

som tillige udfører eller lader byggearbejderne udføre, anses den erhvervsdrivende og ikke forbrugeren for at være bygherre. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et bestemt firma opfører bebyggelsen. Der skal således i begge tilfælde tegnes en byggeskadeforsikring af det professionelle firma.

I andre tilfælde, hvor forbrugeren som bygherre lader opføre et enfamilieshus, skal der ikke tegnes en byggeskadeforsikring. Årsagen hertil er, at forsikringen under disse forhold ville blive uforholdsmæssig dyr. Forbrugeren kan derimod vælge frivilligt at tegne en byggeskadeforsikring, såfremt forsikringsselskaberne vælger at udbyde byggeskadeforsikringer til forbrugere.

Offentlige bygherrer skal ikke tegne byggeskadeforsikring. Det samme gælder for bygherrer, der opfører boligbebyggelse, der er dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger m.v. eller af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Forsikringspligten omfatter alene bygherrer, der opfører ny bebyggelse til helårsbeboelse, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, uanset om der er bopælspligt. Sommerhuse i områder, der i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, kan ikke anvendes til helårsbeboelse, uanset at de opfylder bygningsreglementets krav til helårsboliger. Bygherrer, der opfører sommerhuse i sådanne områder, vil derfor ikke være omfattet af forsikringsordningen. Bygherrer, der renoverer eksisterende bebyggelse eller opfører tilbygninger, vil heller ikke være omfattet af forsikringspligten.

For bygninger, der både anvendes til beboelse og andre formål, er der pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, hvis bygningen hovedsageligt skal anvendes til beboelse.

2.1.2. Udbetaling af erstatning og regres m.v.

Byggeskadeforsikringen skal være tegnet af bygherren, når byggearbejderne er afsluttet og byggeriet i medfør af byggeoven færdigmeldes til kommunalbestyrelsen. Byggeskadeforsikringen skal sikre den til enhver tid værende ejer af ejendommen mod alvorlige byggeskader i en periode på 10 år og være uopsigelig i denne periode.

I en udlejningsejendom er det ejeren af ejendommen, der er den sikrede. En lejer kan i medfør af lejelovgivningen rejse krav overfor udlejer om afhjælpning af mangler som følge af en byggeskade, hvorefter udlejer som ejer af ejendommen kan anmelde skaden til forsikringsselskabet.

Byggeskadeforsikringen skal sikre, at der er et økonomisk grundlag for at udbedre skaden. Hvis bygningsejeren konstaterer en byggeskade, er det ikke et krav, at den pågældende først skal rette henvendelse til den, der eventuelt er ansvarlig for skaden. Bygningsejeren har mulighed for straks at anmelde skaden til forsikringsselskabet. Det er herefter forsikringsselskabet, der retter henvendelse til den ansvarlige entreprenør, rådgiver eller bygherre og gør ejerens krav gældende mod den pågældende. Forsikringsselskabet må i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler respektere aftaler indgået mellem bygherre og entreprenør samt mellem entreprenør og underentreprenør. Hvis AB 92 eller andre lignende aftaler er anvendt, skal forsikringsselskabet derfor i overensstemmelse med disse aftaler dels have mulighed for at sikre bevisførelsen inden skadesudbedring dels give den ansvarlige mulighed for at udbedre skaden inden rimelig tid. Hvis skaden ikke bliver udbedret inden rimelig tid, udbedrer forsikringsselskabet skaden eller udbetaler erstatning til bygningsejeren. Forsikringsselskabet indtræder herefter i bygningsejeren krav mod den ansvarlige part efter dansk rets almindelige regler. Bygningsejeren kan dog altid vælge at gå direkte til den ansvarlige for skaden.

Byggeskadeforsikringen skal dække skader anmeldt senest 10 år fra ikrafttræden.

Et udvalg nedsat af Justitsministeriet har i 2005 afgivet betænkning om revision af forældelseslovgivningen, og Justitsministeriet har den 22. december 2006 sendt et udkast til forslag om forældelseslov i høring. Det foreslås i lovudkastet, at der skal gælde en forældelsesfrist på tre år fra det tidspunkt, da fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. Ved skjulte mangler løber fristen fra det tidspunkt, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til fordringen. Den absolutte forældelsesfrist er dog efter betænkningen og lovudkastet 10 år regnet fra forfaldstidspunktet.

Hvis AB 92, ABT 93 eller ABR 89 er anvendt, gælder der en forældelsesfrist på fem år for en bygherres krav mod en entreprenør eller en rådgiver. Efter Justitsministeriets lovudkast vil der fortsat kunne aftales en forældelsesfrist på fem år. Dog kan bestemmelserne efter lovudkastet ikke fraviges til skade for kreditor, når denne er en forbruger, og skyldneren er en erhvervsdrivende. Det indebærer, at lovudkastets forældelsesfrist på 10 år ikke kan nedsættes til fem år i en aftale om opførelse af et enfamilieshus til eget brug, der indgås mellem en forbruger og en entreprenør eller en forbruger og en rådgiver.