader via byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til ejerens husejerforsikring og en eventuel ejerskifteforsikring.

Uanset at der endnu ikke er taget stilling til hvilke former for byggeskader, der skal være omfattet af forsikringsdækningen for byggeskadeforsikringen, må det altså forventes, at der kan forekomme overlappende forsikringsdækning fra forskellige forsikringer.

Inden der iværksættes en ordning med obligatorisk byggeskadeforsikring, bør der foretages en afklaring af, i hvilket omfang en obligatorisk byggeskadeforsikring vil medføre forsikringsdækning af byggeskader, som i forvejen være dækket af ejerskifte- eller husejerforsikringer.

Hvis der uden videre indføres en obligatorisk forsikringsordning - som utvivlsomt vil fordyre nybyggeriet - i forventning om, at man dermed har forbedret forbrugernes retssikkerhed, er der risiko for, at forsikringsordningen i realiteten ikke indebærer, at der opnås en forbedring af forsikringsdækningen af byggeskader, som står mål med de forsikringspræmier, som forbrugerne direkte eller indirekte i sidste ende uafværgeligt kommer til at betale for. Det er næppe forventeligt, at forsikringspræmierne for byggeskadeforsikringerne vil afspejle de mere eller mindre gode muligheder for at rejse refusionskrav imod udbyderne af andre forsikringstyper.

### *Sondring mellem professionelle bygherrer og andre bygherrer*

I lovforslaget er det tilstræbt, at forsikringsordningen skal begrænses til kun at omfatte professionelle bygherrer. Privatpersoner, som forestår opførelse af beboelse til egen brug, vil være undtaget fra forsikringsordningen efter § 25 A, stk. 2, litra d. Der er i bemærkningerne til lovforslaget ikke redegjort for bevæggrundene til, at disse bygherrer skal friholdes for forsikringsordningen.

En medvirkende årsag til, at disse bygherrer er friholdt for forsikringsordningen i lovudkastet, har efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering formentlig været en antagelse om, at forsikringsordningen ikke er påkrævet i disse situationer, idet bygherren som ansvarlig for byggeriet selv må løbe risikoen for byggefejl m.v., som måtte vise sig, når bygherren senere bor i bygningen.

Det er imidlertid vanskeligt at se nogen rimelig begrundelse for, at disse bygherrer friholdes for forsikringsordningen, idet dette medfører, at de får mulighed for at opføre boliger på mere fordelagtige omkostningsmæssige vilkår end professionelle bygherrer.

Herudover vil friholdelsen af disse bygherrer for forsikringsordningen på sigt kunne medføre u hensigtsmæssige konsekvenser. Hvis en bygherre, som er fritaget for forsikringsordningen, efterfølgende videresælger boligen efter at have beboet den i nogen tid, vil køberen erhverve en bolig med en anderledes og dårligere forsikringsdækning for skader m.v., end hvis han eller hun erhverver en anden bolig opført af en professionel bygherre. I

det omfang forsikringsordningen får en reel betydning for afdækning af risikoen for byggeskader jf. ovenfor, vil udformningen af lovforslaget kunne medvirke til, at der sker en opdeling af boligmarkedet i A-huse med byggeskadeforsikring og B-huse uden byggeskadeforsikring.

Det kan næppe forventes, at fremtidige boligkøbere vil være fuldt opmærksomme herpå, herunder ved forhandling om prisfastsættelsen af boligen, og nogle boligkøbere vil derfor risikere ikke få opfyldt de forventninger, som lå til grund for erhvervelsen af boligen.

I øvrigt synes lovforslaget ikke at være tilstrækkeligt grundigt udarbejdet, og der vil derfor kunne opstå en række problemer i praksis, som lovforslaget ikke tager højde for.

Lovforslaget tager således overhovedet ikke højde for, at det kan forekomme, at en forbruger, der selv agerer som bygherre på sin bolig, vil se sig nødsaget – eller se en mulighed i – at sælge sin nyopførte bolig enten før indflytning men dog efter færdigmelding af byggeriet eller relativt kort tid efter sin indflytning. Som lovforslaget p.t. er udformet, vil det i sådanne situationer ikke være nødvendigt at tegne byggeskadeforsikring, uanset at bebyggelsen ikke kommer til at tjene som bolig for bygherren.

Det er umiddelbart også vanskeligt at se en begrundelse for, at lovforslagets § 25 A, stk. 3, er udformet således, at forbrugeren fritages for forsikringsordningen, hvis blot byggeprojektet og byggegrunden er erhvervet fra forskellige personer uden indbyrdes forbindelse. Den foreslåede udformning af denne bestemmelse vil medføre en urimelig forskelsbehandling af professionelle bygherrer alt efter, om de alene udbyder byggeprojekter, eller om de også forestår eller har indflydelse på salg af byggegrunde. Herudover vil den nuværende udformning af bestemmelsen kunne give anledning til forsøg på omgåelse af reglerne om byggeskadeforsikring.

#### *Ændringer i byggeprojekter*

Lovforslaget er heller ikke tilstrækkeligt grundigt udarbejdet i relation til de situationer, hvor et byggeri opføres af en professionel bygherre, og hvor der derfor ikke er tvivl om, at der skal tegnes byggeskadeforsikring.

Når der skal opføres en bebyggelse, skal der tidligt i byggefasen indhentes tilbud fra et forsikringsselskab på byggeskadeforsikring, idet tilbud herpå skal foreligge ved ansøgning om byggetilladelsen. Da forsikringen skal dække en endnu ikke opført bebyggelse, må det forventes, at et forsikringstilbud gives under visse forudsætninger omkring udformning af bebyggelsen. Det hænder imidlertid ofte, at der sker ændringer eller udvidelser i et byggeprojekt i løbet af byggeperioden, eller at det blot viser sig, at der ikke i tilstrækkelig grad er taget højde for visse konkrete forhold ved projekteringen, og i sådanne tilfælde kan det ikke udelukkes, at det forsikringsselskab, som har afgivet tilbud på forsikringen, ikke længere er forpligtet af tilbuddet. Hvorledes disse problemer skal løses, således at der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til byggeriet, er ikke behandlet i lovforslaget eller i bemærkningerne til lovforslaget. En måde, hvorpå en bygherre kan sikre sig imod, at der opstår

problemer i denne henseende, er naturligvis at lade alle forandringer og tilføjelser til projektet godkende af forsikringsselskabet, men dette vil selvsagt medføre en yderligere besværliggørelse og fordyrelse af nybyggeriet.

#### *Senere ændringer i bygningen og brugen af bygningen*

Der er ikke i lovforslaget taget stilling til afgrænsningen af de former for byggeskader, der skal være omfattet af forsikringsdækningen, idet dette forudsættes fastlagt i en bekendtgørelse efter gennemførelsen af lovændringen. Det fremgår dog af de generelle bemærkninger til lovforslaget, at dette skal ses i sammenhæng med bestræbelserne på at nedbringe omfanget af problemer med skimmelsvampe, og det må derfor forudsættes, at i hvert fald disse skadestyper skal være omfattet af forsikringsdækningen.

Som nævnt ovenfor vil fastlæggelse af forsikringsvilkår og beregning af forsikringspræmie skulle ske inden starten på forsikringsperioden, uanset at dækningsperioden løber i 15 år fra byggeriets ibrugtagning.

Det er næppe realistisk, at forsikringsselskaberne vil opretholde forsikringsdækningen uændret i en 15-års periode uden hensyn til de eventuelle forandringer i bebyggelsen og den brug af bebyggelsen, som vil finde sted i forsikringsperioden.

Det må derfor forventes, at eventuelle tilbygninger, forandringer o. lign., som udføres af de skiftende ejere af boligen, vil kunne medføre ændringer eller begrænsninger i forsikringsselskabernes forpligtelse til at dække opståede byggeskader.

I betragtning af at det er intentionen, at skimmelsvampe-skader – hvis opståen typisk kan henføres i hvert fald delvist til den konkrete anvendelse af boligen – skal dækkes af forsikringen, må det forventes, at forsikringsselskabernes forpligtelse til at dække skaderne vil kunne påvirkes af ejerens faktiske brug af boligen.

Dette problem må i særlig grad forventes at blive aktuelt i de situationer, hvor den senere daglige bruger af bygningen ikke er ejeren af bygningen, dvs. i private udlejningsejendomme, idet en udlejer kun har begrænset indflydelse på den brug, som en lejer gør af sin lejlighed.

Hvis ikke de senere ejere skal risikere, at deres anvendelse af ejendommen skal give et forsikringsselskab mulighed for helt eller delvist at nægte at betale erstatning for en byggeskade, bør det en eller anden måde sikres, at de senere ejere modtager information om konsekvenserne af eventuelle risikoforøgende bygningsændringer eller u hensigtsmæssig daglig brug af bygningen.

Et relevant tiltag kunne være en årligt tilbagevendende informationspligt til den til enhver tid værende ejer af bygningen, og denne informationspligt kunne passende lægges på forsikringsselskaberne.

