

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 24. maj 2007

## Betænkning

over

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

(Byggeskadeforsikring m.v.)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Økonomi- og erhvervsministeren har stillet 4 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 14. marts 2007 og var til 1. behandling den 10. april 2007. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

#### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

#### *Høringer*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 22. december 2006 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 58. Den 22. marts 2007 sendte socialministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget, jf. L 177 – bilag 1.

#### *Skriftlige henvendelser*

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Danske Arkitektvirksomheder,  
Forbrugerrådet og  
F&P – Forsikring og Pension.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret henvendelserne.

#### *Deputationer*

Endvidere har Danske Arkitektvirksomheder mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget.

#### *Samråd*

Udvalget har stillet 1 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til mundtlig besvarelse. Ministeren har besvaret spørgsmålet i et samråd med udvalget den 22. maj 2007. Ministeren har efterfølgende sendt udvalget det talepapir, der lå til grund for ministerens besvarelse af spørgsmålet.

### *Spørgsmål*

Udvalget har stillet 28 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

### **3. Emner udvalget særligt har behandlet**

#### *Skimmelsvamp*

På udvalgets opfordring har økonomi- og erhvervsministeren over for udvalget oplyst følgende:

»Som opfølgning på samråd i Folketingets Boligudvalg den 22. maj 2007 uddyber dette notat svaret på spørgsmål 25 stillet af Boligudvalget den 7. maj 2007.

Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige byggeskader. Skadesbegrebet i byggeskadeforsikringen vil lægge sig tæt op af den definition, Byggeskadefonden i dag benytter. Sundhedsskadelig forekomst af skimmelsvampe, der skyldes forhold ved opførelsen af byggeriet, vil være omfattet af forsikringen.

Begyndende vækst af skimmelsvamp er tegn på en uønsket fugt, som kan udvikle sig til et sundhedsproblem. Når der opstår fugt i en bolig, kan det have sin årsag i en byggeskade, fx fordi der er brugt fugtige gipsplader ved opførelsen af bygningen. I disse tilfælde vil byggeskadeforsikringen dække både udgifter til ændring af den fejlkonstruktion, som medfører fugten, og udgifter til at fjerne skimmelsvampen.

Forekomsten af skimmelsvamp kan være synlig eller usynlig. Ikke-synlig skimmelsvamp vil - ligesom synlig skimmelsvamp - være dækket af forsikringen, hvis den skyldes forhold ved byggeriets opførelse og vil udvikle sig til at være sundhedsskadelig, hvis der ikke gribes ind. Det vil fx gælde skimmelsvamp, som forefindes bag paneler eller vægge. Byggeskadeforsikringen dækker endvidere eventuelle nødvendige genhusningsudgifter.

Byggeskadeforsikringen vil ikke dække fjernelse af forekomst af skimmelsvamp af bagatelagtig karakter. Disse skader vil normalt kunne udbedres ved afrensning og forbedret udluftning. Byggeskadeforsikringen dækker heller ikke, hvis årsagen til forekomsten af skimmelsvamp er uheldig brugeradfærd. Afhjælpingen af den bagvedliggende årsag til fugtophobningen og dermed årsagen til den bagatelagte forekomst af skimmelsvamp vil være dækket af byggeskadeforsikringen, når skimmelsvampen skyldes væsentlige byggeskader ved opførelsen af byggeriet.

Der findes på nuværende tidspunkt ingen offentligt fastsatte regler for, hvornår skimmelsvamp er sundhedsskadelig. Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet udarbejder pt. i anden forbindelse en fælles vejledning til kommunerne om lovgrundlaget vedrørende sager om skimmelsvamp. Som supplement til denne vejledning udarbejder Sundhedsstyrelsen en vejledning om håndtering af sager vedrørende indeklima i boliger. Det er intentionen, at denne vejledning bl.a. beskriver grænser for bagatelagtig vækst af skimmelsvampe. Denne afgrænsning vil kunne bruges i forhold til byggeskadeforsikringen.

Sundhedsstyrelsen har i forbindelse med vejledningen tilkendegivet, at der ved vurderingen af skimmelsvampens skadelighed både skal tages hensyn til udbredelsen og i hvilke rum, svampen forefindes.

