

Spørgsmål A:

Ministeren bedes uddybe besvarelsen af de spørgsmål, der er stillet til lovforslaget med særligt vægt på svarene vedrørende skimmelsvamp, bygherrebegrebet og udbetaling af erstatninger.

Svar:

Indledning

- Jeg vil indledningsvist takke udvalget for at få lejlighed til at drøfte byggeskadeforsikringen.
- Udvalget har jo stillet en bred vifte af spørgsmål til mange forskellige dele af byggeskadeforsikringen. Jeg vil derfor uddybe behovet for, at vi får gennemført en byggeskadeforsikring samt gennemgå de enkelte dele af lovforslaget.

Hvorfor skal vi indføre en obligatorisk byggeskadeforsikring?

- I dag ser vi desværre alt for mange eksempler på, at der afleveres nybyggeri med mange byggeskader. Sundhedsskadelig forekomst af skimmelsvampe er blot et af mange eksempler på væsentlige byggeskader som følge af byggesjusk, der sætter nye boligejere i en svær og uholdbar situation.

- Det vil regeringen nu tage hånd om ved at lave en obligatorisk byggeskadeforsikring, der kan bidrage til en kvalitetsforbedring af dansk byggeri.

Hvad er formålet med en obligatorisk byggeskadeforsikring?

- Der er to overordnede formål med forsikringsordningen.
- For det første skal vi styrke forbrugernes retsstilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader.
- Vi skal skabe bedre vilkår for de forbrugere, der har investeret store pengebeløb i deres nye hjem. Alt for mange nye husejere skal i dag igennem lange og komplicerede tvister for at få udbedret fejl og mangler. Derfor ser vi for mange eksempler på, at husejere opgiver et ellers berettiget krav om udbedring af fejl og mangler, fordi sagerne trækker ud i urimelig lang tid.
- Byggeskadeforsikringen vil sikre, at en køber af en ny bolig kan gå til sit forsikringselskab med krav om at få udbedret væsentlige byggeskader. Forsikringselskabet vil herefter overtage sagen mod de ansvarlige parter. Forsikringen fungerer altså som et økonomisk sikkerhedsnet for udbedringen af væsentlige byggeskader. Ordningen sikrer således, at boligejernes økonomi ikke kollapser, hvis man skal igennem en langvarig retssag, eller den ansvarlige

bygherre går konkurs, når omfattende byggeskader melder sig.

- For det andet er formålet med lovforslaget at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri.
- En undersøgelse fra 2004 foretaget af Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) viser, at de årlige omkostninger forbundet med udbedring af fejl og mangler i byggeriet er ca. 12 mia. kr.
- Byggeriets Evalueringscenter har i 2006 bekræftet, at der stadig forekommer mange fejl og mangler i nybyggeri, og at antallet af alvorlige byggeskader i byggeprocessen stiger.
- Inden for det almene byggeri oplever man ikke de samme problemer med fejl og mangler som inden for det private byggeri. En væsentlig årsag til det er, at man i 1986 etablerede Byggeskadefonden.
- En analyse foretaget af SBI viser, at omfanget af fejl og mangler i det almene byggeri kun er halvt så højt som i andre dele af byggeriet. Det er således lykkedes at reducere antallet af alvorlige byggeskader i det almene byggeri fra 30 pct. i 1986 til 4 pct. i 2005.

- SBI's analyse viser ligeledes, at omkostningerne til udbedring af fejl og mangler i det private boligbyggeri i dag skønnes til at være 8 pct. af de samlede omkostninger, hvorimod de tilsvarende omkostninger inden for det almene byggeri kun er 5 pct.
- Ved at indføre en forsikringsordning, der bygger på erfaringer fra Byggeskadefonden, er det således målet at få nedbragt antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri. Et skøn er, at det vil kunne føre til en besparelse for samfundet på 700 mio. kr. årligt. Dermed kommer forsikringen også på dette område forbrugerne til gode i form af generelt bedre og billigere byggeri.
- Med en obligatorisk byggeskadeforsikring får vi et værktøj, der vil styrke forbrugernes retsstilling markant, og som har den fornødne gennemslagskraft til at løfte kvaliteten på det private boligmarked. Jeg er derfor overbevist om, at lovforslaget vil føre til bedre og billigere boligbyggeri til gavn for forbrugerne.

