

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K

**Byggeskadeforsikring - svar på spørgsmål fra Boligudvalget til Danske
Arkitektvirksomhed om forsikringens sekundære status og om
forholdene på området i andre lande.**

Dato 2007-04-26

1. Den sekundære status som et urimeligt valg

Den foreslåede forsikring er i praksis en garanti. Er der konstateret skader skal der ske udbetaling uden skelen til ansvaret.

1/4
Journal nr.
ref CL/

Efter de almindelige bemærkningers pkt. 2.1.2. skal forsikringsselskabet ganske vist dels sikre bevisførelsen inden udbedring, dels give den ansvarlige entreprenør mulighed for at udbedre skaden inden rimelig tid.

Men bliver skaden ikke udbedret inden rimelig tid, f.eks. fordi entreprenøren ikke betragter sig som ansvarlig, eller entreprenøren er gået konkurs, skal forsikringsselskabet udbedre skaden eller udbetale erstatning.

Selskabet kan herefter retsforfølge den ansvarlige - hvis denne ikke er gået konkurs.

Straks selskabet har udbetalt en erstatning kan det imidlertid også rette krav mod andre forsikringer, der dækker tingskader. Byggeskadeforsikringsselskabet kan således samtidigt både kræve erstatning fra den skadevoldende entreprenør OG kræve refusion fra en anden forsikring.

Af lovforslagets **§ 25 B stk. 4** fremgår at byggeskadeforsikringsselskabet, der har udbetalt erstatning til dækning af en byggeskade, som er dækket af anden tingsforsikring, kan kræve refusion af det pågældende selskab inden for tingsforsikringens forsikringssum.

Af de almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.2 fremgår herom:

Byggeskadeforsikringen er 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 tingsforsikring, kan forsikringsselskabet kræve refusion fra det pågældende forsikringsselskab. Der er herved foretaget en klar afgrænsning af byggeskadeforsikringens dækning i forhold til andre forsikringer. Det forudsættes, at forsikringsselskaberne tager højde for dette, når de fastsætter den individuelle pris på byggeskadeforsikringen og andre forsikringer.

Endelig fremgår det af lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser vedr. § 25 B stk. 4:

Stk. 4 angiver, at byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til en anden tegnet forsikring. Er udgifter til udbedring af en dækningsberettiget skade således tillige dækket af f.eks. en husforsikring eller ejerskifteforsikring, skal det forsikringsselskab, hvor den pågældende forsikring er tegnet, refundere et beløb svarende til det, som det pågældende forsikringsselskab ville have udbetalt til forsikringstageren. Beløbet betales til det forsikringsselskab, hvor byggeskadeforsikringen er tegnet. Det forsikringsselskab, hvor byggeskadeforsikringen er tegnet, afholder således udgiften til forsikringssummen i første omgang. Derefter refunderes beløbet helt eller delvist af det forsikringsselskab, hvor en eventuel anden forsikring er tegnet. Udbedring af en dækningsberettiget skade og udbetaling af forsikringssum påvirkes ikke af den eventuelle efterfølgende refusion fra andet forsikringsselskab, ligesom den sikrede ikke har pligt til at søge skaden dækket af anden forsikring, før skaden anmeldes til byggeskadeforsikringen.

Bestemmelsen indebærer umiddelbart at der rettes bager for smed.

Byggeskadeforsikringen skal efter lovforslaget dække alle former for skader hidrørende fra opførelsen. Derfor må det formodes at byggeskadeforsikringens umiddelbare anerkendelse af en skade kan få præceptiv i virkning forhold til andre love og andre forsikrings vilkår samt aftaler i øvrigt indgået mellem to parter, f.eks. en husejer og en arkitekt.

Bestemmelsen kan dermed medføre at en huskonsulents rådgiveransvarsforsikring skal dække en entreprenørfejl. Det kan ske i forbindelse med et huseftersyn hvor arkitekten i sin egenskab af beskikket konsulent har foretaget en besigtigelse og ikke opdaget skaden.

I forbindelse med hushandler udfærdiges der i dag tilstandsrapporter af beskikkede konsulenter. Honoraret herfor er nogle få tusinde kroner, der skal dække nogle timers arbejde, transport, omkostning til administration, rapportgebyrer etc. etc.

Hvis et hus handles 7 år efter opførelsen er der fortsat dækning på byggefejlforsikringen, mens entreprenørens/typehusfirmaets ansvar er ophørt

efter 5 år. Det gælder jf. oplysninger fra ét af de store typehusfirmaer både hvis huset er købt sammen med grunden, og hvis køber ejer grunden i forvejen.

