

Obligatorisk byggeskadeforsikring

Fra den 1. april 2008 har professionelle bygherrer pligt til at tegne og betale for en byggeskadeforsikring, når de opfører nybyggeri af private boliger.

Byggeskadeforsikringen tegnes til fordel for bygningsejeren og løber i 10 år. Forsikringen vil i denne periode dække de alvorlige byggeskader, der opstår på boligen. Byggeskaden skal kunne henføres til fejl begået under opførelsen af byggeriet og have afgørende betydning for boligens levetid eller funktionalitet, herunder f.eks. skadelig forekomst af skimmelsvamp.

Hvis bygningsejeren konstaterer alvorlige byggeskader på sin bolig, kan bygningsejeren vælge enten at gå direkte til bygherren eller til forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet overtager herefter sagen mod de ansvarlige og får sikret en udbedring af byggeskaden, hvis den er dækningsberettiget. Desuden vil der blive foretaget obligatoriske eftersyn af boligen af en bygningssagkyndig et og fem år efter, forsikringen er trådt i kraft.

Reglerne om den obligatoriske byggeskadeforsikring findes i "Lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Lov nr. 575 af 6/6 2007).

Desuden er der udarbejdet en tilhørende bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BEK nr. 1292 af 24/10 2007), der fastsætter de nærmere regler om bl.a. byggeskadeforsikringens dækningsomfang, definitionen på en byggeskade, eftersyn og offentliggørelse.

Lov og bekendtgørelse kan findes på www.ebst.dk/byggeregler

Hvem har ansvaret for fortolkningen af loven og bekendtgørelse om byggeskadeforsikring?

Det er kommunen, der skal vurdere, om der i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse er en forsikringspligt for den konkrete byggesag.

Hvis kommunen er i tvivl om en konkret byggesag er omfattet af forsikringspligten, kan kommunen i forbindelse med denne vurdering anmode Erhvervs- og Byggestyrelsen om en vejledende udtalelse.

Kommunen skal registrere oplysninger om byggeskadeforsikringen i Bygnings- og Boligregistret, BBR.

I henhold til lovens § 25 C, stk. 4, jf. bkg § 31, skal kommunen registrere oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret, BBR.

De oplysninger, der skal registreres er navnet på forsikringsselskabet i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse og datoen for forsikringens ikrafttræden, ved anmodning om ibrugtagningstilladelse eller ved færdigmelding. Der vil i BBR blive oprettet to felter hertil.

Hvem har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring?

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

Byggeskadeforsikringen skal tegnes af den bygherre, der opfører ny bebyggelse med henblik på salg, udlejning m.v., og af andelsboligforeninger, der opfører andelsboliger i andelsboligforeningens eget regi.

Der findes ikke en fast juridisk definition af begrebet bygherre.

I loven er bygherren afgrænset til den, der lader bebyggelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Som sædvanlige rettigheder kan nævnes retten til at foretage ændringer i projektet og udøve misligholdelsesbeføjelser. Som sædvanlige forpligtelser kan nævnes retten til at foretage betalinger. Derudover kan der lægges vægt på, hvem der har indgået aftalen med - og haft indflydelse på valget af - rådgivere og entreprenører.

Når en virksomhed, fx et typehusfirma, bygger med henblik på salg eller udlejning, er virksomheden som udgangspunkt bygherre og dermed den, der skal tegne en byggeskadeforsikring.

Undtaget fra forsikringspligten i henhold til lovens § 25 A, stk. 2 er

- offentlige bygherrer,
- bygherrer, der opfører ny bebyggelse, der er omfattet af Byggeskadefonden,
- bygherrer, der opfører ny bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse og
- bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse.

Forbrugere er undtaget fra forsikringspligten, når disse selv står for hele byggeprocessen og indgår aftaler med forskellige håndværkere i forbindelse med opførelsen af boligen.

I de tilfælde, hvor en forbruger indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at den erhvervsdrivende opfører eller forestår opførelsen af bebyggelsen, anses den erhvervsdrivende for at være bygherre og har dermed pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, jf. lovens § 25 A, stk. 3.

Der er således forsikringspligt for den professionelle bygherre, hvis denne står for hele byggeprocessen og dermed indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre boligen. Der vil både være forsikringspligt i de tilfælde, hvor forbrugeren køber projekt og grund samtidig og i de tilfælde, hvor forbrugeren har grunden i forvejen.

Hvis den professionelle bygherre, som forbrugeren har indgået aftale med, betinger sig, at forbrugeren selv skal indgå aftale med en eller flere nærmere angivne entreprenører om opførelsen af en del af boligen, vil det fortsat være den professionelle bygherre, som skal tegne en byggeskadeforsikring, jf. lovens § 25 A, stk. 3.

Eksempler på situationer, hvor der skal tegnes en byggeskadeforsikring.

Hvis en forbruger henvender sig til en typehusproducent for at få opført en bolig, vil typehusproducenten være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, da de vil være at anse som den professionelle bygherre, der indgår de forskellige aftaler med rådgivere og entreprenører.

Hvis en totalentreprenør står for byggeriets projektering og opførelse, så vil denne være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en forbruger henvender sig til en arkitekt, og forbrugeren efterfølgende indgår aftale med én entreprenør, som opfører eller står for opførelsen af boligen, så vil entreprenøren være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en forbruger henvender sig til en arkitekt og forbrugeren efterfølgende indgår aftaler med de enkelte fagentreprenører, så vil der ikke være en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvilke byggerier er omfattet af forsikringspligten?

Byggeskadeforsikringen gælder for nybyggeri, som hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse.

