

Hvis forbrugeren derimod som bygherre opfører eller lader opføre et hus til eget brug i andre tilfælde end dem, der er nævnt i stk. 3, skal der ikke tegnes forsikring. Der er dog ikke noget til hinder for, at forbrugeren frivilligt vælger at tegne en byggeskadeforsikring.

Til § 25 B

§ 25 B fastlægger forsikringens dækning og løbetid.

Ifølge stk. 1 er bebyggelsen den forsikrede genstand. Bebyggelse defineres som i loven i øvrigt. Forsikringen dækker således ikke kun selve bygningen, men også f.eks. rørinstallationer på ejendommen, der fører til bygningen. Den sikrede i henhold til forsikringen er den, der ejer bebyggelsen. Det betyder, at den sikrede ikke nødvendigvis er den samme som forsikringstageren. Ejeren af en udlejningsejendom er den sikrede. Ejerforeningen er, uanset det er ejerlejlighedsejerne i foreningen, der ejer ejendommen, den sikrede. Er ejendommen en andelsejendom, er det andelsboligforeningen, der er den sikrede.

Forsikringen følger bebyggelsen ved ejerskifte, og den ny ejer indtræder i den tidligere sikredes rettigheder. Forsikringen skal være uopsigelig i forsikringens løbetid.

Stk. 2. Skadesbegrebet fastlægges nærmere i bekendtgørelse og vil som udgangspunkt følge det, der gælder for Byggeskadefonden. Der henvises herom til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.3. om forsikringens dækningsområde. Byggeskader, der skyldes fejl og svigt i de anvendte byggematerialer, kan omfattes af forsikringsordningen, med mindre skaden er en udviklingskade. Forsikringen skal alene dække væsentlige skader, herunder alvorlige angreb af skimmelsvamp. Skadesbegrebet vil knytte sig til boligens anvendelighed som bolig, og der er således ikke nødvendigvis tale om et sammenfald mellem skader, omfattes af byggeskadeforsikringen, og mangler, som en køber af fast ejendom vil kunne gøre gældende mod sælger iht. almindelig praksis om mangler ved fast ejendom. Forsikringsdækningen omfatter udbedring af skaden, følgeskader samt andre økonomiske tab som følge af skaden, herunder udgifter til genhusning. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 25 E for så vidt angår retsvirkningerne af manglende gennemførelse af eftersyn.

Uenighed mellem sikrede og forsikringsselskabet om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget eller om erstatningens størrelse, kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, såfremt sikrede er forbruger. Hvis forbrugeren ikke finder, at en eftersynsrapport medtager faktiske skader på en bygning, vil det være naturligt, at denne gør indsigelse til forsikringsselskabet.

Såfremt dialogen mellem forbruger og forsikringsselskab ikke fører til enighed, vil forbrugeren kunne anmelde skaden og indbringe en eventuel afvisning for Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnets kompetence vedrører kun privatlivets forsikringsforhold. Ankenævnet kan derfor som udgangspunkt ikke behandle klager vedrørende forsikringsforhold af erhvervsretlig karakter. I disse tilfælde må der anlægges sag ved domstolene.

Stk. 3. I udgangssituationen vil forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren.

I de situationer, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videresælges, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed iht. lejekontrakten.

Er der tale om en ejendom opført med andelsboliger, må der sondres mellem den situation, hvor andelsboligforeningen er bygherre, og den hvor bygherren sælger en færdigbygget ejendom til en andelsboligforening. Hvis andelsboligforeningen er bygherre, skal forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer ejendommen til bygherren. I den anden situation skal forsikringen træde i kraft, når den første andels-haver overtager andelen.

Forsikringen udløber 10 år fra dagen, hvor forsikringen trådte i kraft. En skade er rettidigt anmeldt, såfremt den er anmeldt til forsikringsselskabet senest på dagen, hvor forsikringen udløber.

Stk. 4 angiver, at byggeskadeforsikringen er sekundær i forhold til en anden tegnet forsikring. Er udgifter til udbedring af en dækningsberettiget skade således tillige dækket af f.eks. en husforsikring eller ejerskifteforsikring, skal det forsikringsselskab, hvor den pågældende forsikring er tegnet, refundere et beløb svarende til det, som det pågældende forsikringsselskab ville have udbetalt til forsikringstageren. Beløbet betales til det forsikringsselskab, hvor byggeskadeforsikringen er tegnet. Det forsikringsselskab, hvor byggeskadeforsikringen er tegnet, afholder således udgiften til forsikringssummen i første omgang. Derefter refunderes beløbet helt eller delvist af det forsikringsselskab, hvor en eventuel anden forsikring er tegnet. Udbedring af en dækningsberettiget skade og udbetaling af forsikringssum påvirkes ikke af den eventuelle efterfølgende refusion fra andet forsikringsselskab, ligesom den sikrede ikke har pligt til at søge skaden dækket af anden forsikring, før skaden anmeldes til byggeskadeforsikringen.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til i bekendtgørelse at fastsætte detaljerede bestemmelser om forsikringens dækningsomfang. Der