

Til nr. 5

I § 23 er der fastsat bestemmelser om adgangen til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser til statsforvaltningen.

Ændringen af § 23, stk. 1 går ud på at indføje en henvisning til forslaget § 25 D, stk. 1. Det er i denne bestemmelse foreslået fastsat, at kommunalbestyrelsens afgørelser om at pålægge en bygherre tvangsbøder ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. Om kommunens adgang til at pålægge bygherren tvangsbøder og om begrundelsen for, at kommunalbestyrelsens afgørelse herom ikke skal kunne påklages, henvises til bemærkningerne til nr. 6 vedrørende § 25 D.

Til nr. 6

Kapitel 4 A fastlægger, i hvilke byggerier det er obligatorisk at tegne en byggeskadeforsikring, samt hvem der skal tegne forsikringen. Derudover fastlægges, hvornår forsikringen skal være tegnet samt det nærmere indhold af forsikringsordningen herunder bestemmelser om eftersyn, indsamling, kontrol og organisering af data om byggeskader og deres forebyggelse.

Til de enkelte bestemmelser i kapitel 4 A bemærkes følgende:

Til § 25 A

§ 25 A fastlægger, hvem der har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring og for hvilke byggerier.

Ifølge stk. 1 er det bygherren, der skal forsikre bebyggelsen, dvs. bygherren er forsikringstager. Som bygherre anses den, der kan udøve en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.1. i de almindelige bemærkninger.

Det er bygherren, der skal afholde udgiften til forsikringen. Det kan derfor ikke lovligt aftales, at en forbruger, der ikke er bygherre, skal afholde denne udgift. Ved en forbruger forstås en person, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv.

Forsikringens dækningsomfang fastlægges i § 25 B.

Forsikringen skal tegnes, når bygherren bygger en ejendom, der hovedsageligt skal anvendes til beboelse. Ombygninger, renoveringer og tilbygninger er således ikke omfattet af forsikringspligten. En ejendom skal hovedsageligt anvendes til beboelse, når der arealmæssigt er mere, der skal anvendes til beboelse end til erhverv. Efter denne opgørelsesmåde er der mindre end 0,3 pct. af ejendommene med beboelse og erhverv, der ikke hovedsageligt anvendes til beboelse, og som derfor ikke er omfattet af forsikringspligten.

Anvendelsen af den enkelte ejendom fastlægges i byggetilladelsen.

Stk. 2 litra a. Forsikringspligten omfatter ikke ejendomme, der opføres med det offentlige som bygherre. Staten er selvforsikret.

Litra b. Bebyggelse, omfattet af Byggeskadefonden, jf. kapitel 11 i lov om almene boliger mv., er undtaget fra forsikringspligten, da byggeskadeforsikringen og Byggeskadefonden netop er parallelle ordninger, dækkende forskellige bebyggelser.

Litra c. Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB) dækker på samme måde som Byggeskadefonden byggeskader på byggeri, der er omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Bebyggelse, der er omfattet af BvB er derfor undtaget fra forsikringspligten.

Denne undtagelse har alene betydning for nybyggeri, der kan opføres efter overgangsbestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Efter overgangsbestemmelserne kan kommunalbestyrelsen fortsat træffe beslutning om byfornyelse, herunder beslutninger om nybyggeri, i kvarterløftsområder, såfremt kommunalbestyrelsen hjemtager den bindende tilsagnsramme om offentlig støtte inden den 1. januar 2009.

Litra d. Forsikringspligten omfatter alene helårsbeboelse, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, uanset om der er bopælspligt. Fritidshuse, timeshare-lejligheder til feriebrug mv., der ikke lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, er ikke er omfattet af den obligatoriske forsikringsordning.

Litra e. Forbrugere, der opfører eller lader opføre bebyggelse, der hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, er undtaget fra forsikringspligten. Ved en forbruger forstås en person, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv.

Stk. 3 handler om de tilfælde, hvor en forbruger har erhvervet projekt og grund af en erhvervsdrivende. I disse tilfælde anses den erhvervsdrivende for at være bygherre, selv om forbrugeren ejer grunden under byggeriets opførelse. Der skal således tegnes en forsikring i disse tilfælde, og forsikringen skal tegnes af den erhvervsdrivende. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet grunden på betingelse af, at et navngivet firma opfører bebyggelsen.

Bestemmelsen omfatter også de tilfælde, hvor forbrugeren erhverver grund og projekt af to erhvervsdrivende, hvis disse ikke er juridisk og økonomisk uafhængige af hinanden. Koncernforbundne selskaber eller selskaber med samme ejerkreds er ikke uafhængige af hinanden.