Den nærmere præcisering af hvilken forekomst af skader, der vil være dækningsberettiget, vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Bekendtgørelsen vil inddrage Sundhedsstyrelsens vejledning, herunder afgrænsningen af, hvornår skimmelsvamp er bagatelagtig. Fordelen ved at fastsætte reglerne i en bekendtgørelse er, at reglerne er bindende og samtidig kan ændres relativt hurtigt, hvis der kommer ny viden på området.

Bekendtgørelsen vil blive sendt i en bred høring inden den bliver udstedt.«

### *Omfattede byggerier og bygherrer*

På udvalgets opfordring har økonomi- og erhvervsministeren over for udvalget oplyst følgende:

»Som opfølgning på samråd i Folketingets Boligudvalg den 22. maj 2007 uddyber dette notat, hvilke byggerier og bygherrer, der er omfattet af forsikringspligten.

Med økonomi- og erhvervsministerens ændringsforslag fremsendt til Boligudvalget den 8. maj 2007 vil der ifølge lovforslaget være forsikringspligt i alle de tilfælde, hvor en forbruger køber en nybygget helårsbolig som en samlet pakke fra en professionel.

Det vil sige, der er forsikringspligt i de tilfælde, hvor en professionel erhvervsdrivende står for byggeprocessen, og dermed indgår aftalerne med de håndværkere, der skal opføre huset.

Det betyder, at der vil være forsikringspligt i de tilfælde, hvor en forbruger køber hus og grund af samme virksomhed, og de tilfælde, hvor forbrugeren vælger at købe en grund, og lader et firma stå for opførelsen af huset samt de tilfælde, hvor forbrugerne udbyder opførelsen af en helårsbolig i en samlet entrepris.

Der er forsikringspligt også i de tilfælde, hvor den professionelle betinger aftalen om opførelsen af en bolig af, at forbrugeren indgår aftale med en eller flere nærmere angivne erhvervsdrivende om opførelsen af en del af bebyggelsen. I sådanne tilfælde vil det i realiteten være den professionelle, der står for byggeprocessen.

Det vil være den professionelle bygherre, der skal tegne og afholde udgiften til forsikringen. Hvis en forbruger lader én professionel erhvervsdrivende forestå selve opførelsen af en bolig, er det den professionelle, der er bygherre i lovens forstand.

Der er ikke pligt til at tegne byggeskadeforsikring for ny bebyggelse, som ikke er helårsbeboelse, bebyggelse opført af offentlige bygherrer eller bebyggelse der er dækket af Byggeskadefonden.

Der er heller ikke forsikringspligt for bebyggelse, der opføres af forbrugeren, og hvor forbrugeren selv står for styring af byggeprocessen og indgår aftalen med forskellige håndværkere, der skal opføre boligen.

Den forbruger, der vælger selv at stå for opførelsen af byggeriet, kan normalt få betydelig indflydelse på kvalitetssikringen af byggeriet. Forbrugeren kan således sikre kvaliteten af byggeriet i et andet omfang end i de tilfælde, hvor forbrugeren får én professionel til at opføre bebyggelsen. Forbrugeren vil dog have mulighed for at tegne en byggeskadeforsikring på frivillig basis.

I de tilfælde hvor forbrugeren selv udfører en væsentlig del af arbejdet i forbindelse med opførelsen af huset – dvs. medbyg - vil der som udgangspunkt ikke være forsikringspligt for bebyggelsen.

Det er imidlertid hensigten at fastsætte, at når forbrugeren udfører mindre arbejder på boligen, såsom malerarbejde, opførelse af garage, skur eller lignende i tilknytning til boligen, vil der være forsikringspligt for den del af huset, som ikke kan henføres til det arbejde, forbrugeren selv har lavet. Den nærmere afgrænsning af, hvornår der er tale om medbyg, vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Bekendtgørelsen vil inden udstedelsen blive sendt i en bred høring.

