

som i de fleste tilfælde er forskellig fra bygherren. Bygherren har derfor ikke noget selvstændigt incitament til at tegne forsikring.

Konstaterer kommunen ved færdigmeldingen af byggeriet, at der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, skal tegningen af hensyn til bygningsejeren ske hurtigt, og der skal reageres over for bygherren, som er den, der har pligt til at tegne forsikringen. Administrative tvangsbøder virker hurtigt. Hvis der som alternativ hertil skulle idømmes tvangsbøder ved domstolene, ville der typisk gå lang tid. Det kunne derfor frygtes, at der endnu ikke ville være tegnet forsikring, når der skulle være afholdt et-års eftersyn eller i værste fald, at bygherrens virksomhed er ophørt, før der er idømt en sanktion.

Administrative tvangsbøder er således nødvendige for at sikre en hurtig og effektiv sanktion med henblik på en velfungerende ordning.

Såfremt kommunerne i strid med § 25 C, stk. 3, udsteder byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, og byggeriet ikke er forsikret mod byggeskader, kan kommunen ifalde erstatningsansvar overfor bygningsejeren efter dansk rets almindelige regler.

2.1.5. Eftersyn og behandling af data fra eftersyn

Som en del af forsikringsordningen skal forsikringsselskaberne foretage to professionelle eftersyn af byggeriet senest henholdsvis et og fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. De nærmere tidspunkter vil blive fastsat i en bekendtgørelse.

Hvis bygherren og entreprenøren har aftalt, at AB 92 er en del af deres aftale, skal entreprenøren holde to eftersyn henholdsvis et og fem år efter afleveringen af byggeriet. Tidspunkterne for forsikringsselskabernes eftersyn vil blive fastsat således, at de vil blive afholdt før eftersynene efter AB 92, og de svigt eller skader, der måtte være konstateret ved forsikringsselskabernes eftersyn, kan derfor gøres gældende, når der foretages eftersyn efter AB 92.

Efter lovforslaget er det forsikringsselskaberne, der dækker eventuelle byggeskader på den forsikrede ejendom og forestår eftersyn med henblik på at konstatere svigt og skader.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at eftersyn og forsikringsdækning er samlet ét sted, og forsikringens dækningsperiode er fastsat sådan, at forsikringsselskaberne har et incitament til at opdage svigt og skader under eftersynene.

Forsikringsselskaberne skal dække skader i 10 år fra forsikringen er trådt i kraft. Den absolutte forældelsesfrist i betænkning om revision af forældelseslovgivningen og udkast til forslag til forældelseslov er fastsat

til 10 år. Det vurderes, at forsikringsselskaber får et incitament til at sikre, at byggeskader så vidt muligt er afdækket under eftersynene inden for de første 10 år. Det skyldes, at forsikringsselskaberne kan gøre regres mod den, der ansvarlig for skaden, og 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.

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

Det foreslås, at de nærmere bestemmelser om gennemførelse af eftersyn fastsættes i en bekendtgørelse. Der er i medfør af lov om almene boliger m.v. fastsat bestemmelser for Byggeskadefondens eftersyn. Det er hensigten at fastsætte, at forsikringsselskabernes eftersyn som udgangspunkt skal følge samme skemalagte procedure og afrapportering som Byggeskadefondens eftersyn, således at resultaterne af eftersynene på de to områder umiddelbart kan sammenholdes og give et samlet billede af art og omfang af svigt og byggeskader i støttet byggeri og privat boligboligbyggeri. Procedurene og afrapporteringen vil dog selv sagt kunne justeres løbende, hvis det viser sig hensigtsmæssigt.

Forsikringsselskabet skal på grundlag af eftersynene udarbejde en skadesrapport, der beskriver de dækningsberettigede skader. Forsikringsselskaberne skal sende skadesrapporten til ejendommens ejer. Der vil i bekendtgørelse blive fastsat nærmere om eftersynene, herunder at rapporten skal indeholde opgørelse over dækningsberettigede skader og svigt i en selvstændig skadesrapport.

Resultaterne af eftersynene skal indberettes til Erhvervs- og Byggestyrelsen. På baggrund af disse oplysninger kontrollerer Erhvervs- og Byggestyrelsen, om eftersynene er gennemført, samt om de dækningsberettigede dele af bygningen er efteret. Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejder desuden en bearbejdet eftersynsrapport, der gennemgår de konstaterede skader og svigt, samt - om muligt - en vurdering af skadens eller svigtets årsag og forslag til forebyggelse. Den bearbejdede eftersynsrapport indeholder således yderligere information om bebyggelsens tilstand samt anbefalinger til fremtidig vedligeholdelse. Den bearbejdede eftersynsrapport sendes til bygningsejeren.

Forsikringsselskaberne indbetaler et gebyr til Erhvervs- og Byggestyrelsen til dækning af styrelsens