En informationspligt i forhold til ejeren af bygningen løser dog ikke de problemer, som de private udlejere af nybyggeri vil kunne få. Hvis der indføres en forsikringsordning, som bl.a. skal dække skimmelsvampe-problemer, vil der være en væsentlig større forventning hos lejerne om, at udlejerne vil være erstatningsansvarlig i forhold til dem for eventuelle skader som følge af skimmelsvampeproblemer, henset til muligheden for forsikringsdækning. Her vil de private udlejere imidlertid kunne få problemer, idet der for dem må forventes at være særlig risiko for manglende forsikringsdækning på grund af de daglige brugere u hensigtsmæssige anvendelse af bygningen. En informationspligt for forsikringselskaberne bør derfor også omfatte en særlig pligt til jævnlig information af de daglige brugere i nybyggede ejendomme, som anvendes til udlejning, om de risici for svampeskader m.v., som brugerne selv kan forårsage.

#### *Byggeskadefonden*

Som led i indførelsen af en obligatorisk byggeskadeforsikring er det intentionen også at give Byggeskadefonden kompetencer i forhold til de private bygherrer, og dermed lade Byggeskadefonden konkurrere med private aktører, som har interesse for nybyggeriet. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at adskillelsen mellem eksisterende opgaver og opgaver i relation til byggeskadeforsikringsområdet tænkes sikret ved en selskabslignende opdeling af fonden.

Det findes absolut ikke velbegrunder, at Byggeskadefonden også skal have kompetence til at konkurrere med private aktører om opgaver i den private boligsektor. Byggeskadefonden eksisterer i kraft af, at det offentlige yder en meget betydelig støtte til det almene byggeri, og Byggeskadefondens adgang til at udføre opgaver i den private boligsektor kan derfor vanskeligt ske under former, hvor der sikres de private aktører på området en retfærdig konkurrencesituation i forhold til Byggeskadefonden.

Det er naturligvis ikke umuligt, at en adskillelse af fondens aktivitetsområder kan sikre, at den offentlige finansiering af Byggeskadefonden ikke vil indebære en urimelig konkurrencefordel for fonden i forhold til private aktører. Det kan imidlertid ikke forventes, at den adskillelse, som er skitseret i lovforslagets bemærkninger, vil være tilstrækkelig til at sikre dette.

Hvis Byggeskadefonden trods en opdeling af aktivitetsområderne har mulighed for dels at have ansat personale med arbejdsforpligtelser på begge af fondens arbejdsområder, dels at have fælles kontorfaciliteter m.v. for begge fondens arbejdsområder, vil opdelingen reelt ikke sikre, at aktiviteter på det private boligområde ikke delvist finansieres via den offentlige støtte, som ydes til aktiviteterne i den almene boligsektor eller omvendt.

Hvis ministeriet på trods heraf agter at gennemføre den påtænkte ændring af lov om almene boliger, bør fastlæggelsen, af hvorledes opdelingen af fondens aktivitetsområder skal udføres, ske i samarbejde med repræsentanter for de private aktører, som vil blive berørt heraf.



Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at såfremt der skal drages nytte af erfaringerne fra byggeskadefondene, vil det være væsentligt mere nærliggende, at give Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, BvB, mulighed for at udføre de opgaver, som lovforslaget lægger op til, at Byggeskadefonden skal have kompetence til.

BvB har også et omfattende kendskab til byggeskader, og BvB udfører i forvejen opgaver i den private boligsektor, og kender således den del af boligsektoren, som lovforslaget om byggeskadeforsikring retter sig imod. BvB har samtidig ikke tilknytning til den almene boligsektor, og en inddragelse af BvB vil derfor ikke indebære den risiko for den sammenblanding af forskellige interesser, som en inddragelse af Byggeskadefonden vil.

Ministeriet opfordres derfor til at indlede forhandlinger med BvB og Ejendomsforeningen Danmark herom.

Det bemærkes i den forbindelse, at lovforslaget ikke lægger op til en forbedring af de private aktørers muligheder for at udføre opgaver vedrørende den almene boligsektor, og lovforslaget synes derfor ikke at harmonere med regeringens overordnede politik om øget konkurrence.

#### *Sagsbehandlingstider i den offentlige byggesagsadministration*

Det vil være særdeles hensigtsmæssigt at indføre regler om registrering af sagsbehandlingstider i den offentlige byggesagsadministration.

Ejendomsforeningen Danmark modtager ofte beklagelser fra sine medlemmer om urimeligt lange sagsbehandlingstider i de kommunale byggesagsadministrationer, og det er Ejendomsforeningen Danmarks erfaring, at disse problemer i særlig høj grad gør sig gældende i Københavns Kommune.

Ejendomsforeningen Danmark har imidlertid ganske vanskeligt ved at formå de kommunale administrationer til at tage initiativer til sikring af en hurtig byggesagsbehandling, men indførelse af en pligt for kommunerne til at føre statistik over sagsbehandlingstider vil utvivlsomt være et velegnet instrument hertil.

Det forekommer imidlertid påfaldende, at der i lovforslaget ikke opereres med en mulighed – eller snarere en pligt – for ministeriet eller kommunerne til at offentliggøre statistiske oversigter over sagsbehandlingstiderne i de enkelte kommuner.

Lovforslagets § 25 E, stk. 5, vil således give ministeriet ret til at offentliggøre oplysninger om fysiske og juridiske personer, som har udført eller medvirket til udførelse af arbejder behæftet med byggeskader.

Det er vanskeligt at se, hvorfor der ikke i samme omfang skal ske en offentliggørelse af sagsbehandlingstiderne i de kommunale byggesagsadministrationer, således at private borgere let og uhindret kan sammenligne sagsbehandlingstiderne i de enkelte kommuner.

--

Ejendomsforeningen Danmark har ikke yderligere bemærkninger til udkastet til lovforslag.

Med venlig hilsen

Mogens Dürr  
Juridisk konsulent

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Att.: Søren Clausen

23. januar 2007

Anne Dehn Jeppesen/Tir  
Dhanda  
Dok. 48369/ms

**Høring vedr. ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v.**

Erhvervs- og boligstyrelsen har sendt ovennævnte lovforslag i høring og bedt om bemærkninger hertil.

I den anledning skal Forbrugerrådet bemærke følgende vedr. kapitel 4A om Byggeskadeforsikring:

Forbrugerrådet er generelt positiv overfor, at der indføres en obligatorisk byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer, der opfører nyt privat boligbyggeri med det formål at højne kvaliteten i nybyggeriet, jf. § 25 A.

Den afgrænsning der lægges op til, mener vi imidlertid volder nogle problemer. Således hedder det i bemærkninger (s. 10) til lovforslaget: ”Ved projektsalg, hvor forbrugeren køber byggegrunden og projektet af samme firma, som tillige udfører eller lader byggearbejderne udføre, anses firmaet og ikke forbrugeren for at være bygherre. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et bestemt firma opfører bebyggelsen. Der skal i begge tilfælde tegnes en byggeskadeforsikring af det professionelle firma. I andre tilfælde, hvor forbrugeren som bygherre lader opføre et enfamilieshus, skal der ikke tegnes en byggeskadeforsikring”.

Da de beskrevne nybyg-situationer jo langt fra er de eneste måder at bygge nyt hus på – ofte ses eksempelvis at forbrugeren erhverver en grund, og dernæst henvender sig til et typehusfirma og lader huset opføre som et standardhus - betyder det, at der vil være en del situationer, hvor der ikke vil være en byggeskadeforsikring alene

Fiolstræde 17  
Postboks 2188  
DK-1017 København K

Tlf. [+45] 7741 7741  
Fax [+45] 7741 7742  
Mail [for@for.dk](mailto:for@for.dk)  
Web [for.dk](http://for.dk)

fordi forbrugeren har valgt et andet nybyg-koncept. Det vil med andre ord betyde, at mange forbrugere ikke opnår den beskyttelse ved nybyggeri, som der lægges op til, idet de slet ikke vil være omfattet af ordningen, alene fordi forbrugerne har valgt et andet koncept.

Byggeskadeforsikringen risikerer dermed i den nuværende affattelse at skabe mere forvirring end gavn, alene fordi forbrugernes retsstilling kun styrkes ved valg af bestemte nybyg-former.

Herudover finder vi det meget betænkeligt, at byggeskadeforsikringen er *sekundær* i forhold til andre tingsforsikringer, som f.eks. ejerskifteforsikringer og husforsikringer. Det betyder med andre ord, at forbrugernes egne forsikringer skal dække forud for byggeskadeforsikringen. På den måde bliver forbrugerne (via deres forsikringer (hus- og ejerskifteforsikringer) ansvarlige for bygherrens forhold (som skulle være dækket over byggeskadeforsikringen), og ansvaret væltes derfor over på forbrugerne i stedet for at blive bevaret som et bygherreansvar (og være dækket over byggeskadeforsikringen). Det kan umuligt have været intentionen.

Byggeskadeforsikringen skal naturligvis være primær, og skal ikke blandes sammen med de forsikringer, forbrugeren i øvrigt måtte have.