I de tilfælde, hvor forbrugeren selv udfører mindre arbejde på huset, og der opstår en væsentlig byggeskade på huset, som kan henføres til dette arbejde vil byggeskadeforsikringen ikke dække skaden. Uenigheder om hvorvidt en byggeskade skyldes det arbejde, forbrugeren selv har udført, vil kunne indbringes til Forsikringsankenævnet.«

#### 4. Indstillinger og politiske bemærkninger

*Udvalget* indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget deler ønsket om etablering af en byggeskadeforsikring for det private boligbyggeri. Dermed skulle vi gerne få gjort op med de alvorlige problemer, mange nye boligejere har været udsat for, ved at overtage ny-opførte boliger med byggeskader og alvorlige svigt.

Erfaringerne med etableringen af en byggeskadefond for det støttede byggeri i 1986 har tydeligt vist sin effektivitet i form af en hurtig indgriben overfor netop byggeskader m.v.

S, SF og EL skal dog ikke undlade at udtrykke vores undren over, at økonomi- og erhvervsministeren ikke har ønsket at inddrage os undervejs i forhold til det fremlagte forslag. Forslaget bar ved fremlæggelsen i den grad præg af hastværk og ikke særlig gennemtænkte løsninger, hvilket også har betydet, at der har været behov for at stille en lang række spørgsmål samt at afholde et samråd.

Naturligvis er det glædeligt, at ministeren har erkendt problemerne og efterkommet vores ønsker på en række punkter. Det være sig i forhold til dækningsomfanget, hvor alle boliger opført i samlet entreprise, samt hvor et firma står for opførelsen, nu vil være omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring. Tilsvarende glæder det os, at ministeren har efterkommet vores ønske om, at byggeskadeforsikringen skal være primær, og dermed fjernet den misforståede sammenblanding til f.eks. ejerskifteforsikringer. Nævnes bør også S, SF's og EL's tilfredshed med, at ministeren - som det tredje - har accepteret at fremsætte et ændringsforslag, der sikrer, at det ikke vil være muligt at få en anerkendt forsikringskade udbetalt kontant, men at den naturligvis altid skal bruges til udbedring af den anerkendte byggeskade.

Men samtidig skal vi ikke undlade at give udtryk for vores bekymring i forhold til forsikringssekskabernes problematiske rolle i forhold til eftersyn. Det havde været naturligt at trække på den erfaring, de bestående byggeskadefonde, har i den sammenhæng.

Ministeren giver i bemærkningerne til lovforslaget udtryk for, at forslaget også skal ses som en indsats mod skimmelsvamp. Men til trods for adskillige spørgsmål/svar er det ikke lykket, at komme til en endelig afklaring. De meget upræcise svar og tilkendegivelser fra ministerens side, kan kun opfattes som et udtryk for, at regeringen og ministeren ikke tager dette store problem seriøst nok. I S, SF og EL vil vi ikke acceptere, at mennesker fastholdes i usunde boliger, der ikke er egnet til beboelse, og som frembyder ganske alvorlige helbredsmæssige konsekvenser for disse mennesker. På den baggrund finder vi det ganske utilfredsstillende, at det ikke har været muligt i loven klart at få præciseret lovens dækningsomfang i forhold til skimmelsvamp.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten skal afslutningsvis ikke undlade at give udtryk for vores bekymring for, at det vil vise sig, at der efter lovens vedtagelse, vil opstå flere sager, hvor det vil vise sig, at lovforslaget ikke har været tilstrækkeligt gennemtænkt.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget udtaler, at på baggrund af erfaringerne fra Byggeskadefonden for det almene byggeri, hvor det lykkedes at reducere antallet af byggeskader fra 30 pct. i 1986 til 4 pct. i 2005, ønsker regeringen nu at indføre en lignende ordning for de private boliger.

Den obligatoriske byggeskadeforsikring skal tegnes af bygherren til fordel for bygningsejeren, når professionelle bygherrer bygger helårsboliger til private. Forsikringsordningen dækker væsentlige byggeskader, der har betydning for bygningens levetid og funktion i 10 år, herunder bl.a. skimmelsvamp. Endvidere dækker forsikringen genhusning af beboerne i tilfælde af skader, hvor fraflytning er nødvendig for udbedring af skaderne. Der skal gennemføres to eftersyn af bygningen, der skal afdække fejl i byggeriet og give forbrugeren viden om bygningens standard. Første eftersyn efter et

år og næste eftersyn efter fem år. I forbindelse med eftersynene udarbejdes en eftersynsrapport, der beskriver de konstaterede skader og svigt.

