

handle med forsikrings-selskabet om erstatningens størrelse eller oppebære erstatningen. Det er en fravigelse af udgangspunktet i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, at forsikringstageren ikke kan forhandle om eller oppebære erstatningerne på sikredes vegne.

Som en yderligere konsekvens af, at forsikringsaftalelovens § 58, jf. § 54, ikke finder anvendelse på ordningen om byggeskadeforsikring, fastslås det i § 25 B, stk. 5, at erstatningen ikke kan udbetales til bygningssejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, såfremt der er panthavere eller andre, der har en tinglig ret i ejendommen. Bestemmelsen er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 58 og skal sikre, at forsikringssummen ikke udbetales til bygningssejeren, uden at skaden udbedres, med deraf følgende forringelse af pantsikkerheden eller den tinglige rettighed.

Det er en forudsætning, at forsikrings-selskabet har kendskab til panteretten, hvilket kan sikres ved tinglysning eller meddelelse til forsikrings-selskabet. Også en tinglig ret er omfattet af bestemmelsen. Et eksempel på en tinglig ret er udlæg i en ejendom. Er ejendommen pantsat eller er der foretaget udlæg i ejendommen, kan der ikke ske udbetaling af erstatningen, før der er sket udbedring af skaden, eller der er stillet betryggende sikkerhed. Det afgørende for vurderingen af, om sikkerheden er betryggende, er, om skaden vil blive udbedret, eller at panthaver eller indehaveren af en anden tinglig ret sikres fyldestgørelse. Også for så vidt angår de tinglige rettigheder, er det afgørende, at forsikrings-selskabet kendte eller burde kende til retten.

Kravet om, at der ikke kan ske udbetaling af erstatning til bygningssejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, hvis panthaver eller andre har en tinglig ret i ejendommen, vil samtidig tilgodesejere. Er hele eller en del af en ejendom, hvor der er byggeskadeforsikringspligt, udlejet, er lejer beskyttet efter lejelovgivningen. Af reglerne i lejelovgivningen

følger, at udlejer er forpligtet til at udbedre fejl og mangler. Hvis værdien af det lejede er forringet, kan lejer tillige efter omstændighederne kræve lejen nedsat i perioden, indtil fejl og mangler er afhjulpnet.

Til nr. 3

Ifølge det fremsatte lovforslag er byggeskadeforsikringen sekundær i forhold til andre tingsforsikringer, som f.eks. ejerskifteforsikringer og husejerforsikringer. Det vil sige, at i det omfang forsikrings-selskabet har dækket en byggeskade, som tillige er dækket af en anden forsikring, kan forsikrings-selskabet kræve refusion fra det pågældende forsikrings-selskab.

Efter ændringsforslaget gøres byggeskadeforsikringen primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme skade. Det vil sige, at i tilfælde, hvor forsikrings-selskabet har dækket en byggeskade, kan forsikrings-selskaberne ikke kræve refusion af det andet forsikrings-selskab.

Ændringsforslaget skyldes, at det ikke er fundet hensigtsmæssigt, at det for eksempel er ejerskifteforsikringen, der i den endelige opgørelse mellem forsikrings-selskaberne skal dække en byggeskade.

Byggeskadeforsikringen vil altid blive tegnet på et tidligere tidspunkt end for eksempel en ejerskifteforsikring. Forbrugeren vil herved få mulighed for at forhandle prisen ned på ejerskifteforsikringen i de tilfælde, hvor en bolig handles efter opførelsen, under henvisning til at der allerede er en byggeskadeforsikring, der dækker væsentlige byggeskader.

Til nr. 4

Det foreslås, at lovens ikrafttræden udskydes til den 1. april 2008 for at give forsikrings-selskaberne den fornødne tid til at forberede sig på loven.