

**DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER**

Til pressen

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

Bendt Bendtsen rammer ved siden af i kampen mod byggeskader

2007-03-09

1/3

ref CL

Økonomi- og Erhvervsminister Bendt Bendtsen fremlægger nu sit ventede lovforslag om etablering af en byggeskadeforsikring, som skal sikre forbrugere en bedre retsstilling og forsikring mod byggefirmaer, som sælger boliger med fugt og andre mangler. Forslaget kommer efter stor presseopmærksomhed i sommeren 2006 omkring familier, som var flyttet ind i helt nye boliger med uacceptabelt mange fejl og fugt i lofter og vægge.

Som kommentarer til lovforslaget siger direktør i Danske Arkitektvirksomheder, Christian Lerche:

- Forslaget er skruet helt forkert sammen. Det giver kun på overfladen en bedre forbrugerbeskyttelse, fordi den kun omfatter den lille del af boligsalget, hvor familierne køber hus med grund af samme byggefirma – typisk fra de store typehusfirmaer.
- Hvis man fremover køber grunden først og derefter bygger huset, opnår man ikke samme sikkerhed. Det forekommer at være en besynderlig forbrugerbeskyttelse.
- Af samme grund kommer forslaget til at påføre de mange uafhængige arkitekt- og byggefirmaer en helt urimelig og ødelæggende konkurrence, når store boligfirmaer fremover skal tilbyde deres kunder en samlet set bedre sikkerhed. På trods af, at det ifølge pressen i sommer netop var enkelte af de store typehusproducenter, der stod bag den dårlige kvalitet, ser de ud til at gå ud af sagen som vindere.
- Lovforslaget vil ødelægge et marked for god arkitektur og gode boliger og i stedet bidrage til et landskab af ensartede boliger uden den variation og dynamik, som god, individuel arkitektur er med til at skabe.

I medfølgende bilag uddybes sagens indhold. DANSKE ARK er erhvervs- og arbejds-giverorganisation for knap 700 arkitektvirksomheder, som forestår ca. 95 procent af det arkitekttegnede byggeri i Danmark. Direktør Christian Lerche kan kontaktes på telefon 32830505 eller mobil 51554794.

Notat om Lovforslag vedr. byggeskadeforsikring – konsekvenser for arkitektur, arkitekterhverv og forbrugerbeskyttelse

2/3

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.

Dette notat beskriver kortfattet, at lovforslaget kun i begrænset omfang giver forbrugerne en bedre retsstilling og tilmed vil virke konkurrenceforvridende til skade for arkitekturen og arkitekterhvervet.

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 byggeydelsen 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, selvom der kan være lige så stor risiko for, at noget går galt i situation a eller b.

Forbrugere, som tror på regeringens ord om, at problemerne med byggeskader er løst med den obligatoriske byggeskadeforsikring, bliver slemt skuffede, hvis de tilfældigt eller bevidst har valgt model a eller b. (Det vil blot være et spørgsmål om tid, før en ny gruppe ulykkelige familier går til pressen, som igen må rejse spørgsmålet politisk, "om det virkelig kan være rigtigt".)

Med lovforslaget vil forbrugerne fremover have den bedste retsstilling ved at købe nye huse direkte fra de største bygge-/typehusfirmaer, der sælger samlede projekter med hus og grund (model c ovenfor). Det er de firmaer, der i virkeligheden har leveret de dårlige cases fra sommerens presseomtale. De får nu 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 i øvrigt forbrugeren, som køber egen grund og derefter et typehus (muligvis endda fra samme firmaer som ellers er omfattet af forsikringen), ikke være omfattet. Set fra en forbrugervinkel må det mildest talt virke besynderligt.

Alternativet til standardhuset bliver fremover at vælge den i dag kendte risiko. Her har kun arkitektvirksomheder med medlemskab af DANSKE ARK konsekvent er ansvarsforsikring (som dækker deres eget arbejde). Men der er ingen forsikring for håndværksydelserne.

Den beskrevne forskelsbehandling, hvor regeringen overraskende vil styrke typehusfirmaernes position, indebærer en helt urimelig konkurrenceforvridning og vil være ødelæggende for de arkitekter, der opererer på boligmarkedet. 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.

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

Konsekvenserne for arkitekturen er skræmmende. Den arkitektoniske kvalitet prioriteres ikke højt af et flertal af typehusfirmaer, selvom enkelte har fået øjnene op for de markedsføringsmæssige muligheder ved at samarbejde med kendte arkitekter. Det brede billede bliver, at byerne og forstæderne udvikler sig med afsæt i simple, let bygbare, standardløsninger. Individualitet, frihed, variation og arkitektonisk kvalitet forsvinder.

En udvidelse af lovens dækningsområde er derfor nødvendig. Det kunne indebære en bredere, obligatorisk, femårig garanti og 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 også ved ombygning, renovering og tilbygning – kan der indføres en lovpligtig forsikring for den enkelte byggevirksomhed. Tilsvarende kan der indføres lovpligtig forsikring for involverede arkitektvirksomheder og øvrige rådgivere. Disse forsikringer skal dække i 5 år, svarende til de ansvarsperioder der gælder i dag i AB 92, ABT 93 og ABR 89.

Disse forslag er langt mere vidtgående og økonomisk belastende end lovforslaget. De fortjener en ordentlig analyse og bred debat mellem repræsentanter for forbrugere og erhverv. Men det er afgørende at få bremset det aktuelle lovforslag – både for forbrugernes, arkitektens og arkitektvirksomhedernes skyld.