Byggeskadeforsikringen bliver med ændringsforslagene primær i forhold til andre tingsforsikringer som f.eks. ejerskifteforsikringer og husforsikringer. Forsikringspræmien må ikke overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen, hvilket er en væsentlig forudsætning for, at Dansk Folkeparti er positivt indstillet over for en obligatorisk forsikring. Udgifterne til forsikringen vil kunne indgå i købers realkreditfinansiering af købet og kan derfor betales over 30 år, hvilket også er en væsentlig forudsætning for Dansk Folkeparti. Der er endvidere en selvrisiko på maks. 10.000 kr. pr. skade. Selvriskoen kan højst være på 20.000 kr. pr. bolig. Kontrollen med, at der er tegnet byggeskadeforsikring, foretages af kommunen. Ordningen evalueres løbende, første gang efter to år.

Dansk Folkeparti mener, det er sørgeligt, at det overhovedet er nødvendigt at tegne en forsikring i nybyggeri, der dækker byggeskader. Det burde være en selvfølge, at bygherre, entreprenører og håndværkere satte en ære i at udføre gedigent håndværk, eller i det mindste rettede deres fejl hurtigst muligt, når kunden påviste, at der var begået fejl. Men desværre hører og ser vi gang på gang, at beboerne i det såkaldte færdige byggeri bliver sorteper, fordi bygherre, entreprenører og håndværkere afleverer byggeriet fyldt med fejl og mangler. Dansk Folkeparti beklager, at det er nødvendigt at fordyre byggeriet unødigt med en obligatorisk byggeskadeforsikring.

Det Radikale Venstres medlem af udvalget skal udtale, at Det Radikale Venstre ønsker at fremme byggeri af høj kvalitet. Derfor støtter vi lovforslaget, der har til formål at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri. Der er store gevinster at hente. En undersøgelse fra 2004 viser, at udgifterne til udbedring af fejl og mangler i dansk byggeri beløber sig til ca. 12 mia. kr. årligt. Meget tyder på, at det endda er blevet værre. Byggeriets Evalueringscenter vurderede i 2006, at antallet af kritiske mangler i byggeprocessen er i voldsom vækst.

Derfor anser Det Radikale Venstre forslaget om en obligatorisk byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer, der opfører privat byggeri, for at være et klart fremskridt. Forsikringsordningen vil dække bredt, nemlig ca. 13.000 boliger eller 85 pct. af de opførte boliger. Ordningen er en parallel til den byggeskadefond, der siden 1986 har eksisteret for det almene byggeri. Her har erfaringerne været særdeles positive – med et fald i antallet af væsentlige byggeskader fra 30 pct. i 1986 til fire pct. i 2005. Af netop denne grund har Det Radikale Venstre tiltro til, at denne nye obligatoriske byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer vil gøre en positiv forskel.

Økonomi- og erhvervsministeren har på baggrund af Folketingets behandling af lovforslaget fremsat en række ændringsforslag, der alle forbedrer lovforslaget. Resultatet er blevet en klarere forsikringsordning, der vil dække alle tilfælde, hvor en forbruger køber et nybygget hus som en samlet pakke fra en professionel. I de tilfælde, hvor forbrugeren selv vælger at stå for byggeriet, er det i Det Radikale Venstres øjne naturligt, at forbrugeren selv påtager sig ansvaret for byggeriet og derfor også selv beslutter, om der skal tegnes forsikring. Forbrugeren, der vælger at være sin egen bygherre, vil kunne vælge at tegne forsikringen på frivillig basis og dermed opnå en byggeskadedækning, der svarer til de tilfælde, hvor byggeskadeforsikringen er obligatorisk.

Det Radikale Venstre finder det afgørende, at de skader, der udløser erstatning, rent faktisk udbedres. Det sikrer lovforslaget. Forsikringsselskaberne pålægges kun at udbetale erstatning for en dækningsberettiget byggeskade, hvis skaden udbedres.

Det Radikale Venstre er principielt betænkelig ved den interessekonflikt, lovforslaget lægger op til, når forsikringsselskaberne får ansvar for både at gennemføre de to lovpligtige eftersyn og at udbetale erstatning. Vi hæfter os dog ved, at forsikringsselskaberne skal gennemføre sine eftersyn efter samme skemalagte procedurer og krav om afrapportering som Byggeskadefonden. Forsikrings-

selskaberne pålægges også at lade en bygningssagkyndig gennemføre tilsynene. Det bør som udgangspunkt sikre kvaliteten af eftersynene.