For så vidt angår forslaget om registrering af kommunernes sagsbehandlingstider, bakker Forbrugerrådet op herom, bl.a. under hensyn til, at sådanne oplysninger kan være væsentlige for forbrugerne, så de kan indrette sig herefter. Det er vigtigt, at der sikres en ensartet registrering i de forskellige kommuner.

Forbrugerrådet er desuden positiv overfor etableringen af en fælles ejendomsreference, som vil skabe en entydig sammenhæng mellem registreringen af ejendomsrelaterede oplysninger i offentlige registre. Det er af væsentlig betydning for forbrugerne, at der sikres en pålidelig digital forvaltning af området med mulighed for selvbetjeningsløsninger.

Med venlig hilsen

Tina Dhanda  
Jurist

Karsten Kolding  
Afdelingschef

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
lj@ebst.dk

Dato: 18. januar 2007  
Kontor: FVJUR  
J.nr.: 2007-090/03-362

Sagsbeh.: CHW

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved brev af 22. december 2006 anmodet Indenrigs- og Sundhedsministeriet om eventuelle bemærkninger til ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v. Der henvises til j.nr. B-3045-5/sc.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ingen bemærkninger til ændringen.

Med venlig hilsen

Charlotte Avnsted Wæhrens



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

**Att.: Lisbeth Jordan**

Dok.nr: 42680

Ref.:IME/IME

E-mail:ime@frinet.dk

22. januar 2007

**Høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almennyttige boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v.**

Hermed fremsendes FRI's høringskommentarer til ovennævnte høringsmateriale.

**Generelt mener FRI om forslaget**

- Den foreslåede gabestok er yderst problematisk. Uskyldige virksomheder vil blive mistænkeliggjort på baggrund af forhold, virksomhederne ikke har andel i. Virksomhedernes anseelse, tab af goodwill og omsætning vil blive sat under pres på grund af sådanne forhold.
- Det økonomiske grundlag, der er baggrund for loven, er ikke baseret på sagligt grundlag og virker tendentiøst.
- Eftersynsordningen forekommer omstændig.
- Registrering af byggesagsbehandlingstid er positivt og vil kunne medføre bedre service.

**Offentlig ”gabestok” for forhold man ikke selv kan kontrollere**

I § 25 E, stk. 5 i lovforslaget er anført:

*”...Ministeren kan i den forbindelse fastsætte bestemmelser om, at offentliggørelsen kan omfatte navne på de fysiske og juridiske personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvorpå der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, og at indbringelse af sagen for domstolene ikke har opsættende virkning i forhold til offentliggørelsen...”*

FRI finder dette forslag yderst kritisabelt.

Den grundlæggende retsgrundsætning i ethvert demokrati om, at man ikke er skyldig før man er dømt sættes hermed ud af kraft med forslaget. Offentliggørelse i en sådan gabestok inden stillingtagen til skyldsspørgsmål og i det hele taget stillingtagen til ”sigtelse” vil påføre uskyldige virksomheder store tab af goodwill og kan i sidste ende ødelægge deres forretning, da man således på forhånd vil blive anset for skyldig, indtil det modsatte er bevist i forbindelse med en afsluttet retssag/voldgift. Et forhold der kan tage flere år.

De enkelte parter i en byggesag vil risikere at blive sat gabestokken i forbindelse med forhold, de hverken har ansvar for eller har haft nogen mulighed for at påvirke.

Til eksempel vil en rådgivende ingeniør i en byggesag typisk være ansvarlig for projektering. Valget af en entreprenør varetages typisk af bygherren, og rådgiveren kan derfor ikke lastes for valget af en "dårlig" entreprenør. Hvis ingeniørvirksomheden tilmed heller ikke er tilsynsførende på byggepladsen, har rådgiveren ingen chance for at sikre mod byggeskader, som følge af selve byggearbejdet. Alligevel risikerer han med dette forslag at blive udstillet som faglig inkompetent.

Såfremt ministeren ønsker at fastholde en offentlig gabestok, må det ubetinget være et krav, at skyldsspørgsmålet er afklaret inden en sådan offentliggørelse. En ubegrundet offentliggørelse vil betyde prestigetab og tab af omsætning for uskyldige virksomheder, og bør kunne resultere i erstatningskrav for tab som følge af den urigtige offentliggørelse.

**EBST samler information og udarbejder supplerende rapportering til forsikrede**  
Systemet til behandling af de to tilsyn synes omstændigt. Man kan stille spørgsmål til hvilken værdi EBST vil kunne tilføre rapporten, som ikke mere rationelt vil kunne udføres af den, der gennemfører eftersynet?

Yderligere kan man stille spørgsmål ved rimeligheden af, at bygherren, gennem forsikringselskaber, skal betale for det offentliges indsamling af datagrundlag om byggeskader?

### **Beregningsgrundlag**

FRI stiller sig skeptisk overfor den opstillede økonomiske model. Hvorvidt der er tale om en samfundsøkonomisk besparelse eller øgede administrative omkostninger synes ikke belyst i bemærkningerne til lovforslaget. Herunder opstillet i punktform en række af kritikpunkterne:

- 700 mio. kr. i udgifter til afhjælpning af fejl og mangler er ikke nødvendigvis lig med byggeskader. Afhjælpning af fejl og mangler – hvad enten det sker før eller efter aflevering til bygherren - er under alle omstændigheder en omkostning entreprenøren skal afholde. Besparelspotentialet er således ikke de 700 mio. pr. år, men nærmere et tal der svarer til administration af fejl og mangellister og følgeskader, som følge af manglende udbedring i tide.
- 1% af byggesummen i forsikringsudgift, som lægges til grund for beregningen, er baseret på tal fra Byggeskadefonden dækker ikke genhusning, som traditionelt er dyrt. Er dette tal troværdigt?
- En forventet udgift på 230 mio. kr. år som udgift til forsikringer og et forventet antal forsikringer på ca. 13.000 pr. år giver, ved almindelig hovedregning, en gennemsnitlig forsikringsudgift på ca. 17.000 kr. pr. forsikring. Er dette tal realistisk for 15 års forsikringsdækning og gennemførelse af to eftersyn med afrapportering til forsikringstager, EBST samt en betaling af gebyr til EBST? Og er en udgift på 211 kr. pr. rapport EBST skal udarbejde troværdigt (5,5 mio. kr. pr år og udarbejdelse af 26.000 rapporter)?

Antallet af byggeskader er naturligvis et problem for de forbrugere, der kommer i klemme i en situation med uhæderlige samarbejdsparter. Men bør en ordning hvor forbrugere i sådanne tilfælde gives adgang til lettere sagsbehandling (a la Ankenævnet for Huseftersyn) ikke overvejes som alternativ?

**Offentlig ejendomsreference**

I øvrigt kan FRI udtrykke sin støtte til en fælles offentlig ejendomsreference. Og vi ser det som positivt, at der vil registreres sagsbehandlingstider i kommunerne både fordi en sådan registrering kan bruges i planlægningen samt at kunne sætte fokus på eventuelle problemområder.

Med venlig hilsen

Inge Ebbensgaard





*Forsikring & Pension*

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

Vores ref. HRC /la

Journalnr. 1.7.9.1.9-011

Deres ref.

Dato 22.01.2007

## Bemærkninger til lovudkast om ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om boligregistrering - indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring m.v.

Forsikring & Pension har modtaget Erhvervs- og Byggestyrelsens udkast til lovforslag om ændring af byggeloven m.m. med henblik på indførelse af en obligatorisk byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer, der bygger privat boligbyggeri, og skal hermed fremkomme med bemærkninger til lovudkastet.

Bemærkningerne skal ses i direkte forlængelse af F&P's samtaler med den øverste ledelse både i styrelsen og i Økonomi- og Erhvervsministeriet, hvor vi har tilkendegivet, at forsikringserhvervet kan tilslutte sig forslaget med at begrænse byggeskader i det private boligbyggeri gennem indførelse af en obligatorisk byggeskadeforsikring. F&P finder det rigtigt, at der etableres en ordning, hvor forsikringselskabet på bygningsejerens vegne sikrer, at byggefejl kan udbedres, også selv om entreprenøren ikke evner at opfylde sine forpligtelser hertil.

F&P har ligeledes orienteret styrelsen og ministeriet om, at forsikringserhvervet er indstillet på at bidrage aktivt og positivt til, at der kan udvikles og etableres en obligatorisk byggeskadeforsikring, og om at F&P derfor har igangsat udarbejdelsen af et koncept for et konkret forsikringsprodukt jf. lovudkastet.

Udvikling af et helt nyt forsikringsprodukt, som skal være bæredygtigt både forretningsmæssigt og i forhold til lovudkastets intentioner - herunder at der ikke kan opstå usikkerhed eller tvivl om forbrugerens/bygningsejerens forsikringsdækning, forudsætter grundig analyse og afklaring af en række økonomiske, forsikringstekniske og juridiske forhold. Som det tidligere er meddelt styrelsen, bør der afsættes den nødvendige tid til et sådant udviklingsarbejde. I betragtning af den igangsatte lovproces er F&P naturligvis indstillet på at arbejde meget hurtigt, og det er vores forventning at kunne fremlægge et koncept med en beskrivelse af de overordnede rammer for en byggeskadeforsikring i slutningen af februar måned.