Konsulenten, der ved sit eftersyn overser en skade der hidrører fra opførelsen vil af byggefejlforsikringen blive afkrævet refusion – på trods af at skaden på huset alene kan henføres til opførelsen og dermed er entreprenørens ansvar. Med andre ord, konsulenten skal betale for det, der er entreprenørens ansvar.

Ydermere bliver konsulenten trods det beskedne honorar belastet med sin selvrisiko, der typisk er på 15-50.000 kr, samt bliver stemplet som skadevolder af sit eget forsikringselskab.

Det er ikke rimeligt, når der rent faktisk er tegnet en forsikring for entreprenørens fejl.

2. Erfaringer fra andre lande

Ved foretrædet blev Danske Arkitektvirksomheder spurgt om der var kendskab til ordninger i andre lande, da sådanne ikke er omtalt i lovforslaget med bemærkninger. Svaret var, at det var der i et vist omfang, i al fald i Frankrig og i Sverige.

Danske Arkitektvirksomheder har efterfølgende undersøgt spørgsmålet nærmere, og fundet særdeles relevante svar i en ny svensk rapport fra Miljödepartementet under Regeringskansliet, udgivet i 2007.

En kort omtale samt rapporten vedlægges elektronisk og kan i øvrigt downloades fra <http://www.regeringen.se/sb/d/108/a/77753> (omtalen) og http://www.regeringen.se/download/4c04d85b.pdf?major=1&minor=77753&cn=attachmentPublDuplicator_0_attachment (rapporten).

Det interessante ved rapporten er, at den ud over en detaljeret beskrivelse af de svenske forhold og anbefalinger til ændringer heri, også beskriver forholdene i 7 andre europæiske andre lande. Selv det aktuelle danske lovforslag er omtalt.

Det forekommer at være nyttigt at trække på andre landes erfaringer ved en lovgivning som den aktuelle.

Den svenske lov

I Sverige har man siden 1993 haft krav om byggefejlforsikring for boligbyggeri. Loven dækkede både privat og støttet byggeri i 10 år og omfatter både nybyggeri, til- og ombygninger, samt både boliger og fritidshuse.

Lovens dækningsområde er efter seneste lovændring i 2005 boligen som sådan, uden skelnen til hverken bygherreroller eller valg af organisationsform for byggeriet i øvrigt. Den dækker således alle de situationer, der er beskrevet i

Danske ArkitektvirksomhederS høringssvar – og ydermere både ombygninger, tilbygninger og fritidshuse.

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

Forslag til ændringer i Sverige

Den nuværende svenske lov skønnes i rapporten at være for omfattende. Derfor foreslås en revision – men fortsat til et omfang der er langt bredere end det danske forslag, idet det primært er fritidshuse og mindre om- og tilbygninger der ønskes ændret.

Forslaget til den nye udformning lyder:

En næringsdrivende, som opfører eller laver tilbygning til et hus, som helt eller i overvejende grad skal anvendes til permanent bolig, skal stille sikkerhed for byggefejl hvis boligbyggeriet er beregnet for en privat andelsforening/ejerforening ("bostadsrättsförening") eller en forbruger. Sikkerheden skal også stilles ved omfattende ombygning af et sådant hus. Der er dog kun krav om sikkerhed når betalingen for byggeriet overstiger et vist minimumsbeløb. Indtil den næringsdrivende har leveret bevis for sikkerheden til forening eller forbruger har denne ret til at tilbageholde betalingen til den næringsdrivende.....Sikkerheden skal gælde i 10 år og bestå i en forsikring, en bankgaranti eller tilsvarende.

Med garantimuligheden sikres at udenlandske byggefirmaer også kan bygge boliger i Sverige.

Kravet gælder **uanset** om den næringsdrivende udfører arbejdet i eget regi eller som entreprenør, og uafhængigt af hvem der ejer lejlighed eller grund som berøres af byggeriet.

Andre lande end Danmark og Sverige

I den svenske rapport redegøres også for forbrugerbeskyttelsen i Finland, Norge, Holland, Frankrig, England og Irland. Det gennemgående billede viser en omfattende beskyttelse uden det meget snævre dækningsområde der er foreslået i det danske lovforslag. Der henvises i øvrigt til rapporten.

Vi håber hermed at have besvaret udvalgets spørgsmål på tilfredsstillende vis. Hvis der er behov for yderligere oplysninger står vi fortsat gerne til rådighed.

Med venlig hilsen



Christian Lerche