Hvilke byggerier skal have en byggeskadeforsikring?

- Det er fastlagt i lovforslaget, hvilke byggerier forsikringen er obligatorisk for.
- Det fremgår af det ændringsforslag, som jeg har sendt til Boligudvalget, at jeg ønsker at udvide kredsen af de byggerier, der skal tegnes byggeskadeforsikring for. Det

betyder, at der vil være forsikringspligt i alle de tilfælde, hvor forbrugeren køber et nybygget **helårshus**, som en samlet ydelse fra en professionel erhvervsdrivende.

- Det vil sige, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring i alle de tilfælde, hvor det er en professionel erhvervsdrivende, der står for hele byggeprocessen og indgår aftalerne med de håndværkere, der skal opføre boligen. Det er den professionelle, der tilrettelægger arbejdets gang og dermed også har kontrol med kvalitetssikringen af arbejdet.
- Der vil fortsat ikke skulle tegnes forsikring i de tilfælde, hvor forbrugeren selv vælger at stå for byggeriet og selv indgår aftaler med forskellige håndværkere om opførelse af huset.
- Jeg mener ikke, at vi i sådanne tilfælde skal tvinge forbrugeren til at tegne forsikring. Forbrugeren kan i stedet tegne en forsikring på frivillig basis.
- Der vil heller ikke være pligt til at tegne byggeskadeforsikring på de nybyggede huse, hvor forbrugeren selv bygger en del af huset – altså medbyg.
- I de situationer, hvor bygningsejeren selv udfører arbejde i forbindelse med opførelsen af huset, er det rimeligt,

at bygningsejeren selv påtager sig risikoen for det arbejde, der bliver udført.

- Jeg vil dog samtidig slå fast, at tanken er at fastsætte en grænse på medbyg på en måde, så når forbrugeren udfører mindre arbejde på huset, som for eksempel maling, tapetsering, opførelse af skur eller lignende i tilknytning til huset, så vil der være forsikringspligt for den del af huset, der ikke kan henføres til det arbejde, som forbrugeren selv har lavet.
- Den præcise afgrænsning af, hvornår der er tale om medbyg vil blive fastlagt i en bekendtgørelse. Inden bekendtgørelsen bliver udstedt, vil den blive sendt i en bred høring for derved at få bemærkninger til, hvor den præcise grænsedragning for medbyg bør være.

Hvem skal tegne forsikringen (bygherrebegrebet)?

- Det følger af lovforslaget, at det er den professionelle bygherre, der skal tegne forsikringen. Det vil sige, at en bygherre, der opfører ny bebyggelse, som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.
- Undtaget fra forsikringspligten er:
 - offentlige bygherrer,
 - bygherrer, der opfører bebyggelse omfattet af Byggeskadefonden,

- bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse, og
 - forbrugere, der selv står for processen med at opføre bebyggelse hovedsageligt bestemt til beboelse.
-
- I de tilfælde, hvor forbrugeren køber et hus som en samlet pakke fra en professionel, vil den professionelle være at anse som bygherre efter lovforslaget og have pligt til at tegne en forsikring.
-
- Lovforslaget efterlader således ingen tvivl om, hvilke byggerier, der skal tegnes forsikring for, og hvem der har pligt til at tegne forsikringen.
-
- Boligudvalget har spurgt om, hvad begrebet ”bygherre” omfatter i et af udvalgets spørgsmål.
-
- I almindelig tale er bygherren ofte den, der betaler for byggeriet.
-
- Begrebet ”bygherre” er imidlertid ikke et klart juridisk defineret begreb. Det afgørende har derfor været klart at definere, hvem lovforslaget retter sig mod. I lovforslaget skal den ”bygherre”, der lader bebyggelsen **opføre**, tegne byggeskadeforsikring. Bygherren kan derfor godt være forskellig fra den, der betaler for byggeriet. Det kan være forbrugeren, der betaler for en bolig, mens det er en professionel, der står for opførelsen af boligen.

- Forbrugeren vil være bygherre i de tilfælde, hvor forbrugeren selv vælger at indgå aftaler med forskellige håndværkere om opførelse af en bolig eller selv opfører bebyggelsen. I disse tilfælde vil der ikke være en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, men forbrugeren kan tegne forsikringen på frivillig basis.

Hvad dækker byggeskadeforsikringen?