De i lovudkastet beskrevne rammer for en obligatorisk byggeskadeforsikring indeholder en række forhold, som rent forsikringsmæssigt kan være særligt komplicerede, blandt andet fordi forsikringsdækningen i realiteten omfatter tre dækningstyper - nemlig bygningskaskoforsikring, ansvarsforsikring og garantiforsikring. Vi skal derfor allerede nu fremhæve de væsentligste af de problemstillinger, som vil blive vurderet og forsikringsmæssigt afklaret under F&P's igangsatte arbejde med udvikling af et koncept for en byggeskadeforsikring.

#### *Forsikringens løbetid.*

Den foreslåede (uopsigelige) forsikringsperiode på 15 år er meget problematisk både i forhold til risikovurdering og reassurance. F&P mener ikke, at forsikringsperioden kan være længere end 10 år.

#### *Forældelse.*

I byggeriet i dag er der mulighed for at gøre brug af en række aftaler (AB 92 m.fl.), der medfører, at den generelle 20 årige forældelsesfrist nedsættes til 5 år. I bemærkningerne til lovforslaget oplyses det, at den generelle forældelsesfrist forventes nedsat fra 20 til 10 år. Lovforslagets § 25 B omfatter bestemmelse om, at byggefejlforsikringen skal dække i 15 år. Dette medfører, at byggefejlforsikringen dækker i 5 år, uden at forsikringsselskabet har mulighed for at gøre regres mod en evt. entreprenør.

F&P mener, der skal være overensstemmelse mellem de nævnte aftaleforhold og lovgivningen, så samme forældelsesfrister er gældende. F&P mener, der er behov for en mere grundig afklaring af forholdet mellem de ventede, nye forældelsesregler, disses betydning for de forskellige kontraktforhold på byggemarkedet og begge de nævnte forholds relation til lovudkastets foreslåede hæftelsesperioder, samt en efterfølgende ændring af de implicerede aftaleforhold, så der er overensstemmelse mellem forældelsesperioder og forsikringens dækningsperiode.

F&P opfordrer Erhvervs- og Byggestyrelsen til at kontakte Justitsministeriet om en afklaring af denne problemstilling.

#### *Ansaret for 1 og 5 års eftersyn.*

Der er behov for nøje at overveje lovudkastets forslag om forsikringsselskabernes rolle både som forsikringsgiver, der overtager de økonomiske risici for skader, og som ansvarlig for de foreslåede 1 og 5 års eftersyn, der blandt andet kan afdække eventuelle skader. F&P finder, at det bør sikres, at der ikke kan være nogen tvivl om uvildigheden i forbindelse med gennemførelsen af de foreslåede eftersyn.

#### *Udviklingskader*

F&P mener, det er en grundlæggende betingelse, at forsikringen ikke skal dække såkaldte udviklingskader, der hverken er forsikrings- eller genforsikringsbare (udviklingskader er skader, der opstår som følge af skadevoldende egenskaber ved et produkt/konstruktion, som på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, da byggeriet blev opført, ikke kunne forudses eller erkendes). Her kan vi nævne eksempler som giftige egenskaber i materialer, som over tid giver skader. Sager som asbest, radon, fenol og elektromagnetiske felter er eksempler herpå.

Lovudkastets beskrevne forsikringsløsning har ligheder med produktansvarsforsikringer, hvor

det er en grundlæggende betingelse, at forsikringen ikke skal dække udviklingsskader jf. EU direktivet om produktansvar. Spørgsmålet om udviklingsskader i forhold til byggeskader skal afklares.

*Vilkår for forsikringstilbudet*

Forsikringsselskaberne må have mulighed for at justere forsikringsvilkårene og eller præmien, hvis det opførte byggeri eller de anvendte entreprenører væsentligt afviger fra det, der forelå ved tilbudsgivningen., Endvidere ønskes der mulighed for, at forsikringsselskabet kan deltage i afleveringssynet med henblik på afdækning af skader, der konstateres inden forsikringens ikrafttræden.

Ligeledes skal forsikringsselskabernes behov og muligheder for indhentning af risikooplysninger forud for afgivelse af forsikringstilbud afklares.

Som nævnt vil der først kunne foreligge forsikringsmæssige afklaringer af ovenstående forhold, når F&P i slutningen af februar måned fremlægger forsikringsserhvervets udspil til et koncept for en forsikringsordning. Når F&P's udspil foreligger, forventer vi at fortsætte den allerede påbegyndte positive dialog med styrelsen om færdiggørelse af det konkrete indhold af en holdbar byggeskadeforsikring.

I lyset af det igangsatte arbejde om et konkret forsikringskoncept og i forventning om fortsat dialog med styrelsen har F&P valgt at koncentrere dette høringssvar om de førnævnte mest centrale forsikringsmæssige udfordringer.

Som det er fremgået, er F&P indstillet på at medvirke positivt til en realisering af lovudkastets intentioner. Afslutningsvis må vi dog stærkt beklage, at der i bemærkningerne til lovudkastet anføres forventninger til forsikringsselskabernes præmiefastsættelse. Så længe det er hensigten, at der skal være tale om en privat, markedsbaseret forsikringsløsning i konkurrence mellem flere forsikringsselskaber, er det uacceptabelt, og næppe i overensstemmelse med konkurrencereglerne intention, at lovudkastet både sammenholder (en forventet) forsikringspræmie med Byggeskadefondens udgifter og omtaler en gennemsnitspræmie i procent af et byggeris anskaffelsessum. F&P er bekymret for, at det i lovudkastet anførte om forsikringspræmien kan vanskeliggøre forsikringsselskabernes frie prisfastsættelse, og vi kan på ingen måde forholde os til det anførte præmieniveau.

Med venlig hilsen

Hans Reymann-Carlsen

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Att.: Lisbeth Jordan



HÅNDVÆRKS RÅDET

Den 31. januar 2007

Ref.:

Organisation for  
små og mellemstore  
virksomheder

### Vedr. Udkast til lovforslag om bl.a. obligatorisk byggeskadeforsikring

Islands Brygge 26  
Postboks 1990  
2300 København S

Håndværksrådet har følgende bemærkninger til det fremsendte forslag:

Telefon 33 93 20 00  
Telefax 33 32 01 74  
Web [www.hvr.dk](http://www.hvr.dk)  
E-mail [hvr@hvr.dk](mailto:hvr@hvr.dk)

Håndværksrådet kan støtte en forsikringsordning med et indbygget 1 og 5-års eftersyn, som et vigtigt element i ordningen. Men Håndværksrådet er af den opfattelse, at en 15-årig obligatorisk forsikring er en unødvendig vidtgående ordning, og at der ikke er et tilstrækkeligt vægtigt grundlag for at indføre en så vidtgående, langvarig og dyr obligatorisk forsikring.

I langt de fleste tilfælde er der af flere grunde, heller ikke noget behov for en forsikringsdækning.

Kun et marginalt antal skader vil først vise sig efter 5/10 år, når der gennemføres 1 og 5-års eftersyn. Dertil kommer, at mange ejendomme indenfor 10 år vil skifte ejer, hvorved der dels skal gennemføres yderligere eftersyn og udarbejdes en tilstandsrapport, dels tegnes en ejerskifteforsikring, som vil afdække købers risiko i en forlænget periode, uanset den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Gennemføres en obligatorisk ordning, bør forsikringsperioden maksimalt være 5 år, med mulighed for husejeren til efterfølgende, at forlænge forsikringen til i alt mindst 10 år, tilsvarende som ved ejerskifteforsikringer.

Statistikker over antal byggeskader, er ikke i sig selv et afgørende bevis for forsikringsbehovet. Det der siger noget reelt om forsikringsbehovet, er de – meget få tilfælde, hvor bygningsmangler ikke udbedres af hverken de ansvarlige entreprenører eller rådgiver, eller deres garanti- eller forsikringsordninger, herunder mangler, som først kan konstateres efter udløbet af de ansvarliges ansvarsperioder. Og hvis manglerne udbedres, er den foreslåede bygningskadeforsikring stort set uden betydning.

Derfor er det vigtigste i forslaget, at der gennemføres 1 og 5-års eftersyn af byggerierne, hvorved erfaringerne viser, at stort set alle mangler vil kunne opdages, hvorimod en obligatorisk 15 års forsikring er at skyde langt over målet. Derved påfører man de berørte bygherrer en unødvendig stor udgift, som ikke står mål med behovet.

Håndværksrådet er af den opfattelse, at en eventuel obligatorisk forsikringspligt kun bør omfatte bygherrer som opfører egentlige forbrugerejendomme til forbrugere, svarende til de ejendomsstyper, som er omfattet af loven om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom. Sådelt blandede ejendomme med eksempelvis 45 % er erhverv og 55 % beboelse bør ikke være omfattet af en obligatorisk, forbrugerbeskyttende forsikring.

