

1. Baggrunden for lovforslaget

For mange hus- og lejlighedsejere oplever at overtage nyopførte boliger med byggeskader.

En undersøgelse fra 2004 viser, at udgifterne til udbedring af fejl og mangler i dansk byggeri kan estimeres til ca. 12 mia. kr. årligt. Byggeriets Evalueringscenter (BEC) har i 2006 bekræftet, at det stadigvæk kniber med kvaliteten i byggeriet. Data fra BEC i 2006 viser således tegn på en betydelig stigning i antallet af kritiske mangler i byggeprocessen.

Forekomsten af væsentlige byggeskader på nye huse og lejligheder kan stille køberen eller beboeren i en vanskelig situation præget af usikkerhed om, hvornår skaden vil blive udbedret, og om skaderne får væsentlige, økonomiske konsekvenser. Dertil kommer irritationen over, at et nyt hus eller lejlighed ikke lever op til det aftalte. Mange ejere kan endvidere have svært ved at gennemføre et krav mod de professionelle parter, der har opført boligen.

Byggeriets parter blev i 2005 enige om en handlingsplan mod fejl og mangler, der har til formål at reducere omfanget af fejl og mangler. De mange sager om fejl og dårlig kvalitet i byggeriet vidner dog om, at der er behov for yderligere tiltag på området for at nedbringe fejl og mangler i nybyggeriet samt tiltag, der stiller forbrugerne stærkere i sager om udbedring heraf. Byggebranchen er enig heri.

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 det er lykkedes at reducere antallet af alvorlige byggeskader i det almene byggeri fra 30 pct. i 1986 til 4 pct. i 2005.

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) gennemførte i 2004 en analyse, som viste, at omkostningerne til udbedring af fejl og mangler i det private boligbyggeri udgjorde ca. 8 pct. af de samlede omkostninger, mens de tilsvarende omkostninger i det almene byggeri blev skønnet til 5 pct. Forklaringen på forskellen skyldes efter SBI's vurdering først og fremmest det forhold, at det almene byggeri har været omfattet af en byggeskadeforsikring siden 1986.

Såfremt en lignende udvikling kan opnås inden for det private boligbyggeri, skønnes omkostningerne til udbedring af fejl og mangler at kunne nedbringes med ca. 700 mio. kr. årligt. Skønnet er behæftet med en vis usikkerhed.

Regeringen vil derfor indføre krav om en obligatorisk byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer, der opfører nyt privat boligbyggeri.

Forslaget om en byggeskadeforsikring skal ses i sammenhæng med regeringens indsats for at nedbringe omfanget af fejl og mangler, herunder skimmelsvampe, som følge af fugt i nybyggeriet. Regeringen har taget initiativ til at indføre bestemmelser i bygningsreglementet om sikring af byggeriet mod vejrlig og om maksimalt fugtindhold i en nybygning og udførelse af fugtmålinger.

Lovforslaget bygger på erfaringerne fra den eksisterende Byggeskadefond for det almene byggeri samt principperne om eftersyn i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, udfærdiget af Boligministeriet 10. december 1992, benævnt AB 92. AB 92 er et »agreed document«, der i vid udstrækning anvendes i entrepriserelationer mellem bygherre og entreprenør og mellem hoved- og underentreprenør.

Det har tidligere været undersøgt, om der kunne indføres en frivillig forsikringsordning på området, men Forsikring & Pension vurderede, at der ikke er økonomi i en sådan model for forsikringsselskaberne.

I dag findes der ikke en egentlig byggeskadeforsikring af privat nybyggeri, der sikrer, at forbrugeren får udbedret fejl og mangler. Der findes dog enkelte garantiordninger og forsikringer med et mere begrænset sigte.

Entreprenører, der er medlem af Dansk Byggeri, yder således garanti for dækning af fejl og mangler. Garantiordegnen gælder for byggearbejder, der højst udgør 1 mio. kr. Dækningen er maksimeret til 100.000 kr., og ordningen kan maksimalt udbetale 6 mio. kr. årligt til udbedring af fejl og mangler i samtlige sager.

Fleere byggefirmaer sælger endvidere huse med indbygget »Byggetryghedsforsikring«, der dækker byggeskader med op til ca. 900.000 kr., hvis byggefirmaet går konkurs. Forsikringen træder i kraft, når huset er klar til indflytning og kan forlænges med 1 år ad gangen, men kan højst være i kraft i 5 år.

Herudover kan det nævnes, at AB 92 og Almindelige Betingelser for Totalentreprise af 22. december 1993, benævnt ABT 93, har bestemmelser om sikkerhedsstillelse. Sikkerhedsstillelsen udgør 15 pct. af entreprisesummen indtil aflevering, hvorefter den nedskrives til 10 pct. Sikkerhedsstillelsen nedskrives yderligere 1 år efter afleveringen til 2 pct. og ophører 5 år efter aflevering, såfremt der ikke er fremsat krav om afhjælpning af mangler. Der indkaldes i forbindelse med tidspunkterne for sikkerhedsstillelsens nedskrivning til gennemgang i form af afleveringsforretning samt 1-års og 5-års eftersyn.

Disse ordninger er ikke tilstrækkelige, da de kun dækker skader med et begrænset beløb inden for en