

BYGGESKADEFORSIKRINGSORDNINGEN

ANBEFALINGER TIL AT ØGE KENDSKABET
TIL ORDNINGEN
– OG SIKRE EN
HØJERE TEGNINGSPROCENT



Afgivet af en arbejdsgruppe under Energistyrelsen med repræsentanter fra

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter

Bygherreforeningen

Dansk Byggeri

Dansk Industri

Danske Arkitektvirksomheder

Ejendomsforeningen Danmark

Forbrugerrådet

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Forsikring og Pension

Håndværksrådet

KL

Københavns Kommune

September 2012

1. Indledning

Formål

I efteråret 2011 besluttede klima-, energi- og bygningsministeren at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal komme med anbefalinger til, hvordan tegningsprocenten for byggeskadeforsikring kan øges.

Det fremgår af arbejdsgruppens kommissorium, at

”Arbejdsgruppen skal komme med anbefalinger til klima-, energi-, og bygningsministeren om, hvordan tegningsprocenten kan øges. Arbejdsgruppen skal herunder særskilt vurdere konsekvenserne af eventuelt at udvide forsikringsordningen til også at omfatte selvbyggere.

Arbejdsgruppen skal i sine anbefalinger redegøre for såvel de forventede positive som negative konsekvenser af forskellige løsningsforslag.

Arbejdsgruppen afleverer sine anbefalinger til klima- energi og bygningsministeren inden den 1. september 2012.”

Arbejdsgruppen mødtes den 30. januar 2012 og den 19. juni 2012 og drøftede en række forslag til, hvordan tegningsprocenten for byggeskadeforsikringsordningen kan øges. Denne rapport indeholder arbejdsgruppens konkrete anbefalinger til, hvordan tegningsprocenten kan øges.

Afsnit 2 beskriver baggrunden for og reglerne om byggeskadeforsikringsordningen. Afsnit 3 indeholder arbejdsgruppens anbefalinger, herunder arbejdsgruppens overvejelser i forhold til en eventuel udvidelse af ordningen.

Det bemærkes, at arbejdsgruppen på møderne også har drøftet andre emner inden for forsikringsordningen. Drøftelserne er imidlertid ikke en del af nærværende anbefalinger, idet de ligger uden for arbejdsgruppens kommissorium. Energistyrelsen arbejder dog videre med de input, arbejdsgruppen – ud over kommissoriet - er kommet med og vil efter behov indkalde arbejdsgruppen for at drøfte initiativer, der kan være med til at styrke byggeskadeforsikringsordningen.

2. Baggrund

Reglerne

I sommeren 2007 vedtog et enigt Folketing reglerne om byggeskadeforsikring. Reglerne, der fremgår af byggelovens kapitel 4A, trådte i kraft den 1. april 2008. Formålet med den obligatoriske byggeskadeforsikring er for det første at øge forbrugerbeskyttelsen, for det andet at øge kvaliteten i byggeriet.

Reglerne medfører, at det – med visse undtagelser – er obligatorisk at tegne en byggeskadeforsikring, når der bygges boligbyggeri til privat helårsbeboelse. Efter byggelovens § 25 A, stk. 1, skal en professionel bygherre, der etablerer en ny boligenhed for en forbruger, således

forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der hidrører fra opførelsen af boligen. Pligten gælder også ved ombygning fra erhverv til beboelse.

Forbrugere, der selv bygger eller selv forestår byggeriet, er undtaget forsikringspligten. At forstå opførelsen af et byggeri vil sige, at man er ansvarlig for at styre byggeprocessen gennem den daglige ledelse, herunder at man varetager koordinationen mellem de enkelte udførende håndværkere, foretager løbende kvalitetssikring og varetager tilsynsforpligtelser. Forbrugeren har inden for ordningen mulighed for frivilligt at tegne en byggeskadeforsikring.

Det blev i forbindelse med ordningens vedtagelse skønnet, at 85 pct. af alle nye boliger til forbrugere ville være omfattet af forsikringspligten, fordi de bliver opført af professionelle bygherrer. De resterende 15 pct. er såkaldt selvbyggeri/selvstyret byggeri (fagentrepriser), dvs. byggeri, som forbrugeren selv bygger eller selv forestår. Det skal bemærkes, at skønnet var – og er – behæftet med betydelig usikkerhed, fordi der ikke findes en systematisk, statistisk opgørelse af entreprisformer i Danmark.