- Byggeskadeforsikringen følger den ejendom, forsikringen er tegnet på. Forsikringen vil løbe i 10 år, uanset om ejendommen sælges.
- Byggeskadeforsikringen skal dække væsentlige byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet.
- Der skal fx være dækning for fejlkonstruktioner, der har betydning for bygningens levetid, samt funktionsforhold der har afgørende betydning for bygningens brugbarhed som bolig. Det kan fx være utilfredsstillende forekomst af skimmelsvamp. Mindre bagatelagtige skader som eksempel knirkende gulve vil derimod ikke være dækket af forsikringen.
- Forsikringen dækker også eventuelle genhusningsudgifter.

- De skader, som vil blive dækket af byggeskadeforsikringen, svarer i store træk til de skader, der bliver dækket i Byggeskadefonden. Den nærmere fastsættelse af dækningsberettigede skader vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Bekendtgørelsen sendes i bred høring, inden den træder i kraft.

Skimmelsvamp og byggeskadeforsikringen

- Boligudvalget har særligt spurgt ind til problemstillingerne vedrørende skimmelsvamp. Det ligger mig meget på sinde at få løst problemet med skimmelsvamp i boliger. Vi skal selvfølgelig ikke blive syge af at bo i vores egne hjem.
- Desværre ser vi flere problemer med skimmelsvamp i helt nye bygninger, hvilket skyldes unødigt fugtophobning i byggefasen. Det er hensigten, at sundhedsskadelig forekomst af skimmelsvampe, der kan henføres til forhold under opførelsen af boligen, vil være en væsentlig byggeskade og dermed dækningsberettiget. Et eksempel herpå kan fx være, hvis der er blevet brugt fugtige materialer, der senere medfører skimmelsvamp. Forsikringen vil *både* yde erstatning til at væksten bliver fjernet, og at årsagerne til væksten bliver afhjulpet.
- Der findes på nuværende tidspunkt ingen offentligt fastsatte regler for, hvornår skimmelsvamp er sundhedsskadelig.

- Socialministeren og jeg har igangsat et arbejde, der skal føre til en vejledning til kommunerne om regelsættet, der skal benyttes i sager om skimmelsvampe. Vejledningsindsatsen vil ske i samarbejde med Sundhedsstyrelsen, der også arbejder på en vejledning om grænserne for bagatelagtig vækst af skimmelsvampe. Denne afgrænsning vil kunne bruges i forhold til byggeskadeforsikringen.
- Byggeskadeforsikringen er ikke det eneste initiativ, som regeringen har sat i gang for at bekæmpe skimmelsvamp. Regeringen vil bl.a. indføre nye krav vedrørende skimmelsvamp i bygningsreglementet 2007.
- De nye krav i bygningsreglementet vedrører en maksimal grænse for fugtindhold i byggematerialer og konstruktioner ved indflytning i en ny bolig. Der vil endvidere være krav om, at alt byggeri under byggefasen skal sikres mod vejrlig.
- Min opfattelse er, at regeringen har iværksat en række gode initiativer vedrørende skimmelsvamp, og at den nye byggeskadeforsikring vil sikre forbrugerne i tilfælde af skimmelsvamp, der skyldes forhold under opførelsen af boligen. Samtidig er der som led i forsikringen også mulighed for genhusning, hvis det er nødvendigt at fraflytte boligen pga. gener fra skimmelsvamp.

Byggeskadeforsikringen er markedsbaseret

- Lad mig nu vende blikket mod de mere organisatoriske aspekter ved byggeskadeforsikringen.
- Byggeskadeforsikringen udbydes af forsikringsselskaberne, som vil konkurrere om at levere forsikringen på markedsvilkår.
- Det vil sige, at forsikringsselskaberne vil konkurrere om at levere de bedste og billigste forsikringer til kunderne.
- Forsikringsselskaberne vil foretage en individuel risikovurdering af den enkelte byggesag. Ud fra vurderingen af det konkrete byggeri fastsætter forsikringsselskabet præmien.
- Vi sikrer på denne måde, at de bygherrer, der bygger med høj kvalitet, vil blive tilgodeset med en lavere præmie end de bygherrer, der ikke kvalitetssikrer deres byggeri.
- Prisen på forsikringen vil derfor afhænge af det enkelte forsikringsselskabs prisfastsættelse af produktet kombineret med den individuelle vurdering af det enkelte byggeri.

