

begrænset periode, og bortset fra AB 92 og ABT 93 ikke omfatter eftersyn af byggeriet. Det skal endvidere bemærkes, at såfremt AB 92 og ABT 93 er aftalt, regulerer de forholdet mellem entreprenør og bygherre og mellem hovedentreprenør og underentreprenør, men ikke forholdet mellem bygherren og køberen af bygningen.

På den baggrund etableres en obligatorisk byggeskadeforsikring, der skal tegnes af professionelle bygherrer, der opfører nye private boliger.

Forsikring & Pension har oplyst, at sikring af ny privat boligbebyggelse mod byggeskader er forsikringsbart.

For at indhente erfaringer med hvordan byggeskadeforsikringen fungerer, vil der blive foretaget en evaluering ca. 2 år efter lovens ikrafttræden. Evalueringen vil bl.a. belyse forhold som præmien på forsikringen, omfattede bygningstyper og forholdet til øvrige forsikringer.

2. Lovforslagets formål og indhold

Kapitel 4 A indfører krav om en obligatorisk byggeskadeforsikring, når en professionel bygherre opfører helårsbeboelse. Forsikringen tegnes og betales af bygherren til fordel for bygningsejeren. Konstateres der en dækningsberettiget skade, foranlediger forsikringsselskabet skaden udbedret eller udbetaler erstatning til ejeren af bygningen.

Formålet er dels at styrke bygningsejerens – herunder særligt forbrugers - retsstilling ved at give bygningsejeren adgang til en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet, såfremt der konstateres en alvorlig byggeskade på en nyopført ejendom.

Samtidig skal forsikringen i øvrigt bidrage til at forebygge forekomsten af væsentlige skader i byggeriet og dermed nedbringe niveauet for byggeskader i privat boligbyggeri.

Hvis bygningsejeren konstaterer en byggeskade, kan den pågældende vælge at anmelde skaden til forsikringsselskabet eller gøre kravet gældende overfor bygherren eller eventuelt entreprenør og/eller underentreprenør, rådgiver eller materialeleverandør. Vælger bygningsejeren at anmelde skaden til forsikringsselskabet, og vurderer forsikringsselskabet, at der er tale om en dækningsberettiget skade, foranlediger forsikringsselskabet, at skaden udbedres, eller selskabet udbetaler erstatning til bygningsejeren. Forsikringsselskabet indtræder herefter i ejerens krav overfor den ansvarlige og kan herefter gøre kravet gældende mod en eventuel ansvarlig. Bygningsejeren kan som nævnt også vælge selv at gå til bygherren i første omgang for

at få skaden udbedret. Uanset om bygningsejeren vælger at gøre sit krav gældende overfor bygherren, eller kravet rejses efterfølgende af forsikringsselskabet, kan ansvaret således blive placeret hos den ansvarlige for byggeskaden.

Forsikringsordningen indeholder krav om to professionelle eftersyn af byggeriet inden for de første fem år efter byggeriets aflevering til bygningsejeren. Eftersynene tjener flere formål. Dels at opdage og udbedre skader. Dels at opdage skaderne inden de ansvarliges ansvarsperiode udløber, således at det økonomiske ansvar kan gøres gældende overfor den ansvarlige. Derudover tjener eftersynene til at indsamle viden om byggeskader, således at disse kan forebygges i fremtidigt byggeri.

I forbindelse med eftersynene udarbejdes der en eftersynsrapport, der beskriver de konstaterede skader og svigt. På baggrund af eftersynsrapporten fremsender forsikringsselskabet en skadesopgørelse til bygningsejeren, der beskriver hvilke skader, der er dækningsberettigede. Bygningsejeren kan herefter vælge selv at rette henvendelse til den ansvarlige bygherre, eller gå til forsikringsselskabet, der efterfølgende retter henvendelse til bygherren.

Eftersynsrapporten tilgår desuden Erhvervs- og Byggestyrelsen, der bearbejder eftersynsrapporten med henblik på at synliggøre samtlige registrerede skader på bygningen. Den bearbejdede eftersynsrapport sendes til bygningsejeren, og er derfor en hjælp for bygningsejeren til, hvordan denne bedst kan vedligeholde og sikre værdien af sin bolig.

Den bearbejdede eftersynsrapport tilgår endvidere forsikringsselskabet, idet den indeholder uddybende viden om skaderne og skadesforebyggelse, hvilket har en værdi i forbindelse med forsikringsselskabernes fremtidige risikoberegninger og dermed præmiefastsættelse.

Forsikringsordningen ændrer ikke på de almindelige ansvarsregler og mangelsbeføjelser. Når det drejer sig om mangler, der også er byggeskader, kan bygningsejeren således frit vælge, om denne vil gøre brug af dansk rets almindelige misligholdelsesbeføjelser eller forsikringsordningen.

Byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til andre tingsforsikringer som f.eks. ejerskifteforsikringer og husforsikringer. Det vil sige, at i det omfang, forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, som tillige er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet kræve refusion af det pågældende forsikringsselskab.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring om, at kommunerne skal registrere deres sagsbehandlings-