Det blev under lovforslagets behandling i Folketinget forudsat, at en byggeskadeforsikring i gennemsnit ville koste omkring 1,5 % af anskaffelsessummen. Forsikring og Pension har ultimo september 2012 gennemført en undersøgelse af det gennemsnitlige præmieniveau blandt ordningens udbydere. Undersøgelsen peger på, at det gennemsnitlige præmieniveau nu ligger på 1,3 % af anskaffelsessummen.

Forsikringen løber i 10 år og betales af den professionelle bygherre.

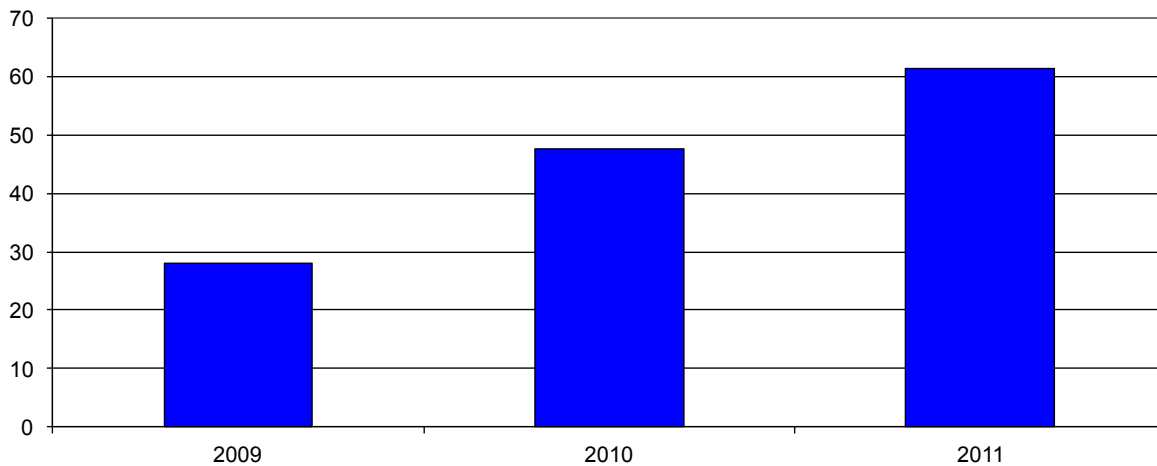
Evalueringen af ordningen – udviklingen i tegningsprocenten

Byggeskadeforsikringsordningen blev evalueret i 2010 og evalueringen blev offentliggjort i januar 2011. Evalueringen viser, at huse med en byggeskadeforsikring har markant færre byggeskader end huse uden en forsikring, og at forbrugerne generelt er tilfredse med ordningen.

Evalueringen viser dog også, at selvom tegningsprocenten for ordningen er stigende, bliver der ikke tegnet så mange forsikringer, som forudsat ved ordningens vedtagelse.

Mens tegningsprocenten i 2009 var ca. 28 pct. og i 2010 ca. 47 pct., viser tallene for 2011 en tegningsprocent på ca. 58 pct. Det skal bemærkes, at tegningsprocenten i 4. kvartal 2011 var ca. 67 pct. Figur 1 viser udviklingen i tegningsprocenten 2009-2011. Tegningsprocenten for 2. kvartal 2012 ligger på ca. 69 pct. Det skal dog understreges, at tallet er behæftet med betydelig usikkerhed, fordi antallet af færdiggjorte boliger først registreres i BBR med en vis forsinkelse.

Figur 1. Tegningsprocent 2009 til 4. kv. 2011



Kilde: Indberetninger fra forsikringsselskaber, udtræk fra BBR foretaget af Danmarks Statistik, egne beregninger.

3. Arbejdsgruppens anbefalinger til initiativer til at øge tegningsprocenten

Øget informationsindsats

Baggrund

Allerede i evalueringen af ordningen fra 2011 blev det besluttet at øge informationsindsatsen inden for tre områder: forbrugeroplysning, køberrådgivning om byggeskadeforsikring og realkreditbelåning og byggeskadeforsikring.

Der ligger allerede information om ordningen på boligejer.dk, der har været artikler om byggeskadeforsikringen i både danske ejendomsmægleres medlemsblad og i Håndværksrådets og Dansk Byggeris medlemsblade, der er udarbejdet informationsmateriale til Realkreditrådet og Realkreditforeningen, som et realkreditinstitut kan udlevere i forbindelse med forbrugers lånoptagning, og landets kommuner er informeret om reglerne.