Udlejningsejendomme til beboelse ejes og drives af erhvervsdrivende, professionelle ejendomsbesiddere, som heller ikke bør være omfattet af en obligatorisk forbrugerbeskyttelse i form af en byggeskadeforsikring. F.s.v. angår lejerne i disse private udlejningsejendomme, er det i praksis - Håndværksrådet bekendt, ikke noget problem, at få udbedret bygningskader, i et omfang hvor det retfærdiggør indførelse af en obligatorisk 15 årig byggeskadeforsikring. Ifølge lejelovgivningen kan lejere overfor den til enhver tid værende udlejer forlange ejendommen bragt i ordentlig stand, uanset om der er hensat penge til det på ejendommens konti, og uden at udlejer i den anledning kan forlange en lejeforhøjelse.

Og hvis der på forsikringsmarkedet var en egnet, økonomisk rentabel byggeskadeforsikring, ville bygherrer og ejere af udlejningsejendomme frivilligt tegne disse forsikringer, hvis udgiften enten kan finansieres gennem belåning af ejendommen, eller medtages i ejendommens omkostningsbestemte legeberegning.

Der hersker megen usikkerhed om de forventede forsikringspræmiers størrelse, og da der, efter forslaget, som en engangsudgift skal betales 15 års præmie forud, kan der blive tale om betydelige beløb, specielt i starten af ordningens ikrafttræden, hvor markedet er præget af usikkerhed om risikoen, risikospredningen og prisudviklingen 15 år frem på såvel forsikringspræmier, som til eventuelle udgifter til afhjælpningsomkostninger. Jo mere usikker beregningen og risikoen er, jo højere vil præmien typisk blive, hvilket forstærkes af, at der er tale om en obligatorisk forsikring, som tvinger bygherrerne til at måtte sige ja, uanset hvor høje og urimelige priserne opleves. Også af den grund finder Håndværksrådet, at de foreslåede 15 år er en alt forlang periode at lade forsikringen gælde. Skal forsikringen løbe ud over 5 år, bør den forlænges og betales af husets ejer. I langt de fleste sager er der som nævnt, heller ikke noget behov for en forsikringsdækning, da kun ganske få skader ikke vil kunne konstateres inden 5 år, og et marginalt antal skader først vil vise sig efter 10 år. Dertil kommer, at mange ejendomme indenfor 10 år vil skifte ejer, hvorved der dels skal udarbejdes en tilstandsrapport, dels tegnes en ejerskiftforsikring, som vil afdække købers risiko selv uden den obligatoriske byggeforsikring.

Uanset om man vælger 5, 10 eller 15 år, hvor Håndværksrådet vil anbefale 5 års obligatorisk med mulighed for husejeren til forlængelse yderligere en række år, bør bygherrens udgift til bygningens forsikring ved bygningens opførelse ikke kunne overstige den 1 % af opførelsessummen, som offentlige bygherrer betaler til byggeskadefonden - det offentlige byggeris "forsikringsordning". I modsat fald sker der en "omkostningsforvridning" imellem offentligt (støttet) byggeri og privat byggeri.

På grund af de store usikkerheder der knytter sig til forsikringsomfanget, prisen og behovet for den foreslåede obligatoriske byggeskadeforsikring, som er det centrale element i lovforslaget, bør fremsættelse af lovforslaget afvente nærmere un-

dersøgelser herom. I samme forbindelse kan overvejes og undersøges, om en eventuel "stående" byggeskadeforsikring, tegnet ved byggeriets opførelse, kan eller bør kunne finansieres via realkreditbelåningen, og følge denne belånings løbetid, ud fra den betragtning, at en sådan forsikring - i lighed med den obligatoriske brandforsikring ved belåning, sikrer pantets værdi. Det kan tillige undersøges, om en sådan "stående" forsikring kunne afløse og overtage, helt eller delvist, den forsikringsdækning af skjulte mangler, der pt. sker ved tegning af ejerskifteforsikringer ved en overdragelse af private ejendomme.

Ud over disse generelle bemærkninger til udkastet til lovforslag, har Håndværksrådet nogle få bemærkninger til enkelte bestemmelser:

#### Ad § 25B

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, herunder denne bestemmelse, s. 28 næstsidste afsnit, at "Forsikringen skal alene dække væsentlige skader,...". Det fremgår ikke af selve lovteksten, hvor der tværtimod er angivet i § 25A, at forsikringen skal dække "byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet". Det er heller ikke anført hvilken dækningssum eller procentvise dækning af opførelsesomkostningerne forsikringen skal have, hvilket er ganske væsentligt for at kunne vurdere betydningen og de økonomiske konsekvenser af lovforslaget. For at få overensstemmelse imellem bemærkninger og lovtekst, bør der i den citerede bestemmelse i § 25 A indføres "væsentlige" foran "byggeskader", også selvom der er en bemyndigelsesbestemmelse i § 25B stk. 5.

#### Ad § 25C

Det fremgår af denne bestemmelse, at der allerede ved ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes tilbud fra et forsikringsselskab på den obligatoriske forsikring. Har man undersøgt om dette lader sig gøre, hvor der endnu kun er et projekt? Særligt vanskeligt bliver det, hvis en del af huset færdigprojekteres undervejs i byggeriet. Det forekommer unødvendigt allerede ved udfærdigelse af byggetilladelse at stille dette krav – det må være tilstrækkeligt at kræve dokumentation for, at der er tegnet forsikring, når bygningen færdigmeldes.

Med venlig hilsen

Peter Andersen



Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
**mail: lj@ebst.dk**

23. januar 2007

**Vedr. sag nr. B-3045-5 – høring vedrørende ændring af byggeloven m.v.**

På vegne Jydske Grundejerforeninger skal jeg herved med henvisning til ovennævnte udkast bemærke, at vi ikke umiddelbart har kommentarer til forslaget.

Med venlig hilsen

Keld Frederiksen



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

[ebst@ebst.dk](mailto:ebst@ebst.dk); [lj@ebst.dk](mailto:lj@ebst.dk)

### Høring om udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven (Byggeskadeforsikring, registrering af sagsbehandlingstider) og lov om bygnings- og boligregistrering (fælles ejendomsreference)

Den 22. januar 2007

Jnr 10.02.04 K04  
Sagsid 000175551

Erhvervs- og Byggestyrelsen (EBST) har den 22. december 2006 sendt forslag vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering i høring.

Ref EHR  
[ehr@kl.dk](mailto:ehr@kl.dk)  
Dir 3370 3302

Lovudkastet indeholder en ændring af byggeloven om

- hjemmel for ministeren til at fastsætte bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal registrere oplysninger om de faktiske sagsbehandlingstider for ansøgninger om byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse og andre tilladelser, herunder ansøgninger om dispensation og
- indførelse af en byggeskadeforsikring, der vil være obligatorisk, når professionelle bygherrer bygger nyt privat boligbyggeri.

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

Tlf 3370 3370  
Fax 3370 3080

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)

1/1

Endvidere indeholder lovudkastet en ændring af lov om almene boliger mv. således at Byggeskadefonden med socialministerens godkendelse kan deltage i arbejdet med at opsamle, kontrollere og organisere oplysninger fra de byggerier, som er omfattet af den foreslåede byggeskadeforsikring.

Endelig indeholder lovudkastet en ændring af lov om bygnings- og boligregistrering ved etablering af en fælles ejendomsreference.

KL's bemærkninger skal tages med forbehold for politisk behandling. Forslaget er sendt i høring fredag den 22. december 2006. KL har derfor, da medlemskredsen omkring årsskiftet har været optaget af implementering af struktur- og opgavereformen kun kunnet indhente enkelte faglige bemærkninger. KL's bemærkninger skal derfor tages med disse forbehold.

### Forslag til ændring af Byggeloven

KL kan overordnet tilslutte sig, at byggelovens formål i § 1 udvides til tillige at sikre, at byggeskader udbedres. De mange sager om fortsatte fejl og dårlig kvalitet i byggeriet understreger behovet for yderligere tiltag. På baggrund af de positive erfaringer med erfaringer med byggeskader i det almene byggeri ved



etablering af Byggeskadefonden, kan etableringen af en obligatorisk Byggeskadeforsikring være et instrument til at reducere omfanget af fejl og mangler i nybyggeriet.