- Det er vigtigt, at forsikringen ikke bliver for dyr. Jeg kan oplyse, at det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at den gennemsnitlige præmie ikke vil overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen. En præmie af denne størrelse er ikke meget for en forsikring, der i 10 år yder hjælp til og giver økonomisk sikkerhed for udbedring af væsentlige byggeskader.
- Jeg har tillid til, at der mellem forsikringsselskaberne vil være en reel og fair priskonkurrence om at sælge byggeskadeforsikringer.
- I lovforslaget har jeg foreslået, at det nye Penge- og Pensionspanel bl.a. vil få til opgave at holde et vågent øje med forsikringsselskabernes prisfastsættelse af forsikringen. Skulle det vise sig, at præmieniveauet er for højt, må vi kigge på det, når ordningen skal evalueres efter de første to år.
- Det følger af det fremsatte lovforslag, at loven skal træde i kraft 1. februar 2008. For at give forsikringsselskaberne tilstrækkelig tid til at følge op på loven, har jeg dog fundet det hensigtsmæssigt at fremsætte ændringsforslag om, at ikrafttrædelsesdatoen udskydes til 1. april.

Selvrisiko

- Forsikringssselskabet har mulighed for at fastsætte en selvrisiko på maksimalt 10.000 kr. per skade og i alt 20.000 kr. per bolig i forsikringstiden.
- Det er min vurdering, at den fastsatte grænse er hensigtsmæssig. Vi har sikret en god balance, således at alle væsentlige skader udbedres, samtidig med at der ikke anmeldes bagatelagtige skader, som fx knirkende gulvbrædder.

Sikring af lejere og panthavere

- Det er væsentligt at få udbedret de fejl og mangler, der opstår i nybyggeri. Det er derfor vigtigt at sikre, at de penge, der udbetales til udbedring af en væsentlig byggeskade, rent faktisk anvendes til at genoprette ejendommens værdi. Derfor vil der i bekendtgørelsen blive fastsat regler om, at forsikringssselskabet kun har pligt til at dække en byggeskade, hvis den udbedres.
- Reglerne vil svare til det, der gælder efter de almindelige regler i forsikringsaftaleloven. Her gælder det, at 3. mands ret er sikret, hvis der er tinglyst en panteret på ejendommen. Forsikringssselskabet må derfor sikre sig dokumentation for, at skaden er udbedret, hvis der skal udbetales erstatning til forsikringsejeren med frigørende virkning. Med reglerne sikrer vi eventuelle 3.mænds og lejeres interesser i ejendommen, og vi bevarer ejen-

dommens værdi. Lejeren kan således være sikker på, at en væsentlig byggeskade udbedres.

Hvornår dækker byggeskadeforsikringen i forhold til andre forsikringer

- Det er vigtigt, at der med den nye byggeskadeforsikring ikke kan rejses tvivl om, hvornår byggeskadeforsikringen dækker i forhold til andre tingsforsikringer. Det vil i praksis især kunne være tilfældet, når der er tegnet ejerskifteforsikring.
- Jeg har fremsendt ændringsforslag om, at byggeskadeforsikringen skal være **primær** i forhold til andre tingsforsikringer, som fx ejerskifteforsikringen eller husforsikringen.
- Det har ingen praktisk betydning for forbrugeren hvilken forsikring, der skal dække i det tilfælde, hvor to forsikringer i princippet kan dække. Spørgsmålet opstår kun, hvis byggeskadeforsikring og ejerskifteforsikring er tegnet hos to forskellige forsikringsselskaber. Forbrugeren vælger selv hvilket forsikringsselskab, man vil anmelde skaden til. Afregningsspørgsmålet er således kun et spørgsmål mellem de involverede forsikringsselskaber.
- Det er mest hensigtsmæssigt, at byggeskadeforsikringen er primær, da denne forsikring altid vil blive tegnet på det tidligste tidspunkt. Nemlig ved opførelsen af huset.

Forbrugeren får derved mulighed for at forhandle prisen ned på andre forsikringer, der efterfølgende skal tegnes på boligen. Det skyldes, at der allerede er en forsikring, der dækker væsentlige byggeskader.