Konklusion

Ikke desto mindre er det arbejdsgruppens anbefaling, at informationsindsatsen øges - både over for forbrugere og professionelle.

Arbejdsgruppen anbefaler konkret, at

- *Markedsagenter identificerer en række add words til brug for søgninger på nettet om nye huse*

Formålet er at få identificeret relevante add words, som skal fange søgninger på nettet på fx ”nyt hus”. Markedsagenter afdækker relevante platforme og peger på de steder, man som kommende ejer af en ny bolig søger information. På baggrund af markedsagenternes konklusioner laves en række add words, som fanger søgninger på fx ”nyt hus”. Add words relaterer sig udelukkende til søgninger på internettet.

Energistyrelsen forventer, at initiativet vil kunne gennemføres uden væsentlige omkostninger. Initiativet iværksættes i samarbejde med Forbrugerrådet.

Add words-kampagnen forventes at køre hen over efteråret 2012 og evt. i foråret 2013.

- *Byggeskadeforsikringen indgår i en kommende kampagne om boligejer.dk*

Boligejer.dk har positioneret sig som den førende offentlige boligportal. Den brede dækning af stofområder og data på ejerboligområdet er attraktiv for forbrugerne og sikrer gennemslagskraft for de deltagende myndigheder. Boligejer.dk besøges månedligt af ca. 75.000 brugere, det være sig både private og professionelle.

Boligejer.dk er efter ressortomlægningerne den 3. oktober 2011 forankret i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL), mens Boligejer.dk's indholdsområder vedr. byggeri, energi og indeklima ressortmæssigt henhører under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet, Energistyrelsen.

Energistyrelsen har en samarbejdsaftale med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvori indgår, at Energistyrelsen løbende kan lægge nyhedsinformation på forsiden af boligejer.dk.

Information om byggeskadeforsikringen kommer på forsiden af boligejer.dk i sensommeren 2012.

Informationskampagnen på boligejer.dk vil også have fokus på, at der frivilligt kan tegnes en byggeskadeforsikring, når der bygges i fagentrepriser, dvs. når der ikke er en professionel bygherre som hovedansvarlig for byggeriet.

- *Branchen iværksætter en informationskampagne*

Nogle professionelle bygherrer forveksler byggeskadeforsikringsordningen med fx byggaranti-ordningen og er ikke klar over, hvad der dækkes under de forskellige ordninger/forsikringer på markedet. En øget informationsindsats mod forbrugersegmentet bør kombineres med øget information fra branchen til medlemmerne om byggeskadeforsikringsordningen, så det sikres, at entreprenører vejleder forbrugerne korrekt om den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning. Arbejdsgruppen stiller ikke krav til, hvordan informationsindsatsen gennemføres af branchen.

Store dele af branchen har tilkendegivet at ville iværksætte en informationskampagne i efteråret 2012.

Energistyrelsen deltager gerne i fx gå-hjem-møder om ordningen.

- *Øget information ved lånoptagning*

Både Realkreditrådet og Realkreditforeningen har modtaget informationsmateriale om den obligatoriske byggeskadeforsikring, som kan udleveres i forbindelse med lånoptagning.

Arbejdsgruppen anbefaler, at det undersøges, om informationsmaterialet bruges, og om det i givet fald har den effekt, at der tegnes en byggeskadeforsikring.

Energistyrelsen vil kontakte Realkreditrådet og Realkreditforeningen med henblik på at af-dække, om informationsmaterialet har en effekt i forhold til, at der tegnes en byggeskadeforsikring. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil Energistyrelsen sammen med Realkreditrådet og Realkreditforeningen drøfte, hvordan forbrugerne bedst informeres om den obligatoriske byggeskadeforsikring i forbindelse med lånoptagning.

- *Ny vejledning til kommunerne*

Siden reglerne om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1. april 2008 er der udgivet en række vejledninger og udtalelser til kommunerne om fortolkning af reglerne. I august 2010 samledes disse fortolkningsbidrag til én vejledning. Med to lovændringer, der træder i kraft 1. juli 2012 (adgang til dispensation ved den professionelle bygherres konkurs samt forsikringskrav også ved ombygninger af erhverv til beboelse), er der imidlertid behov for, at vejledning om byggeskadeforsikring revideres.