Til at der i § 16 stk. 6 indsættes en bestemmelse hvorefter ministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering og offentliggørelse af kommunernes sagsbehandlingstider, har KL noteret, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at den nærmere form vil blive forhandlet med KL:

KL har imidlertid tidligere overfor EBST peget på betænkelighederne ved offentliggørelse af kommunernes sagsbehandlingstider ved udstedelse af byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser og andre tilladelser som kommunalbestyrelsen meddeler efter byggelovgivningen. Der skal peges på, at

1. Byggesagerne er ikke sammenlignelige fra kommune til kommune. Der er f. eks. stor forskel i kompleksiteten i byggesagerne i landområder og i de centrale byområder i en stor kommune. Dermed vil sagsbehandlingstiderne ikke være sammenlignelige.
2. Hvis sagsbehandlingstiden er det eneste, som en kommune måler på, kan det komme til at gå alvorligt udover kvaliteten i byggesagsbehandlingen. For at opnå de bedste sagsbehandlingstider vil det være fristende at gå på akkord med kvaliteten, og det kan få følger for f. eks. sikkerheden i byggeriet.
3. Der er ikke udviklet et ensartet journal/byggesagsbehandlingssystem, som kan sikre at sagsbehandlingstiderne måles på fuldstændig samme måde. Hvis opgørelsesmetoden ikke er ensartet, bliver sammenligningerne af sagsbehandlingstiderne meningsløse.
4. KL vil ikke undlade at pege på risikoen for, at et krav om offentliggørelse af sagsbehandlingstiderne vil kunne give rekrutteringsproblemer i kommunerne. På byggesagsområdet konkurrerer kommunerne på fuldstændig lige fod med det private arbejdsmarked om arbejdskraften, ikke mindst for tiden hvor der er stor aktivitet i byggesektoren. Det vil derfor være mindre attraktivt at tage et job i en kommune til en lav løn og offentlig overvågning, når den pågældende nemt vil kunne skaffe sig et job på det private arbejdsmarked til en højere løn uden at være underkastet offentlig overvågning.

Fastholdes ønsket om registrering og offentliggørelse er det imidlertid væsentligt, at der tages højde for de tilfælde hvor der går ekstra tid til sagsbehandling på grund af et ufuldstændigt ansøgningsmateriale.

Det er i lovforslagets bemærkninger anført, at en gennemførelse ikke vil kræve et væsentligt merarbejde for kommunerne, men at der forventes merudgifter til ændring af BBR.

I den forbindelse skal KL bemærke, at det vil være vigtigt, at lovændringen kædes sammen med loven om bygnings- og boligregistrering således at der indføres et krav om, at byggetilladelse kun kan udstedes, såfremt de nødvendige BBR oplysninger er indsendt til kommunen.

I loven indføres et nyt kapitel 4A om Byggeskadeforsikring. Lovforslaget forudsætter at kommunerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal kontrollere om en ansøger har indhentet tilbud på en byggeskadeforsikring – som betingelse for udstedelse af byggetilladelse – og ved udstedelse af ibrugtagningstilladelsen checke at der er tegnet en byggeskadeforsikring.

Det er anført at kontrollen finansieres via et øget byggesagsgebyr. Det er samtidig noteret, at det er forudsat at det ikke påhviler kommunen at vurdere boniteten af den tegnede forsikring.

KL er imidlertid på trods heraf bange for, at den opgjorte meromkostning for alle landets bygningsmyndigheder er undervurderet. Specielt hvis der i en sag opstår problemer med at skaffe den i forslagets § 25 C nævnte dokumentation, fordi bygherren er vrangvillig, kan det blive særdeles ressourcekrævende at gennemtvinge dokumentationen. Vel tager det måske kun 10 minutter at tjekke, om der er vedlagt dokumentation for forsikringstilbud og dokumentation for indgåelse af forsikring, men det store tidsforbrug kommer i de mange tilfælde, hvor dokumentationen ikke foreligger, og der skal rykkes og forklares.

Det er noteret, at omfanget af kommunernes tidsforbrug ved anvendelse af lovforslagets § 25 C, stk. 4 kan tages op, såfremt det måtte vise sig at blive omfattende, da det er vanskeligt at vurdere på det foreliggende grundlag.

Som det forstås af materialet skal det registreres i BBR, hvorvidt de konkrete forsikringsaftaler er indgået og formodentlig også hvilken løbetid forsikringen har. I denne sammenhæng bør kommunernes systemer til byggesagsbehandling tænkes ind, dels på grund af at resultaterne af sagsbehandlingen hænger sammen med forsikringsforholdene, dels fordi byggesagssystemet holder rede på det historiske forløb af byggeri på en ejendom.

Set i lyset af, at forsikringsforholdene er interessante i en salg/køb situation kan det være en fordel, at oplysningerne registreres i det nye BBR. Det vil kræve en ændring omkring sagsdata i det nye BBR, som i øjeblikket er under udvikling. Hvis data skal være en del af det gamle BBR vil det ligeledes kræve ændringer her, og det vil påvirke den synkroniseringsproces, som skal implementeres mellem det nye BBR og det gamle BBR.

### **Den fælles ejendomsreference**

KL hilser velkomment, at der med lovforslaget gennem ændring af BBR-loven gives ministeren bemyndigelse til at sikre, at der etableres og opretholdes en it-løsning der stiller tildeling af entydige ejendomsreferencer til rådighed for de it-systemer, hvor der sker en ejendomsretlig eller administrativ registrering af ejendomme.

De ejendomsregistre der grundlæggende skal koordineres ved hjælp af den fælles ejendomsreference er matriklen under Miljøministeriet/Kort- og matrikelstyrelsen, tinglysningen under Justitsministeriet/Domstolsstyrelsen og Det kommunale EjendomStamregister (ESR). Indtil videre bygger det nuværende vurderingssystem på, at ejendomsdannelsen og den daglige drift baseres på

anvendelse af de ejendomsreferencer, der kommer fra kommunernes ESR system. Det er således ejendomsoplysninger fra ESR, der sammen med oplysninger fra BBR danner det væsentligste af SKATs grundlag for at beregne vurdering af fast ejendom. Det er således fejlagtigt, når forslaget anfører SKATs Vurderingsregister som et basalt ejendomsregister.

Den nuværende ejendomsdannelse i ESR sker ved dannelse af ejendomsnummeret som bevares uændret. Ved indførelse af den nye entydige fælles ejendomsreference bliver det muligt at identificere ejendomme under tilblivelse, idet den praktiserende landinspektør pålægges at tilknytte ejendomsreferencer i den tidlige del af udstykningsprocessen.

Konsekvensen er, at kommunerne i forbindelse med den kommunale myndighedsbehandling af udstyknings sagen, på et tidligt tidspunkt i udstykningsprocessen kan kombinere ejendomsnummer og ejendomsreference.

Dette vil efter KLs opfattelse være med til at styrke den kommunale sagsbehandling i perioden fra udstyknings sagen forlader kommunens myndighedsbehandling til udstykningen er endeligt godkendt i Kort- og Matrikelstyrelsen. ESR er således det egentlige basale ejendomsregister, som anvendes af SKATs vurderingssystem. Der er således behov for at implementere den fælles ejendomsreference i både ESR, det nye BBR og i SKATs vurderingssystem. Ejendomsreferencen bliver sammen med de øvrige ejendomsoplysninger fra ESR, stillet til rådighed for SKAT, som foreskrevet i Vurderingslovens § 39, stk. 2. I øvrigt skal det også anføres, at det gamle BBRs ejendomsniveau også dannes med grundlag i den (kommunale) ejendomsdannelse, som sker i ESR. I det nye BBR arbejdes der ikke med et egentligt ejendomsniveau, og ejendomme vil være mere spredt (grund, ejerlejlighed (bygning, enhed og teknisk anlæg). Ejendomsreferencen vil derfor skulle implementeres på flere begreber i det nye BBR.

Med venlig hilsen



Erling Rørdam

## **Anette Due (EBST)**

---

**Fra:** Lisbeth Jordan (EBST)

**Sendt:** 22. januar 2007 14:32

**Til:** Martin Veis Jørgensen (EBST); Søren Clausen (EBST); Dennis Schnell-Lauritzen (EBST)

**Emne:** VS: Høring vedr. ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering

---

**Fra:** Hansen, Knud Villemoes [mailto:kvh@kms.dk]

**Sendt:** 22. januar 2007 14:14

**Til:** Lisbeth Jordan (EBST)

**Cc:** Reeberg Nielsen, Søren; Christensen, Søren Fauerholm; Daugbjerg, Poul; Svendsen, Jess

**Emne:** Høring vedr. ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udbedt sig eventuelle bemærkninger til lovudkastet.

Kort & Matrikelstyrelsen kan i den anledning oplyse, at styrelsen ikke har bemærkninger til lovudkastet.

Styrelsen imødeser et godt samarbejde i forbindelse med etableringen og implementeringen af den fælles ejendomsreference.

Med venlig hilsen

Knud Villemoes Hansen  
Specialkonsulent

Mvh  
kvh

## **Anette Due (EBST)**

---

**Fra:** Lisbeth Jordan (EBST)  
**Sendt:** 19. januar 2007 12:24  
**Til:** Søren Clausen (EBST)  
**Emne:** VS: Høring vedrørende ændringer af byggeloven

---

**Fra:** Jacob Ravn Thomsen [mailto:Jacob@kf.dk]  
**Sendt:** 19. januar 2007 11:01  
**Til:** Lisbeth Jordan (EBST)  
**Emne:** Høring vedrørende ændringer af byggeloven

### **Høring vedrørende ændringer af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering – indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring, m.v.**

Kommentarer fra Konstruktørforeningen:

Konstruktørforeningen bakker op om forslaget om en obligatorisk byggeskadeforsikring for privat boligbyggeri.