Der skal være tale om bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, uanset om der er bopælspligt. Fritidshuse, timestharelejligheder til

feriebrug mv., der ikke lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

Der skal være tale om opførelse af helt nyt byggeri. Ombygninger og renoveringer af eller tilbygninger til eksisterende boliger er ikke omfattet af forsikringspligten.

Nybyggeri med blandet bolig og erhverv, vil være omfattet af forsikringspligten, hvis boligen hovedsageligt skal benyttes til beboelse.

Ejendomme, der opføres med henblik på udlejning vil være omfattet af forsikringspligten. Det er ejeren af ejendommen, der er den sikrede. En lejer kan i medfør af lejelovgivningen rejse krav overfor udlejer om afhjælpning af mangler som følge af en byggeskade, hvorefter udlejer som ejer af ejendommen kan anmelde skaden hos forsikringsselskabet.

Når en allerede stiftet andelsboligforening efter stiftelsen lader ejendommen opføre, skal andelsboligforeningen tegne en byggeskadeforsikring. Hvis en professionel derimod udbyder en ejendom til salg som andelslejligheder, skal den professionelle tegne en byggeskadeforsikring.

Hvad er kommunens rolle, når der ansøges om byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse, eller når byggeriet færdigmeldes?

Når en ansøgning om byggetilladelse indgives af en professionel bygherre, skal kommunen påse, om der er forsikringspligt, og at der er vedlagt et tilbud på en forsikring, jf. lovens § 25 C, stk. 1, jf. bkg § 30, stk. 1. Kommunen kan ikke udstede byggetilladelse, hvis der ikke er vedlagt et tilbud på en byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor der er en pligt hertil.

Det er kommunens ansvar at konstatere, at der foreligger et forsikringstilbud for opførelsen af den pågældende bebyggelse, der ønskes byggetilladelse til.

Når ansøgning om byggetilladelse til et enfamilieshus indgives af en fysisk person, herunder en forbruger, og der ikke er vedlagt et tilbud på en byggeskadeforsikring, skal kommunen gøre opmærksom på, at byggetilladelse er givet, men at der eventuelt er en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.

Når der anmodes om ibrugtagningstilladelse, eller når et byggeri færdigmeldes, skal kommunen tjekke, at der er dokumentation for, at byggeskadeforsikringen er tegnet, og at forsikringspræmien er betalt, jf. lovens § 25 C, stk. 4, jf. bkg § 30, stk. 2. Ibrugtagningstilladelse kan ikke udstedes, hvis den krævede dokumentation ikke foreligger.

Det er ikke et krav, at det er det i lovens § 25 C, stk. 1 fremlagte tilbud, der er accepteret, så længe den nye byggeskadeforsikring der tegnes, opfylder reglerne i loven.

Hvis der ikke er udstedt en forsikringspolice, når der anmodes om ibrugtagningstilladelse, eller når byggeriet færdigmeldes, kan bygherren i stedet vedlægge en meddelelse fra forsikringsselskabet om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring.

Dokumentationen fra den professionelle bygherre kan ske ved, at kommunen modtager en fysisk eller en elektronisk kopi af det udstedte forsikringstilbud og den endelige forsikringspolice, jf. bkg § 30, stk. 4.

Det er den professionelle bygherre, der er ansvarlig for, at en byggeskadeforsikring opfylder lovens krav, og at forsikringstilbuddet er afgivet på baggrund af fyldestgørende og korrekte oplysninger, jf. bkg § 30, stk. 3.

Hvad gør kommunen, hvis ikke der foreligger et forsikringstilbud eller en forsikringspolice?

Kommunen kan ikke meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, hvis ikke der er indsendt dokumentation for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring, og efterfølgende at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Byggelovens § 30, stk. 1 giver kommunen mulighed for at pålægge bøder til den bygherre, der forsætligt eller groft uagtsomt fortier eller afgiver vildledende oplysninger om forhold, der er af afgørende betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, jf. lovens § 25 D.

Kommunens mulighed for at pålægge tvangsbøder

Kommunen har mulighed for at pålægge den professionelle bygherre tvangsbøder, hvis byggeriet helt eller delvist er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt den krævede dokumentation i forbindelse med færdigmelding af byggeriet.

Kommunen kan således administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder, indtil bygherren tegner en byggeskadeforsikring eller indsender dokumentation for, at forsikring er tegnet.

Det er kommunen, der fastsætter tvangsbødernes størrelse. De administrative tvangsbøder skal have en sådan størrelse, at de virker som et effektivt pressionsmiddel, således at den professionelle bygherre, der ikke har opfyldt pligten til at tegne en byggeskadeforsikring, hurtigst muligt tegner en byggeskadeforsikring.

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at ugentlige tvangsbøder i en størrelsesorden på 5-10.000 kr. pr. bolig, der ikke er tegnet en forsik-

ring for, som udgangspunkt vil være et passende pressionsmiddel. Dette bødeniveau er lagt til grund i henhold til bestemmelserne om tvangsbøder i medfør af konkurrencelovens § 22. Loven stiller ikke krav om skærpede konsekvenser, såfremt der bliver tale om flere tilfælde fra samme bygherre.

Muligheden for at pålægge tvangsbøder foreligger hver gang den professionelle bygherre skal tegne en byggeskadeforsikring og løber indtil en byggeskadeforsikring er tegnet.

Kommunens afgørelse om at pålægge bygherren tvangsbøder kan ikke påklages til anden administrativ myndighed og bygherren må anlægge sag ved domstolene til prøvelse af kommunens afgørelse, jf. lovens § 25 D, stk. 2. Bygherren har fortsat mulighed for, at påklage et afslag fra kommunen om at udstede byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til statsforvaltningen.