Eftersyn

- For at være sikker på, at byggeskader bliver opdaget og udbedret, er der knyttet eftersyn til forsikringen. Det er vigtigt, at det sker, inden de ansvarlige aktørers ansvarsperiode udløber.
- Byggeskadeforsikringen indeholder derfor – ligesom Byggeskadefonden - krav om to professionelle eftersyn af boligen. Der skal foretages eftersyn efter henholdsvis 1 år og 5 år efter afleveringen af byggeriet. Det er erfaringsmæssigt inden for de første 5 år, at de fleste skader opstår.
- Det er vurderingen, at forsikringsselskaberne har incitamenter til at finde de skader, der er på boligen så tidligt som muligt i forsikringens løbetid.
- Forsikringsselskaberne kan gøre regres mod de ansvarlige entreprenører. Den absolutte forældelsesfrist i henhold til lov om forældelse af fordringer er 10 år, og der aftales typisk en garantistillelse fra entreprenør til bygherre frem til det femte år efter afleveringen af byggeriet.

- Jo før forsikringsselskaberne rejser deres krav over for de ansvarlige parter, jo større vil sandsynligheden være for, at forsikringsselskabet kan få inddraget sit krav.
- Når der er gennemført eftersyn af ejendommen, udarbejder den bygningssagkyndige en skadesindberetning med de fejl og mangler, der er på ejendommen.
- Skadesindberetningen sendes til forsikringsselskabet og Erhvervs- og Byggestyrelsen.
- På baggrund af skadesindberetningen udarbejder forsikringsselskabet en oversigt over de dækningsberettigede byggeskader til bygningsejeren.

Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejder på baggrund af skadesindberetningen fra eftersynet en endelig eftersynsrapport. Denne rapport gennemgår alle de konstaterede skader og svigt og giver en vurdering af skadernes årsag samt forslag til fremtidig vedligeholdelse. Rapporten sendes til bygningsejeren.

Vidensopsamling

- Eftersynene har ligeledes til formål at få opsamlet viden om, hvorfor fejl og mangler opstår, og hvordan de kan forebygges og få tilvejebragt informationen til de virksomheder, der er med i byggeprocessen.

- Erhvervs- og Byggestyrelsen vil derfor offentliggøre oplysninger om dækningsberettigede skader, på samme måde som Byggeskadefonden i dag gør.
- Byggeskadefonden vil endvidere stille sine skadesoplysninger til rådighed for Erhvervs- og Byggestyrelsen, således at der sker en samlet vidensopsamling på skaderne i det almene og private byggeri.

Offentliggørelse af navne på virksomheder, der har udført eller medvirket til byggeskader

- Det er vigtigt, at forbrugere og virksomheder bliver gjort opmærksomme på de virksomheder, der laver byggeskader.
- Offentliggørelsesordningen i lovforslaget har til formål at offentliggøre de tilfælde, hvor der er fundet dækningsberettigede byggeskader. Navne på de virksomheder, der har udført eller medvirket til, at der er opstået en dækningsberettiget skade på boligen, vil ligeledes blive offentliggjort. Navnene vil højst være offentliggjort i 2 år.
- Ved at indføre et krav om en offentliggørelsesordning øger vi forbrugerbeskyttelsen. Forbrugerne får nemlig mulighed for at se hvilke aktører, der har udført arbejder, hvor der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget skade.

- Det er samtidig vigtigt at sikre virksomhedernes retssikkerhed. Der vil derfor ikke blive offentliggjort navne på virksomheder i sager, hvor der føres retssag eller voldgiftssag om ansvaret, før sagen er afsluttet. Der vil i offentliggørelsesordningen ligeledes blive taget højde for erfaringerne fra Byggeskadefonden med offentliggørelse af navne.
- Offentliggørelsesordningen vil således få en præventiv effekt og dermed højne kvaliteten i byggeriet.

Afslutning

- Med kravet om en obligatorisk byggeskadeforsikring giver vi forbrugerne en bedre retsstilling, når der opstår væsentlige byggeskader på boligen. Derudover får vi et rigtig godt værktøj til at få løftet kvaliteten af byggeriet på det private boligmarked. Byggeskadeforsikringen bidrager således til, at vi på sigt får både bedre og billigere nybyggeri.
- Det er vigtigt, at vi ser på, om ordningen virker efter hensigten, eller om der er behov for justeringer. Jeg lægger derfor op til, at vi evaluerer forsikringsordningen om 2 år.