Forslaget indeholder de elementer, som vi vurderer, er nødvendige for at få en privat ordning til at fungere på samme vis som ordningen fra det almene byggeri, hvor Byggeskadefonden har haft stor succes med at nedbringe antallet af fejl og mangler. Her tænker vi på både 1- og 5årseftersyn, registrering og formidling af erfaringsmateriale m.m.

En obligatorisk forsikringsordning vil ganske vist gøre byggeriet dyrere på kort sigt. Men på langt sigt, belært af erfaringerne på området for almennyttigt byggeri, vil gevinsten for boligejerne, den samlede byggebranche og samfundet være betydeligt større.

For at denne gevinst kommer alle til gode bør det dog sikres, i lovens udmøntning, at et eventuelt stort antal fejl og mangler ikke alene følges op af en hævet præmie, men også, at man intensiverer en indsats mod den pågældende type mangler.

Vi foreslår desuden, at eftersyn og eftersynsrapporter i henhold til §25D stk.1 udføres af en, af forsikringssselskabet, uafhængig person.

Som det er formuleret i forslaget vil forsikringssselskabet få en dobbeltrolle, hvor de både skal registrere skader og udbetale erstatning.

Desuden viser Byggeskadefondenes erfaringer med eftersyn, at brug af eksterne synsfolk er med til at sikre en vidensspredning i branchen, idet disse ofte arbejder med f.eks. projekteringsopgaver for andre kunder.

Med venlig hilsen

Jacob Ravn Thomsen  
Dir.: +45 33 36 41 62  
Mobil: +45 30 32 41 21





**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
lj@ebst.dk

29 JULI 2007

Journalnr.

### **Høring vedrørende ændring af Byggeloven m.v.**

Med henvisning til jeres brev af 22. december 2006 (jeres sagsnr. B-3045-5), skal Teknik- og Miljøforvaltningen fremkomme med følgende bemærkninger:

#### Registrering af sagsbehandlingstid

Forslaget indeholder en bestemmelse vedrørende registrering af sagsbehandlingstid.

Til dette skal det bemærkes, at beregning af kommunernes sagsbehandlingstider på baggrund af registreringer i BBR af tidspunktet for modtagelse af byggeansøgninger og for udstedelse af byggetilladelser efter vores opfattelse ikke vil give et retvisende billede af sagsbehandlingstiden i kommunerne.

Byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune er i høj grad baseret på en løbende dialog med ansøger.

Specielt i større sager vil sagsforløbet typisk på forhånd være aftalt med ansøger, således at det er fastlagt, hvornår delansøgninger skal være indsendt, for at den endelige byggetilladelse kan gives på det planlagte tidspunkt for byggeriets påbegyndelse. Sagsbehandlingstiden vil således i disse sager være tilpasset den enkelte ansøgers forventninger og ønsker.

Desuden skal det bemærkes, at mange byggeansøgninger ikke kan behandles, før ansøger sender yderligere materiale til sagen. Dette konstateres i Københavns Kommune i 10-15 % af sagerne allerede ved en visitering umiddelbart efter modtagelsen. Vi sender ikke de mangelfulde ansøgninger retur til ansøger. Derimod anmoder vi ansøger om at sende de manglende oplysninger og lader sagen ligge og vente på disse. Ved den foreslåede registrering af sagsbehandlingstiden vil den tid, hvor en sag venter på materiale fra ansøger, blive medregnet.

På denne baggrund mener vi ikke, at den foreslåede registrering af sagsbehandlingstiden vil være relevant til den orientering af byggeerhvervet om kommunernes sagsbehandlingstider, som er formålet med indførelsen af bestemmelsen.

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
33 66 33 66

Direkte  
33 66 26 10

Telefax  
33 66 70 80

E-mail  
hjatmf@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

## Byggeskadeforsikring

Side 2 af 2

Forslaget indeholder bestemmelser om bygherrers pligt til at tegne byggeskadeforsikring og om kontrollen med, at pligten overholdes.

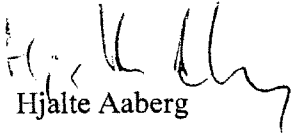
Som det fremgår af lovforslaget, indebærer ordningen ganske betydelige vanskeligheder med hensyn til administration og kontrol.

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at indførelse af krav om byggeskadeforsikring falder uden for kerneområdet for byggelovgivningen, og at de kompetencer, som er nødvendige til ordningens administration, næppe i tilstrækkeligt omfang vil være til stede hos de kommunale bygningsmyndigheder.

Med henvisning hertil skal det anbefales, at den ønskede forsikringsordning med tilhørende kontrolbestemmelser indføres uafhængigt af den kommunale byggesagsbehandling.

Forslaget giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

  
Hjalte Aaberg



Praktiserende Landinspektørers Forening  
PLF

Kalvebod Brygge 31-33  
1780 København V

Telefon: (+45) 3886 1070  
Telefax: (+45) 3886 0252  
Web-site: [www.plf.dk](http://www.plf.dk)  
E-mail: [plf@plf.dk](mailto:plf@plf.dk)  
Reg. & account No. : 1471 701 17 25  
CVR No.: 11 71 84 93  
SWIFT \_ BIC: DABADKKK  
IBAN DK3830000007011725

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

19. januar 2007  
jr.nr. 54.50

**Høringssvar vedr. ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering.  
Sag B-3045-5**

Praktiserende Landinspektørers Forening støtter lovforslaget, specielt under hensyntagen til, at det i §3 foreslås i lov om bygnings- og boligregistrering at indføre en fælles ejendomsreference.

Den fælles ejendomsreferencen er nødvendig for at styrke den digitale forvaltning på tværs af sektorer. Praktiserende Landinspektørers Forening havde gerne set, at en mere gennemgribende samordning af ejendomsbegreberne i henholdsvis udstykningslovgivningen, tinglysningsloven og vurderingsloven var blevet gennemført, men den angivne løsning er realiserbar og anvendelig.

Foreningen er indstillet på aktivt at deltage i arbejdet med at udforme de nærmere regler for registrering og anvendelse af den fælles ejendomsreference.

Med venlig hilsen

Søren Ladegaard Andersen  
formand



## Lisbeth Jordan (EBST)

---

**Fra:** Lone Stonor Kristensen [Lone.Stonor.Kristensen@Skat.dk]

**Sendt:** 22. januar 2007 10:23

**Til:** Lisbeth Jordan (EBST)

**Emne:** Svar på høring over ændring af byggeloven mv.

Til

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Lisbeth Jordan

Erhvervs- og Byggestyrelsen har sendt udkast til ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering (indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring mv.) til høring i SKAT ved mail af 22. december 2006.

SKAT har hverken faglige eller administrative bemærkninger.

Med venlig hilsen

Lone Stonor Kristensen



**SKAT**

Ministerbetjening Skatteråd mv  
Politisk - Juridisk kontor  
Østbanegade 123, 2100 København Ø

E-mail: Lone.Stonor.Kristensen@Skat.dk  
Telefon: (+45) 72 37 49 45

## Lisbeth Jordan (EBST)

---

**Fra:** Tom Frederiksen [Tom.Frederiksen@socialministeriet.dk]

**Sendt:** 22. januar 2007 14:36

**Til:** Lisbeth Jordan (EBST)

**Emne:** Byggeskadeforsikring - høring

Den 22. januar 2007.

J.nr. 2007-339

Til Erhvervs- og Byggestyrelsen

Erhvervs- og Byggestyrelsen har med brev af 22. december 2006 fremsendt udkast af 21. december 2006 til forslag til Lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Byggeskadeforsikring m.v.) til høring.

I den anledning kan jeg meddele, at Socialministeriet ikke har bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

**Tom Frederiksen**



**SOCIALMINISTERIET**

Boligfagligt Center  
Holmens Kanal 22, 1060 Kbh. K  
Tlf. 33 95 48 79  
Fax 33 92 93 36  
[tof@sm.dk](mailto:tof@sm.dk)

## **Anette Due (EBST)**

---

**Fra:** Lisbeth Jordan (EBST)

**Sendt:** 22. januar 2007 12:22

**Til:** Søren Clausen (EBST); Dennis Schnell-Lauritzen (EBST)

**Emne:** VS: Høring vedrørende ændring af byggeloven, m.v.

---

**Fra:** Benjamin Svendsen [mailto:Benjamin.Svendsen@socialministeriet.dk]

**Sendt:** 22. januar 2007 11:57

**Til:** Lisbeth Jordan (EBST)

**Emne:** Høring vedrørende ændring af byggeloven, m.v.



### **SOCIALMINISTERIET**

Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K

Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail sm@sm.dk

BSV/ J.nr. 2007-286

Erhvervs- og Byggestyrelsen

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

---

22. januar 2007

### **Høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger, lov om bygnings- og boligregistrering - indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring, m.v.**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved brev af 22. december 2006, anmodet om Socialministeriets bemærkninger vedrørende forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering.