Det Radikale Venstre er også principielt imod at fravige persondatalovens hovedprincip om, at offentliggørelse af navne på personer eller virksomheder kun kan ske efter en konkret vurdering fra sag til sag. Med lovforslaget gives der imidlertid adgang til generelt at offentliggøre navnene på de virksomheder, der har bidraget til eller forårsaget en dækningsberettiget skade. Det Radikale Venstre er enig i, at en sådan offentliggørelse i sig selv kan have en præventiv effekt, men vi finder det helt afgørende, at der ikke offentliggøres navne på virksomheder, der ikke har eller mener at have et ansvar for byggeskaderne. For Det Radikale Venstre har det derfor af hensyn til retssikkerheden været en forudsætning, at der ikke kan ske offentliggørelse, før der er truffet afgørelse i evt. verserende retssager eller andre former for tvister om ansvarsspørgsmålet.

Det Radikale Venstre lægger stor vægt på ministerens tilsagn om at evaluere den obligatoriske byggeskade ordning efter to år. Det vil bl.a. være vigtigt at undersøge, i hvor høj grad de obligatoriske byggeskade forsikringer har fordyret byggeriet mere end ventet. Udgangspunktet er, at prisen på den gennemsnitlige præmie ikke vil overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen.

Det vil også være aktuelt at undersøge om, om ordningen har vist sig for tung at administrere. Lige nu lægges der unægtelig op til megen rapportskriveri.

Endelig bør evalueringen også rejse spørgsmålet om, hvorvidt den obligatoriske byggeskade forsikring i sig selv har hæmmet opførelsen af innovativt byggeri. Det er for os et særskilt mål at fremme netop eksperimenterende og innovativt byggeri.

Siumut, Tjóðveldisflokkurin, Fólkaflokkurin og Inuit Ataqatigiit var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

## 5. Ændringsforslag med bemærkninger

### Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

#### Til § 1

1) Det under *nr. 6* foreslåede § 25 A, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3*. I de tilfælde, hvor en forbruger indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at den erhvervsdrivende opfører eller forestår opførelsen af bebyggelsen, anses den erhvervsdrivende for at være bygherre efter denne lov. Det samme gælder, hvis den erhvervsdrivende betinger aftalen om opførelse af bebyggelsen af, at forbrugeren indgår aftale med en eller flere nærmere angivne erhvervsdrivende om opførelse af en del af bebyggelsen.«

[Præcisering og udvidelse af forsikringspligten]

2) I den under *nr. 6* foreslåede § 25 B indsættes efter *stk. 3* som nye stykker:

»*Stk. 4*. Når forsikringsbegivenheden indtræder, tilkommer retten til erstatning den sikrede, jf. *stk. 1*, selv om denne ikke har fået meddelelse om forsikringen. Forsikringstageren kan ikke med bindende virkning forhandle med selskabet om erstatningen eller oppebære erstatningen.

*Stk. 5.* Hvis der er panthavere eller indehavere af andre tinglige rettigheder i ejendommen, kan erstatningsbeløbet udbetales til sikrede, når skaden er udbedret, eller betryggende sikkerhed er stillet for panthaver eller indehaveren af den tinglige rettigheds fyldestgørelse.«

[Præcisering af erstatningens udbetaling]

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 6 og 7.

3) Det under *nr. 6* foreslåede § 25 B, *stk. 4*, der bliver *stk. 6*, affattes således:

»*Stk. 6.* Hvis et forsikringsselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, jf. *stk. 2*, der tillige helt eller delvis er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet ikke kræve refusion af det pågældende forsikringsselskab inden for tingsforsikringens forsikringssum.«

[Ændring af bestemmelsen om refusion, således at byggeskadeforsikringen bliver primær]

#### Til § 4

4) I *stk. 1* og *2* ændres »1. februar 2008« til: »1. april 2008«.