Energistyrelsen forventer, at den nye vejledning kan sendes til kommunerne i starten af efteråret 2012. En ny vejledning vil primært styrke informationen om ordningen over for kommunerne.

Udvidelse af ordningen?

Baggrund

Pligten til at tegne en byggeskadeforsikring gælder for professionelle bygherrer, der opfører nye boligenheder, der er bestemt til helårsbeboelse for en forbruger. Forsikringspligten gælder også ved ombygning af eksisterende bebyggelse fra erhverv til beboelse, hvis ombygningen er væsentlig. Undtaget fra forsikringspligten er forbrugere, der selv bygger eller selv styrer byggeriet, såkaldt "selvbyggeri".

Arbejdsgruppen skulle, jf. kommissoriet, særskilt vurdere konsekvenserne af eventuelt at udvide forsikringsordningen til også at omfatte selvbyggere. På mødet den 30. januar 2012 blev arbejdsgruppen enig om, at en undersøgelse af, om det vil være hensigtsmæssigt at udvide ordningen, alene skulle omfatte fagentrepriser i selvbyggeri. Det "rene" selvbyggeri, hvor forbrugeren selv bygger egen bolig, skulle ifølge arbejdsgruppen fortsat være undtaget fra forsikringspligten.

Formålet med en udvidelse skulle navnlig være at forhindre, at selvbyggerstatus bliver benyttet som et omgåelsesmiddel i forhold til at tegne byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor det reelt er en fagentreprenør, der styrer byggeriet. Det blev besluttet at undersøge erfaringerne med den svenske ordning for byggeskadeforsikring, som netop omfatter fagentrepriser i selvbyggeri, herunder at se på, hvordan forsikringspligten i praksis håndteres.

Den svenske ordning omfatter fagentrepriser i selvbyggeri, og det er som hovedregel forbrugeren selv, der tegner én samlet byggeskadeforsikring. I praksis "indtegnes" de omfattede fagentrepriser på forsikringen, der således omfatter alle entrepriser og materialer i byggeriet,

men undtager forbrugerens eget arbejde og egne materialer. Det er vanskeligt at forestille sig en administrativt lettere model end den svenske, idet det næppe er en farbar vej at stille krav om, at samtlige fagentreprenører hver især tegner en byggeskadeforsikring for eget arbejde.

Ulempen ved den svenske ordning har imidlertid vist sig at være, at forbrugeren ikke erstatningsretligt stilles bedre, fordi forbrugeren stadig skal bevise, at der er begået fejl af en konkret entreprenør, og at denne fejl har resulteret i en dækningsberettiget byggeskade.

I den danske ordning gennemføres obligatoriske 1- og 5-års-eftersyn, hvor en byggesagkyndig konstaterer, om der er dækningsberettigede byggeskader ved huset. En dansk forbruger, der vil have en byggeskade udbedret, har via de obligatoriske eftersyn meget nemmere ved at bevise, at der er en dækningsberettiget byggeskade.

Som udgangspunkt vil en dansk forbruger imidlertid – som i den svenske ordning - skulle bevise, hvem af fagentreprenørerne, der er ansvarlig for den dækningsberettigede byggeskade. Det skyldes, at en forbruger, der selv styrer opførelsen af eget boligbyggeri, har en kontrakt med hver enkelt fagentreprenør, der således er ansvarlig for sin del af entreprisen. Der er således ikke én, der har det samlede ansvar for byggeriet. For at få reelt gavn af en byggeskadeforsikring, der i givet fald ville blive tegnet for de ”sideordnede” fagentrepriser i selvbyggeri, skal forbrugeren således kunne påvise, hvem af de involverede fagentreprenører, der er årsag til byggeskaden.

En måde at fritage forbrugeren fra at skulle løfte bevisbyrden kunne være at etablere et forsikringsprodukt, hvor forsikringsselskabet påtager sig at sikre, at en dækningsberettiget byggeskade udbedres/erstattes hurtigt, sådan at det er forsikringsselskabet, der efterfølgende har bevisbyrden i forhold til placere et ansvar hos en eller flere af de ”sideordnede” fagentreprenører.

Udfordringen ved en sådan model er, at forsikringsselskabet vil påtage sig en betydelig risiko, fordi bevisbyrden for, hvem af de ”sideordnede” fagentreprenører, der bærer ansvaret for fejlen, i mange tilfælde vil være svær at løfte. Dermed vil det være vanskeligt for selskabet at gøre regres mod den ansvarlige fagentreprenør.