Lovforslaget giver Socialministeriets enhed for byfornyelse og lejelovgivning anledning til følgende bemærkninger:

I den foreslåede § 25 A til byggeloven, er der i stk. 2 angivet, hvilke bygherrer der foreslås undtaget fra forsikringspligten, herunder selvforsikrede offentlige bygherrer (litra a), samt bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger m.v. (litra b).

Begrundelsen for de ovennævnte undtagelser er at undgå dobbeltforsikring.

I henhold til § 9, stk. 1, nr. 9, i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, kan

kommunalbestyrelsen træffe beslutning om nybyggeri af boliger til erstatning for boliger, der nedrives som følge af en beslutning om bygningsfornyelse.

Nybyggeri opført efter ovennævnte bestemmelse er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. samme lovs § 174, stk. 2, nr. 2.

Lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, er ophævet ved lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006. Dog er det i overgangsbestemmelsen i sidstnævnte lovs § 109, stk. 3 angivet, at kommunalbestyrelsen fortsat kan træffe beslutninger i henhold til kapitel 3 i den tidligere lov om byfornyelse, herunder beslutninger om nybyggeri, i kvarterløftsområder, såfremt kommunalbestyrelsen hjemtager den bindende tilsagnsramme om offentlig støtte inden den 1. januar 2009.

Bygherrer der opfører nybyggeri af boliger i henhold til § 9, stk. 1, nr. 9, i lov om byfornyelse vil med det forelagte lovforslags nuværende ordlyd være omfattet af forsikringspligten i henhold til lovforslagets § 25 A, stk. 1. Byggeriet vil samtidig være dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB). Der vil således være tale om dobbeltforsikring.

Socialministeriet skal derfor foreslå følgende ændringer til lovforslaget:

Efter byggelovens § 25 A, stk. 2, litra b, indsættes:

*”c) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB),”*

I samme bestemmelse ændres litra c til litra d.

I samme bestemmelse ændres litra d til litra e.

Med venlig hilsen

Benjamin Svendsen  
Fuldmægtig

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Att.: Lisbeth Jordan

lj@ebst.dk

22. januar 2007

Paul Bergsøes Vej 6

2600 Glostrup

Telefon 4343 6000

Telefax 4343 2103

tekn iq@tekn iq.dk

www.tekn iq.dk

## J.nr. B-3045-5 - Høring vedrørende ændring af byggeloven, lov om almene boliger og lov om bygnings- og boligregistrering - indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring

Tak for det i høring fremsendte udkast til ændring af byggeloven.

Forslaget om obligatorisk byggeskadeforsikring giver TEKNIQ anledning til nogle bemærkninger.

### Undtagelser fra forsikringspligten.

TEKNIQ foreslår, at det af loven eller bemærkningerne fremgår hvorvidt ejerlejligheder uden bopælspligt er undtaget fra forsikringspligten. Det er ikke muligt for sælger af ejerlejligheder uden bopælspligt på forhånd at vide, hvorvidt køber ønsker at benytte ejerlejligheden som sommerhus eller helårsbeboelse, og dermed om ejerlejligheden omfattes af forsikringspligten eller ej.

### Fordyrelse af byggeriet

Af opgørelsen af de økonomiske konsekvenser for erhvervslivet fremgår det, at de samlede udgifter til forsikringsordningen vil være ca. kr. 230 mio. årligt.

Denne omkostning er en sikker fordyrelse af byggeriet.

Merudgifterne til forsikringsordningen skønnes at modsvares af at omkostningerne til fejl og mangler nedbringes, og der anføres en analyse fra Statens Byggeforskningsinstitut som grundlag for at udgifterne til fejl og mangler skønnes at kunne nedbringes med ca. kr. 700 mio. årligt. I analysen fra Statens Byggeforskningsinstitut anfører instituttet selv at der er tale om værdier med en betydelig usikkerhed og med en validitet der kan stilles spørgsmålstejn ved.

Ref JES

jes@tekn iq.dk

Dir 7741 1560

kry

Side 1/3



Efter TEKNIQs opfattelse er der tale om et så usikkert grundlag at bedømme skønnede besparelser på, at der forekommer højest tvivlsomt om den samfundsøkonomiske gevinst ved indførelse af byggeskadeforsikringen vil overstige omkostningerne.

## 1- og 5-års eftersyn

Det anføres i bemærkningerne, at etableringen af byggeskadefondene for det støttede boligbyggeri, hvorefter byggeskadefonden gennemfører 1- og 5-års eftersynene, har ført til reduktion af antallet af alvorlige byggeskader i det almene byggeri fra 30 % i 1986 til 4 % i 2005.

Efter TEKNIQs opfattelse er der meget lidt forskel på det almene og det private byggeri, idet den viden og erfaring der opsamles i det almene byggeri naturligvis anvendes i det private byggeri.

Indførelsen af 1- og 5-års eftersyn vil derfor efter TEKNIQs opfattelse ikke kunne nedbringe omkostningerne til udbedring af fejl og mangler med ca. kr. 700 mio. årligt som anført i bemærkningerne.

Hele ordningen og arbejdsdelingen mellem forsikringsselskabet og Erhvervs- og Byggestyrelsen forekommer meget administrativt tung, ikke mindst i relation til at både forsikringsselskabet og Erhvervs- og Byggestyrelsen skal udarbejde rapporter om eftersynet, men ligesom Erhvervs- og Byggestyrelsen om muligt skal vurdere skadens eller svigtets årsag og stille forslag til forebyggelse uden i øvrigt at have deltaget i eftersynene og dermed selv at have vurderet forholdene.

TEKNIQ foreslår, at ordningen ændres, således at byggeskadeforsikringen er en ren forsikring, der dækker dækningsberettigede skader efter anmeldelse fra bygningsejeren.

## Offentliggørelse af personer eller selskaber, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejdet.

TEKNIQ finder det retssikkerhedsmæssigt stærkt betænkeligt, at det offentlige medvirker til at offentliggøre navne på fysiske og juridiske personer i sager, hvor det bestrides, at der er ansvar for mangler mens sagen verserer for domstolene eller voldgiftsretten.

Den skade en virksomhed kan lide herved er så betydelig selvom virksomheden efterfølgende frifindes for ansvar, at TEKNIQ foreslår, at der

22. januar 2007

Paul Bergsøes Vej 6

2600 Glostrup

Telefon 4343 6000

Telefax 4343 2103

teknik@teknik.dk

www.teknik.dk

Ref JES

jes@teknik.dk

Dir 7741 1560

kry

Side 2/3



indføres en regel om, at disse virksomheder kan få dækket det lidte tab samt pligt til at offentliggøre den fejlagtige offentliggørelse på samme vis som det kendes i medieverdenen, såfremt virksomheden efterfølgende frifindes.

Med venlig hilsen

Jan Eske Schmidt.

22. januar 2007

Paul Bergsøes Vej 6

2600 Glostrup

Telefon 4343 6000

Telefax 4343 2103

teknik@teknik.dk

www.teknik.dk

Ref JES

jes@teknik.dk

Dir 7741 1560

kry

Side 3/3





**Ministeriet for Videnskab  
Teknologi og Udvikling**

Erhvervs- og Byggestyrelsen  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø  
Att.: Specialkonsulent Lisbeth Jordan

**Sendes pr. e-post: [lj@ebst.dk](mailto:lj@ebst.dk)**

**Høring om ændring af byggelov - indførelse af byggeskadeforsikring – j.nr. B-3045-5**

Med henvisning til Erhvervs- og Byggestyrelsens e-post af 22. december 2006 vedrørende ovenstående skal Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling meddele, at vi ikke har bemærkninger til lovudkastets bestemmelser vedrørende bygningskadeforsikring, herunder ændring af lov om almene boliger.

For så vidt angår lovudkastets § 3, der vedrører lov om bygnings- og boligregistrering bemærkes, at ændringen skal pålægge økonomi- og erhvervsministeren at udforme en entydig fælles ejendomsreference, der stilles til rådighed for registrering af ejendomme.

I kommentarerne til forslaget anføres, at dette skal ske efter forhandling med Justitsministeriet, Miljøministeriet og Skatteministeriet.

I den forbindelse bemærkes, at Universitets- og Bygningsstyrelsen pr. 1. januar 2007 administrerer ejendomme med et samlet bygningsareal på mere end 3 mio. m<sup>2</sup>. Vi skal derfor anmode om, at Universitets- og Bygningsstyrelsen bliver inddraget i arbejdet med etablering af en entydig ejendomsreference.

Med venlig hilsen

Merete Møller  
Chefkonsulent

11. januar 2007

**Ministeriet for Videnskab  
Teknologi og Udvikling**

Bredgade 43  
1260 København K  
Telefon 3392 9700  
Telefax 3332 3501  
E-post [vtu@vtu.dk](mailto:vtu@vtu.dk)  
Netsted [www.vtu.dk](http://www.vtu.dk)  
CVR-nr. 1680 5408

Sagsbehandler  
Merete Møller  
Telefon 3395 5233  
Telefax 3332 5013  
E-post [mmo@vtu.dk](mailto:mmo@vtu.dk)

Sagsnr. 06-008903  
Dok nr. 86410  
Side 1/1