[Udskydelse af lovens ikrafttræden]

### B e m æ r k n i n g e r

#### Til nr. 1

Efter § 25 A, *stk. 3*, i det fremsatte lovforslag er der forsikringspligt for den erhvervsdrivende i de tilfælde, hvor forbrugeren køber både projekt og grund af den samme erhvervsdrivende og i de tilfælde, hvor forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et nærmere angivet firma skal opføre bebyggelsen på grunden.

Der er derimod ikke forsikringspligt i de tilfælde, hvor forbrugeren af et firma køber et hus og en grund uafhængigt af hinanden. Der er samme behov for at forsikre huset i disse tilfælde. Det foreslås derfor, at forsikringspligten udvides, så der er forsikringspligt for den erhvervsdrivende i alle tilfælde, hvor en professionel bygherre står for byggeprocessen og dermed indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre huset. Det betyder, at der vil være forsikringspligt i følgende tilfælde; hvor forbrugeren køber projekt og grund af samme erhvervsdrivende, som tillige opfører eller står for opførelsen af huset, og i de tilfælde, hvor forbrugeren køber grund på betingelse af, at et nærmere angivet firma opfører bebyggelsen, samt i de tilfælde, hvor forbrugeren køber en grund for derefter at få et firma til at opføre et hus på grunden.

Baggrunden for ændringen er, at når forbrugeren har erhvervet en grund og senere får en professionel til at opføre et hus på grunden, forholder det sig ofte således, at det er den professionelle, der står for byggeprocessen. Det vil derfor være rimeligt, at forbrugeren også i sådanne situationer vil være dækket af en byggeskadeforsikring.

I de tilfælde, hvor den professionelle i aftalen om opførelse af huset har betinget sig, at forbrugeren indgår aftale med f.eks. en eller flere nærmere angivne entreprenører om opførelse af en del af huset, er det i realiteten ligeledes den professionelle, der står for byggeriet, og der skal derfor også være forsikringspligt i disse tilfælde.

Ændringsforslaget omfatter derimod ikke de tilfælde, hvor forbrugeren vælger selv at forestå byggeprocessen og indgå separate aftaler med forskellige håndværkere. Det skyldes, at et krav om byggeskadeforsikring i sådanne tilfælde vil fordyre forsikringen væsentligt, da forsikringsselskabet vil

have svært ved at vurdere risikoen for, at der opstår fejl og mangler på byggeriet. I de tilfælde, hvor forbrugeren selv vælger at forestå byggeprocessen, vil der være mulighed for at tegne forsikringen på frivillig basis.

#### Til nr. 2

Efter § 25 A, stk. 1, i det fremsatte lovforslag er det bygherren, der er forsikringstager. Efter § 25 B, stk. 1, 2. pkt., er bygningssejeren den sikrede. Som konsekvens af, at der i lovforslaget er taget udtrykkelig stilling til, hvem forsikringen er tegnet til fordel for, finder forsikringsaftalelovens §§ 54-58, der omhandler forsikring af tredjemands interesse, ikke anvendelse på lovforslaget. For at undgå fortolkningstvivel angiver § 25 B, stk. 4, at forsikringssummen tilkommer bygningssejeren, og at forsikringstageren ikke med bindende virkning for bygningssejeren kan forhandle med forsikringsselskabet om erstatningens størrelse eller oppebære erstatningen. Det er en fravigelse af udgangspunktet i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, at forsikringstageren ikke kan forhandle om eller oppebære erstatningen på sikredes vegne.

Som en yderligere konsekvens af, at forsikringsaftalelovens § 58, jf. § 54, ikke finder anvendelse på ordningen om byggeskadeforsikring, fastslås det i § 25 B, stk. 5, at erstatningen ikke kan udbetales til bygningssejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, såfremt der er panthaver eller andre, der har en tinglig ret i ejendommen. Bestemmelsen er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 58 og skal sikre, at forsikringssummen ikke udbetales til bygningssejeren, uden at skaden udbedres, med deraf følgende forringelse af pantsikkerheden eller den tinglige retlighed.