Hertil kommer, at det kan være vanskeligt at vurdere risikoen ved at tegne forsikringen, fordi det vil kræve, at forsikringsselskabet går ind og vurderer hver enkelt entreprenørs økonomiske forhold og byggehistorik og sammenholder dette med entreprenørens individuelle andel i det konkrete byggeprojekt.

Forsikringsbranchen har bekræftet, at en model, hvor fagentrepriser i selvbyggeri omfattes af forsikringspligten, og hvor forsikringsselskabet skal bevise, hvem der er ansvarlig for den dækningsberettigede byggeskade, vil medføre en meget høj forsikringspræmie.

Konklusion

Det er arbejdsgruppens anbefaling, at den danske ordning bibeholdes i sin nuværende form, dvs. at både egentlige selvbyggere og fagentrepriser i selvbyggeri fortsat er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Dette begrundes med, at forbrugeren ikke stilles bedre ved, at fagentrepriser i selvbyggeri omfattes, fordi forbrugeren - uagtet at der gennemføres obligatoriske eftersyn – vil skulle bevise, hvem af fagentreprenørerne, der er årsag til den dæknings-

berettigede byggeskade, før forbrugeren kan gøre brug af byggeskadeforsikringen. Heller ikke en løsningsmodel, hvor forsikringsselskabet i selvbyggeri påtager sig bevisbyrden i forhold til fagentreprenørerne, vil være særlig attraktiv for forbrugeren, idet modellen vil indebære en meget høj forsikringspræmie, der skal betales af forbrugeren.

Se nærmere om den svenske ordning i bilag 1.

Undersøgelse af præmieniveau for byggeskadeforsikringer

Baggrund

Byggeskadeforsikring er en obligatorisk ordning, og det er derfor vigtigt at sikre, at antallet af forsikringsselskaber, der udbyder forsikringsproduktet, er stort nok til, at det skabes en naturlig konkurrence i markedet. Dette bør sikre, at virksomhederne, og i sidste ende forbrugeren, kan erhverve en byggeskadeforsikring til den mest konkurrencedygtige pris. Energistyrelsen følger derfor løbende antallet af udbydere samt præmieniveauet på markedet for byggeskadeforsikring.

Byggeskadeforsikring udbydes i øjeblikket af seks forsikringsselskaber. Da ordningen blev evalueret i 2010 var der reelt kun 3 udbydere, der havde byggeskadeforsikring som et fast produkt. Udviklingen viser således, at der er kommet et stigende antal udbydere af forsikringen siden ordningens begyndelse. Der er tale om følgende seks forsikringsselskaber: Codan, Danske Forsikring, Topdanmark, Frida Forsikring, Tryg og Caplloyd.

Fælles for udbyderne er, at der ofte stilles krav om, at den professionelle bygherre stiller en bankgaranti.

Ved Folketingets behandling af lovforslaget om obligatorisk byggeskadeforsikring i 2007 blev det forudsat, at præmieniveauet ville ligge på i gennemsnit ca. 1,5 procent af anskaffelsessummen.

Forsikring og Pension har ultimo september 2012 gennemført en undersøgelse af det gennemsnitlige præmieniveau blandt ordningens udbydere. Undersøgelsen peger på, at det gennemsnitlige præmieniveau nu ligger på 1,3 procent af anskaffelsessummen. Hvilke præmiestørrelser dette gennemsnit spænder over, er hidtil ikke undersøgt.

Præmieniveauet fastsættes ud fra en konkret individuel vurdering af byggevirksomheden, hvor der især lægges vægt på kreditværdighed og dokumentation for tidligere byggeri.

Konklusion

Arbejdsgruppen anbefaler, at Energistyrelsen fortsætter med at følge udviklingen i markedet for at sikre, at præmiestørrelsen ikke forvrider konkurrencen på byggemarkedet. Endvidere anbefaler arbejdsgruppen, at Energistyrelsen i samarbejde med relevante interessenter foretager en undersøgelse, der især fokuserer på spredningen i præmieniveauet, herunder på antal år i branchen, kreditværdighed og præmieniveauet for små og mellemstore virksomheder, der kan dokumentere godt og fejlfrit byggeri - og for nystartede virksomheder, der har bygget nyt og fejlfrit førstegangsbyggeri.

Offentliggørelsesordningen

Baggrund

Det fremgår af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 32, at Energistyrelsen på internettet offentliggør oplysninger om de virksomheder, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade. Den daværende Erhvervs- og Byggestyrelse vurderede i evalueringen af byggeskadeforsikringsordningen fra januar 2011, at ordningen ville blive oprettet inden udgangen af 2011. Ordningen blev tilrettelagt inden udskrivelse af folketingsvalget i august 2011, men er på nuværende tidspunkt ikke etableret.

Arbejdsgruppen anerkender, at ordningen ikke er etableret, fordi der ikke har været tilstrækkeligt med sager (forsikringer). Ikke desto mindre vurderer arbejdsgruppen, at selvom antallet af forsikringer fortsat afspejler lavkonjunktoren i det private boligbyggeri, så vil offentliggørelsesordningen være med til at skabe øget opmærksomhed om den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Konklusion

Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at ordningen etableres inden udgangen af 2012.

Offentliggørelsen vil omfatte firmanavn, adresse og cvr. nr. og vil som minimum indeholde en beskrivelse af den byggeskade, der er opstået på bebyggelsen.

Offentliggørelsen vil vare i 2 år men vil blive udsat eller suspenderet, hvis der anlægges sag ved en domstol, indgives klageskrift ved voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed eller lign.

Der vil herefter ikke ske offentliggørelse, hvis det senere dokumenteres, at der er truffet endelig afgørelse om, at den pågældende virksomhed ikke er ansvarlig for byggeskaden.

Offentliggørelsen vil ikke finde sted, hvis en byggeskade opdages og udbedres inden 1-års eftersynet. Netop dette hensyn vurderer arbejdsgruppen som afgørende for, at offentliggørelsesordningen ikke vil have en "afskrækkende virkning" på byggevirksomheder, der står over for at skulle opføre nyt privat boligbyggeri.

Mulighed for at oplyse om byggeskadeforsikring i tilstandsrapporten?

Baggrund

Når man som forbruger handler hus, er der en lang række dokumenter at forholde sig til. Af BBR-meddelelsen på huset fremgår det, om der er tegnet en byggeskadeforsikring. Husets tilstandsrapport er imidlertid ofte et af de dokumenter, der har forbrugers særlige interesse.

Konklusion

Arbejdsgruppen anbefaler, at Energistyrelsen via Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der er ressortansvarlig for huseftersynsordningen, undersøger, om der er mulighed for i tilstandsrapporten at oplyse, om der er tegnet en byggeskadeforsikring på huset, og i fald dette ikke er tilfældet, at det begrundes hvorfor. En byggeskadeforsikring hænger tæt sammen med fx ejerskifteforsikringen, og det vil således være en væsentlige oplysning for forbrugeren i en

hushandel at vide, om der er tegnet en byggeskadeforsikring. Uanset at oplysningen fremgår af BBR-meddelelsen, bør den efter arbejdsgruppens vurdering også fremgå af tilstandsrapporten.

Dispensation fra reglerne i konkurstilfælde

Baggrund

Den 30. januar 2012 blev arbejdsgruppen præsenteret for et forslag om at indføre en snæver dispensationsadgang fra kravet om byggeskadeforsikring i tilfælde af den professionelle bygherres konkurs.

Baggrunden for forslaget var en række konkrete sager, hvor den professionelle bygherre gik konkurs efter byggeriet var færdigt, men inden byggeskadeforsikringen var trådt i kraft. I de konkrete sager kom forbrugere i klemme, fordi byggeloven stiller krav om, at det samtidig med færdigmelding af byggeriet over for kommunen skal dokumenteres, at præmien på byggeskadeforsikringen er betalt. Denne dokumentation var i de konkrete sager umulig at fremskaffe, fordi der ikke kunne findes en ny, professionel bygherre, der ville overtage risikoen for byggeriet og tegne byggeskadeforsikringen.

For at forbrugerne kunne bo lovligt blev de konkrete sager håndteret ved, at byggeriet blev registreret som selvbyg – uagtet, at det var opført af en professionel bygherre. Dermed blev andelen af selvbyggere ”kunstigt” øget, hvilket dels afspejles i tegningsprocenten for ordningen, dels stiller forbrugeren ringere i en salgssituation, fordi det af BBR-meddelelsen fremgår, at der er tale om selvbyggeri, der ikke er dækket af en byggeskadeforsikring.

Arbejdsgruppen tilkendegav, at forslaget ville kunne håndtere et aktuelt og praktisk problem, og bakkede op om forslaget.

Konklusion

Klima-, energi- og bygningsministeren fremsatte den 8. februar 2012 lovforslag om, at det i tilfælde af den professionelle bygherres konkurs skal være muligt at dispensere fra pligten til at tegne en byggeskadeforsikring. Forslaget blev enstemmigt vedtaget af Folketinget den 10. april. Lovforslaget trådte i kraft den 1. juli 2012. Konkret betyder forslaget, at kommunerne på baggrund af en kopi af konkursdekretet kan registrere i BBR, at der er givet dispensation fra kravet om byggeskadeforsikring. Derved kommer sagerne ikke til at fremgå som selvbyggersager længere, og selvom der ikke er en byggeskadeforsikring, stilles forbrugeren bedre i en salgssituation, fordi køber ved, at huset er bygget af en professionel. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at forbrugeren erstatningsretligt hverken stilles bedre eller ringere end før lovændringen.

De seneste tal fra Danmarks statistik viser, at antallet af konkurser i bygge- og anlægsvirksomheder er faldende. Sammenholdt med den kommende dispensationsadgang er det forventningen, at konkurser ikke fremadrettet vil have en negativ afsmittende effekt på ordningens tegningsprocent.

Oversigt over arbejdsgruppens anbefalinger til initiativer til at øge tegningsprocenten

1. Øget informationsindsats om ordningen

- Markedsagenter definerer add words
- Information på Boligejer.dk
- Store dele af branchen iværksætter informationskampagne
- Øget information ved lånoptagning
- Ny vejledning til kommunerne

2. Undersøgelse af præmieniveau for byggeskadeforsikring

3. Etablering af offentliggørelsesordningen

4. Oplysning om byggeskadeforsikring i tilstandsrapporten?

5. Dispensationsadgang i konkurstilfælde



Bilag 1 - udvidelse af ordningen og svenske erfaringer

Baggrund

Selvbyggere er efter byggeloven undtaget fra kravet om at tegne byggeskadeforsikring. Hvis selvbyggeren står for at koordinere byggeriet gælder undtagelsen også for de fagentreprenører, som selvbyggeren indgår aftale med.

Arbejdsgruppen skulle jf. kommissoriet særskilt vurdere konsekvenserne af eventuelt at udvide forsikringsordningen til også at omfatte selvbyggere. På arbejdsgruppens møde den 30. januar 2012 blev dette defineret til at indeholde en undersøgelse af, om det vil være hensigtsmæssigt at udvide ordningen til at omfatte fagentreprenører i selvbyggerprojekter. Der var i arbejdsgruppen enighed om, at forbrugere, der selv bygger egen bolig, fortsat skal være undtaget fra forsikringspligt. Formålet med en udvidelse med entreprenørkredsen skulle navnlig være at forhindre, at selvbyggerstatus bliver benyttet som et omgåelsesmiddel i forhold til at tegne byggeskadeforsikring. Det blev besluttet at undersøge erfaringerne med den svenske ordning for byggeskadeforsikring, som netop omfatter fagentreprise.

Den svenske ordning

Sverige har siden 1993 haft en byggeskadeforsikring, der i store træk svarer til den danske model. Ordningen blev i sin tid indført for hurtigt at kunne udbedre skader forårsaget af skimmelsvamp, selvom der ikke kunne findes nogen ansvarlig for skadens opståen. Byggeskadeforsikringen gælder for nybyggeri og mere omfattende ombygninger af etagebyggeri (flerbostadshus) og enfamiliehuse (småhuse) til permanent brug.

Forsikringen dækker rimelige udgifter for at afhjælpe fejl i bygningens konstruktion, materialer som er anvendt i bygningsarbejdet eller i udførelsen af arbejdet, og rimelige udgifter til at afhjælpe skader på byggeriet, som er forårsaget af fejl. Undtaget fra loven er byggeri, som efter plan- og byggeloven ikke kræver byggetilladelse eller - siden en lovændring i 2004 - byggeri, som udføres af bygherren i dennes egenskab af forbruger, populært kaldet "selvbygger".

