

tider for udstedelse af byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser og andre tilladelser, som kommunalbestyrelsen meddeler efter byggelovgivningningen. Sagsbehandlingstider påtænkes offentliggjort. Den nærmere form vil blive drøftet med KL.

Ud over indførelse af en byggeskadeforsikring m.v. foreslås det med § 3 at indføre af en fælles ejendomsreference. Dette er et led i arbejdet med at modernisere og effektivisere den offentlige sektor. Den foreslåede fælles ejendomsreference skal således danne grundlag for yderligere udbygning af digital forvaltning på ejendomsdataområdet.

Der findes i tinglysningsloven, vurderingsloven og udstykningsloven i dag tre forskellige ejendomsbegreber. Dette er ikke hensigtsmæssigt, når der skal etableres forvaltning på tværs af administrative afgrænsninger. Her udgør de afvigende ejendomsdefinitioner en barriere for en etablering af fuldstændig digital forvaltning på området.

Ved den foreslåede etablering af en fælles ejendomsreference kan der skabes den fornødne sammenhæng mellem ejendomsregistre, uden at der skal foretages en gennemgribende ændring og samordning af de love, der ligger bag de grundlæggende ejendomsregistre dvs. udstykningsloven, tinglysningsloven og vurderingsloven.

Den fælles ejendomsreference kan skabe sammenhængen ad teknisk vej uden at erstatte de nuværende, indarbejdede og alment kendte betegnelser som f.eks. »matrikelbetegnelsen« og »ejendomsnummeret«. Den fælles ejendomsreference er en maskinkode, der skal anvendes som en system-til-system identifikation af de elementer, der indgår i en ejendom. Den almindelige bruger og borger vil ikke få berøring med den fælles ejendomsreference.

En arbejdsgruppe med deltagelse af Justitsministeriet, Domstolsstyrelsen, Miljøministeriet (Kort & Matrikelstyrelsen), Skatteministeriet (SKAT), Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Byggestyrelsen), Kommunernes Landsforening, Praktiserende Landinspektørers Forening m.fl. har anbefalet at etablere en entydig fælles ejendomsreference, der kan understøtte digital forvaltning på området. Arbejdsgruppen har peget på, at kun ved eksplicit lovgivning kan der skabes sikkerhed for, at den fælles ejendomsreference etableres, vedligeholdes og anvendes ensartet også på langt sigt.

§ 7, stk. 1, i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) er en samordningsbestemmelse, der bl.a. i 1989 er udnyttet til at etablere det såkaldte Krydsreferenceregister, der sikrer, at oplysninger fra forskellige offentlige registreringer om eksisterende

ejendomme kan koordineres og videregives samlet. Den fælles ejendomsreference skal have samme koordinerende funktion i forbindelse med ejendomsdannelse og ved digitale selvbetjeningsløsninger, hvor der kræves en større sikkerhed end den, der ligger i den nuværende krydsreference.

2.1 Obligatorisk byggeskadeforsikring

2.1.1. Bygherrer og bebyggelser, der er omfattet af forsikringsordningen

Der etableres en obligatorisk byggeskadeforsikring for nybyggeri, der hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse. Forsikringen skal tegnes af bygherrer, der bygger med henblik på salg, udlejning m.v. og af andelsboligforeninger, der opfører andelsboliger i andelsboligforeningens eget regi.

Bygherren er den, der lader bebyggelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Som sædvanlige rettigheder kan nævnes retten til at foretage ændringer i projektet og udøve misligholdelsesbeføjelser. Som sædvanlige forpligtelser kan nævnes retten til at foretage betalinger. Derudover kan der ved vurderingen lægges vægt på, hvem der har indgået aftalen med - og haft indflydelse på valget af - entreprenør og rådgiver.

Når en virksomhed bygger med henblik på salg eller udlejning af bebyggelsen, er virksomheden som udgangspunkt bygherre og dermed den, der skal tegne forsikringen.

Når der opføres andelsboliger, stiftes andelsboligforeningen typisk, når der er afgivet bindende købstilbud for så mange andele, at sælgers betingelser for at gennemføre projektet er opfyldt. Sælger indkalder derefter de kommende andelshavere til stiftende generalforsamling for andelsboligforeningen. Det forhold, at der stiftes en andelsboligforening, er imidlertid ikke i sig selv ensbetydende med, at ansvaret for byggeriet – og dermed ansvaret for at tegne byggeskadeforsikring – overdrages til andelsboligforeningen. Tidspunktet for overdragelsen af det overordnede ansvar for byggeriet afhænger af parternes aftale.

Hvis en ejendom opdeles i ejerlejligheder før eller under opførelsen af byggeriet, er det den virksomhed, der forestår opførelsen af byggeriet og ikke ejerforeningen, der som bygherre skal tegne forsikringen.

Forsikringen skal ikke tegnes af en forbruger, når ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren. En forbruger er i overensstemmelse med andre regler en, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv.

Ved projektsalg, hvor forbrugeren køber byggegrunden og projektet af den samme erhvervsdrivende,