Det er en forudsætning, at forsikringsselskabet har kendskab til panteretten, hvilket kan sikres ved tinglysning eller meddelelse til forsikringsselskabet. Også en tinglig ret er omfattet af bestemmelsen. Et eksempel på en tinglig ret er udlæg i en ejendom. Er ejendommen pantsat eller er der foretaget udlæg i ejendommen, kan der ikke ske udbetaling af erstatningen, før der er sket udbedring af skaden, eller der er stillet betryggende sikkerhed. Det afgørende for vurderingen af, om sikkerheden er betryggende, er, om skaden vil blive udbedret, eller at panthaver eller indehaveren af en anden tinglig ret sikres fyldestgørelse. Også for så vidt angår de tinglige rettigheder er det afgørende, at forsikringsselskabet kendte eller burde kende til retten.

Kravet om, at der ikke kan ske udbetaling af erstatning til bygningssejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, hvis panthaver eller andre har en tinglig ret i ejendommen, vil samtidig tilgodese lejere. Er hele eller en del af en ejendom, hvor der er byggeskadeforsikringspligt, udlejet, er lejer beskyttet efter lejelovgivningen. Af reglerne i lejelovgivningen følger, at udlejer er forpligtet til at udbedre fejl og mangler. Hvis værdien af det lejede er forringet, kan lejer tillige efter omstændighederne kræve lejen nedsat i perioden, indtil fejl og mangler er afhjulpet.

#### Til nr. 3

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

Efter ændringsforslaget gøres byggeskadeforsikringen primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme skade. Det vil sige, at i tilfælde, hvor forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, kan forsikringsselskaberne ikke kræve refusion af det andet forsikringsselskab.



Ændringsforslaget skyldes, at det ikke er fundet hensigtsmæssigt, at det for eksempel er ejerskifteforsikringen, der i den endelige opgørelse mellem forsikringsselskaberne skal dække en byggeskade.

Byggeskadeforsikringen vil altid blive tegnet på et tidligere tidspunkt end for eksempel en ejerskifteforsikring. Forbrugeren vil herved få mulighed for at forhandle prisen ned på ejerskifteforsikringen i de tilfælde, hvor en bolig handles efter opførelsen under henvisning til, at der allerede er en byggeskadeforsikring, der dækker væsentlige byggeskader.

#### Til nr. 4

Det foreslås, at lovens ikrafttræden udskydes til den 1. april 2008 for at give forsikringsselskaberne den fornødne tid til at forberede sig på loven.

*Marion Pedersen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Kurt Kirkegaard (V) Hanne Severinsen (V)*  
*Søren Pind (V) Anita Knakkegaard (DF) Mia Falkenberg (DF) Jakob Axel Nielsen (KF) nfm.*  
*Allan Niebuhr (KF) Lissa Mathiasen (S) fmd. Vibeke Grave (S) Jytte Andersen (S)*  
*Hüseyin Arac (S) Bjarne Laustsen (S) Charlotte Fischer (RV) Pernille Frahm (SF)*  
*Pernille Rosenkrantz-Theil (EL)*

Siumut, Tjóðveldisflokkurin, Fólkaflokkurin og Inuit Ataqatigiit havde ikke medlemmer i udvalget.

#### Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	51	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Siumut (SIU)	1
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Fólkaflokkurin (FF)	1
Det Radikale Venstre (RV)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11	Uden for folketingsgruppen (UFG)	4

### Oversigt over bilag vedrørende L 177

#### Bilagsnr. Titel

- |    |   |
|----|---|
| 1  | Høringsnotat og høringssvar fra økonomi- og erhvervsministeren  |
| 2  | Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget  |
| 3  | Endelig tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget   |
| 4  | Henvendelse af 9/3-07 fra Danske Arkitektvirksomheder   |
| 5  | Henvendelse af 25/4-07 fra F&P - Forsikring og Pension  |
| 6  | Henvendelse af 26/4-07 fra Danske Arkitektvirksomheder  |
| 7  | Henvendelse af 27/4-07 fra Forbrugerrådet   |
| 8  | 1. udkast til betækning   |
| 9  | Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren  |
| 10 | 2. udkast til betækning   |
| 11 | Henvendelse af 21/5-07 fra Forsikring & Pension   |
| 12 | 3. udkast til betækning   |
| 13 | Notater om skimmelsvamp og byggerier omfattet af forsikringspligten samt ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren |
| 14 | 4. udkast til betækning   |

### Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 177

#### Spm.nr. Titel

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Spm., om det ikke vil blive lige så dyrt for en familie, der vælger at købe en grund for derefter at finde et f.eks. typehusfirma til at forestå opførelse af huset, at skulle tegne en privat byggeskadeforsikring, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå |
| 2 | Spm. om at ministeren bedes oplyse, hvor meget det må forventes at fordyre en byggeskadeforsikringsordning, såfremt alt nybyggeri af boliger bliver omfattet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå  |
| 3 | Spm., om ministeren ikke finder, at det set ud fra en samfundsmæssig synsvinkel var ønskeligt, såfremt alt boligbyggeri blev omfattet af en byggeskadeforsikring, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå  |
| 4 | Spm. om at ministeren bedes oplyse, om der må være skimmelsvampvækst og givet fald, hvor meget må der være af skimmelsvampvækst og hvor må det forefindes i boligen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå   |
| 5 | Spm., om hvor grænsen for medbyg går, i relation til at der i bemærkningerne til forslaget nævnes, at medbyg ikke vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå   |

- 6 Spm., om ministeren finder, at det vil være samfundsmæssigt godt eller at det vil sikre panthaver/kreditor, hvis en bygningsejer vælger at få udbetalt erstatningen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om, hvorledes lejere fremover vil være bedre sikrede, såfremt bygningsejer/udlejer vælger at beholde pengene og ikke udbedre svigt/skader, som har resulteret i skimmelsvamp, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm. om at ministeren i forbindelse med forslaget lægger op til, at byggeskadeforsikringen vil være sekundær set i forhold til f.eks. en ejerskifteforsikring bedes oplyst, hvor meget det forventes at ville påvirke prisen på ejerskifteforsikringerne, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om at ministeren bedes angive begrundelsen for, at en bygherre kan fritages for sit ansvar, såfremt ejendommen bliver solgt og dermed overgår til ejerskifteforsikringen og dermed til sælgers ansvar, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm., om ministeren ikke finder det hensigtsmæssigt, at det er færdigmeldingen fra bygherrens side, der afgør om en andelsboligforening er dækket af forsikringen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om, i hvilken størrelsesorden ministeren forestiller sig, at de administrative tvangsbøder skal være, og om vil det have konsekvenser i skærpente grad, såfremt der bliver tale om flere tilfælde fra samme bygherre, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om at ministeren bedes angive begrundelsen for at 1 og 5 års eftersynet ikke lægger op til, at den bestående byggeskadefond, skal foretage disse eftersyn, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm., om ministeren vil være indstillet på at stille ændringsforslag, der vil imødekomme L 177 - spm. 1-12, og i givet fald på hvilke områder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm., om ministerens kommentar til henvendelsen af 9/3-7 fra Danske Arkitektvirksomheder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm. om at uddybe bemærkninger til § 25 F, stk. 5, om at offentliggørelse af navne i visse tilfælde skal kunne ske uanset de regler, der er fastsat i persondataloven, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 16 Spm., om lovforslaget vil komme til at dække 85 pct. af nybyggeriet m.v., til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spørgsmålet tilbagesendes
- 18 Spm. om kloakering og andre former for stikledninger vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

- 19 Spm. om kommentar til henvendelse af 25/4-07 fra F&P - Forsikring og Pension, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 26/4-07 fra Danske Arkitekt Virksomheder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om kommentar til henvendelse af 27/4-07 fra Forbrugerrådet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 22 Spm., om ministeren har foretaget en vurdering af den svenske model for byggeskadeforsikring set i forhold til det fremsatte forslag, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 23 Spm. om at ministeren bedes redegøre for forskellen mellem den danske model og den svenske model, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 24 Spm. om ministerens uddybelse af besvarelse af spørgsmål 1, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 25 Spm. om, hvad der menes med »at fjerne skimmelsvamp i nødvendigt omfang« jævnfør svaret på spørgsmål 4, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 26 Spm. om uddybelse af svaret på spm. 6 og om ministeren vil være indstillet på at vælge en ordning svarende til den, der i dag er gældende for brandforsikringer, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 27 Spm. om kommentar til henvendelse af 21/5-07 fra Forsikring & Pension, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 28 Spm. om ministeren vil oversende sit talepapir fra samrådet den 22/5-07 vedrørende L 177 - samrådssp. A, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå