

På baggrund af Byggeskadefondens erfaringer med byggeskader i alment byggeri må det forventes, at majoriteten af alvorlige byggeskader opdages inden for de første 10 år.

Det vurderes endvidere, at forsikringsselskaberne har et incitament til at afdække dækningsberettigede skader inden for forsikringens løbetid. Årsagen hertil er, at jo før forsikringsselskabet rejser et erstatningskrav over for den ansvarlige part, desto større er forsikringsselskabets sandsynlighed for, at den ansvarlige part ikke har opløst sin virksomhed eller andet, der kan mindske sandsynligheden for, at kravet kan blive inddraget.

Endelig aftales der typisk en garantistillelse fra entreprenør til bygherre frem til det femte år efter leveringen. Denne økonomiske sikkerhed vil yderligere tilskynde forsikringsselskaberne til så vidt muligt at afdække skaderne inden for de første fem år.

Forsikringsselskabet skal efter nærværende lovforslag afholde 1-års og 5-års eftersyn. Såfremt betænkningens og lovudkastets forslag følges vil en væsentlig del af byggeskadernes derfor være opdaget, inden et eventuelt krav mod entreprenøren og rådgiveren er forældet. Det bliver således den, der er ansvarlig for skaden, der ender med at afholde udbedringsudgifterne, med mindre den pågældende er insolvent, eller virksomheden er ophørt.

2.1.3. Forsikringens dækningsområde

Forsikringen skal dække væsentlige skader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Den præcise afgrænsning fastsættes i en bekendtgørelse. Der skal være dækning for fejlkonstruktioner, der har betydning for byggeriets levetid samt funktionsforhold, der har afgørende betydning for bygningens brugbarhed, eksempelvis sundhedsmæssigt utilfredsstillende forekomst af skimmelsvamp og eventuelle genhusningsudgifter.

Det må forventes, at forsikringsselskaberne som betingelse for at afgive et forsikringstilbud vil kræve oplysninger hos bygherren om byggeprojektet, entreprenør og rådgivere mv. til vurdering af risikoen for byggeskader.

Det må endvidere forventes, at forsikringsselskaberne efter en konkret vurdering vil stille krav om skadesforebyggelse. Der kan f.eks. være tale om at kræve, at ABR 89 og AB 92 anvendes ved kontraktindgåelse, at der udarbejdes driftsplaner og foretages kontrol i byggefasen.

Det er hensigten at fastsætte afgrænsningen af dækningsberettigede byggeskader, så den som udgangspunkt svarer til den afgrænsning, der er foretaget i So-

cialministeriets bekendtgørelse om skadesdækning fra Byggeskadefonden.

Byggeskadeforsikringen vil således ligesom Byggeskadefonden eksempelvis dække skader, der vedrører bygningens stabilitet, rørskader, nedbrudte tagsten og tagplader samt manglende ventilation. Afhjælpning af sundhedsmæssigt utilfredsstillende vækst af skimmelsvampe på grund af svigt eller bygningskade vil ligeledes være dækket. Ligesom Byggeskadefonden skal forsikringen derimod ikke dække mindre skader som f.eks. afskalning af tyndpuds, knirkende gulve og revner i murværk m.v.

Dækning vil ligesom dækning fra Byggeskadefonden blive reduceret efter almindelige erstatningsretlige principper, når en del af levetiden er opbrugt, hvis der indgår sparede anlægsudgifter, eller hvis udbedringen indeholder en forbedring m.v.

Byggeskadefonden dækker udviklingsskader. Udviklingsskader er skader, der opstår som følge af skadevoldende egenskaber ved et produkt eller en konstruktion, som på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, hvor det blev benyttet, ikke kunne forudses eller erkendes.

Det er derfor ikke muligt for materialeleverandører, rådgivere, entreprenører og bygherrer at forebygge denne type skader. Af samme årsag vurderes det, at det vil være fordyrende for forsikringen, såfremt denne type skader skulle være dækningsberettiget. Det skal i den forbindelse bemærkes, at efter produktansvarsloven er producenten ikke erstatningsansvarlig, hvis denne beviser, at defekten skyldes en udviklingsskade.

På denne baggrund vil det blive fastsat, at udviklingsskader skal være undtaget fra forsikringens dækningsområde. Den endelige afgrænsning m.v. vil blive fastsat i en bekendtgørelse.

Byggeskadefonden dækker ikke eventuelle udgifter til genhusning i udbedringsperioden. Da ejere af private boligejendomme ikke har samme muligheder for at skaffe genhusningslejligheder som en almen boligorganisation, vil det være rimeligt at fastsætte, at byggeskadeforsikringen dækker genhusningsudgifter. Forsikringsselskabet vil kunne gøre regres overfor den ansvarlige for afholdelsen af udgiften, såfremt de almindelige erstatningsretlige regler m.v. er opfyldt.

Det vil blive fastsat, at medbyg ikke skal dækkes af forsikringen. Årsagen hertil er, at en forbruger, der selv udfører arbejdet, dermed påtager sig ansvaret for kvaliteten af arbejdet. Derfor vurderes det også rimeligt, at forbrugeren selv afholder udgifter til udbedring af eventuelle skader på disse bygninger. Den endelige afgrænsning vil blive fastsat i en bekendtgørelse.