Svenske selvbyggere ("konsumenter")

Når der er tale om selvbyggeri i Sverige, skal der ligge en samlet byggeskadeforsikring, som skal omfatte de arbejder, der udføres af fagentreprenører, samt anvendte materialer, mens selvbyggerens eget arbejds- og materialebidrag er undtaget fra forsikringspligten. Bygherren har efter loven ansvaret for at sikre, at forsikringen bliver tegnet, og skal ved ansøgning om byggetilladelse, dokumentere eksistensen af en forsikring overfor kommunen. Den svenske lovgivning siger derimod ikke noget om, hvem der skal tegne forsikringen.

I praksis tegner og betaler forbrugeren den samlede byggeskadeforsikring, der dækker samtlige entreprenørers arbejde og materialer, men som nævnt undtages forbrugeren eget bidrag til byggeriet. Byggeskadeforsikringen følger huset.

Det svenske selvbyggerbegreb fortolkes således noget strengere end i den danske model. I Sverige er det kun byggeri udført af selvbyggeren selv (forbrugeren) eller hans egne ansatte (bogstavelig talt), der er undtaget fra kravet om en byggeskadeforsikring. Den del af byggeriet, der udføres af en eller flere entreprenører, og indgår som led i opførelse af selvbyggeriet, er efter de svenske regler derimod omfattet af kravet om byggeskadeforsikring. Hvis der således foreligger et almindeligt aftaleforhold med en entreprenør, om en bestemt ydelse, vil dette

udløse krav om byggeskadeforsikring, som skal omfatte entreprenørernes arbejde, samt materialer anvendt i byggeriet.

Færdiggørelsesgaranti

I Sverige stilles der efter reglerne om byggeskadeforsikring endvidere krav om, at der skal udstedes en færdiggørelsesgaranti (färdigställandeskydd) for hver entreprenøraftale, der indgås, for at byggetilladelse kan gives af kommunen. Garantien udgør mindst 10 % af kontraktsummen og anvendes som økonomisk beskyttelse for forbrugeren i tilfælde af, at entreprenøren ikke formår at gøre arbejdet færdigt, f.eks. pga. konkurs. ”Färdigställandeskydd” kan bestå af en forsikring eller en bankgaranti, og den følger entreprenøren.

Det er bygherrens (selvbyggerens) ansvar at sikre, at de obligatoriske forsikringer/garantier foreligger inden byggeriet påbegyndes. Kommunen kontrollerer kun, som det er tilfældet i den danske model, at forsikringerne er tegnet.

Svenske kommuner har ikke ført statistik på udviklingen i antallet af selvbyggere siden undtagelsen blev indført i 2005, men det er den almindelige opfattelse, at antallet af forbrugere der betegner sig selv som ”rene” selvbyggere er steget siden det er blevet synliggjort, hvad forsikringen koster.

I Sverige gennemføres én slutbesigtigelse af det færdigbyggede byggeri, men kun hvis forbrugeren kræver det. Forbrugeren afholder omkostninger til slutbesigtigelsen

Præmieniveauet svinger i Sverige mellem 0,2 % af byggesummen for den billigste forsikring og op til 3,5 % af byggesummen for den dyreste. Tallene stammer fra en opgørelse fra perioden 2010-11 og prissvingningerne hænger muligvis sammen med, om forsikringen indeholder selvrisiko eller ej. Efter de svenske regler må selvriskoen højst udgøre ½ prisbasisbeløb for hver fejl eller skade og det samlede selvriskobeløb for flere fejl eller skader må ikke overstige 1½ prisbasisbeløb. Hos det svenske selskab Bostadsgaranti, der har ca. 50 % af markedet, ligger de gennemsnitlige byggeskadeforsikringer på ca. 1 % af produktionsomkostningerne.

Udredning af ansvaret for byggeskader

Som i Danmark, er det den entreprenør, der har forårsaget byggeskaden, som primært har pligt til at udbedre skaden efterfølgende. Efter de svenske regler er det forbrugeren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en byggeskade, og hvem der har forvoldt skaden. Dette giver store problemer i de tilfælde, hvor huset har været handlet, og den nye køber ikke har det præcise billede af, hvem der har stået for hvad i byggeriet og særligt af den grund, at den nye køber ikke er i ”direkte kontraktlinje” med den entreprenør, der har udført arbejdet.

Den svenske praksis har således vist sig at være meget uhensigtsmæssig i forhold til rent faktisk at få udbedret byggeskader hurtigt og i det hele taget fordi det kan være vanskeligt for forbrugeren at få placeret ansvaret hos en bestemt entreprenør.