

Høringsnotat

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon  
Fax 7262 6790  
raha@Trafik- og  
Byggestyrelsen.dk  
www.Trafik- og

Notat

Dato 27. maj 2016

## **Høringsnotat vedrørende høring af udkast til ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring**

Trafik- og Byggestyrelsen har den 14. april 2016 sendt udkast til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsparter. Udkastet til bekendtgørelsen har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Høringsfristen udløb den 11. maj 2016.

Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger: Håndværksrådet, Syddansk Universitet, Danske Regioner, Miljø- og Fødevareministeriets Departement, Tekniq, Banedanmark, Statsforvaltningen, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Danske Beredskaber, Slots- og Kulturstyrelsen, Finanstilsynet, Kulturministeriet, Dansk Arbejdsgiverforening og Justitsministeriet.

Trafik- og Byggestyrelsen har herudover modtaget høringssvar fra Dansk Byggeri, Ejendomsforeningen Danmark, Bygherreforeningen, Kommunernes Landsforening (KL), Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri (DI) og Danske Handicaporganisationer.

I det følgende refereres og kommenteres hovedindholdet i de modtagne høringssvar opdelt efter relevante emner. Trafik- og Byggestyrelsens kommentarer til de enkelte emner følger efter i kursiv.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører bekendtgørelsesudkastet, indgår ikke i høringsnotatet.

### **Modtagne høringssvar**

#### **Tegning af forsikring efter byggeriet er opført**

Dansk Byggeri er meget positive overfor ændringerne i bekendtgørelsen, som de mener medvirker til at holde omkostningerne indenfor byggebranchen nede.

KL anfører, at det må forudses, at kravet om tegning af byggeskadeforsikring ved salg af en udlejningsejendom vil være nærværende umuligt at efterkomme for en ejer, som dermed kan risikere at hænge på ejendommen i 10 år, før et salg reelt kan gennemføres.

Bygherreforeningen angiver, at det er relevant at vide, om det overhovedet er en mulighed at tegne en forsikring for en "brugt ejendom".

#### Kommentar:

*Trafik- og Byggestyrelsen har forud for fremsættelsen af lovforslaget haft en dialog med de relevante forsikringsselskaber, som har oplyst, at de som udgangspunkt gerne vil tegne en byggeskadeforsikring, selvom byggeriet allerede er opført. Med ændringen af bekendtgørelsens § 2 får forsikringsselskaberne endvidere mulighed for at stille krav om skadesudbedring, hvis byggeriet er opført. Denne mulighed kan anspore forsikringsselskaberne til at tilbyde byggeskadeforsikringer til byggerier, der allerede er opført. Det er således vurderingen, at det er muligt at tegne forsikring på en "brugt ejendom".*

*I forhold til KLs bemærkninger, så vil det være sådan, at hvis ikke der kan opnås en forsikring, vil servitutten ikke kunne blive aflyst, og derfor vil servitutten forblive tinglyst på ejendommen, indtil der er gået 10 år fra byggeriet er færdigmeldt. Dette er dog ikke ensbetydende med, at ejendommen ikke kan sælges, men forsikringsselskabernes manglende vilje til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen, kan muligvis have betydning for salgsprisen.*

### **Eftersyn ved byggeri, der er opført**

Ejendomsforeningen Danmark ønsker, at det skal være muligt for forsikringsselskaberne at bruge den bygningsgennemgang, de laver i forbindelse med afgivelse af tilbud på byggeskadeforsikring, som erstatning for et eftersyn, såfremt bygningsgennemgangen har den fornødne kvalitet.

#### Kommentar:

*Kravene til de eftersyn, der skal foretages under byggeskadeforsikringen, fremgår af bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring. Af den foreslåede § 19 A fremgår bl.a., at der skal foretages et eftersyn i forbindelse med tegning af forsikringen. Såfremt forsikringsselskabet i forbindelse med afgivelse af tilbud på en forsikring foretager et eftersyn, som opfylder kravene i bekendtgørelsen, vil dette eftersyn kunne bruges som et eftersyn under forsikringsordningen.*

## Tinglysning af servitut

Dansk Ejendomsmæglerforening beskriver, at i den situation hvor der efter den foreslåede § 18 B er tinglyst en servitut eksempelvis 6 måneder inden datoen for færdigmelding, vil servitutten automatisk blive slettet 9½ år efter datoen for færdigmelding. Dette vil kunne efterlade en periode på 6 måneder i slutningen af den 10-årige periode fra datoen for færdigmelding, inden for hvilken sælgeren har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring efter foreslåede § 18 A, stk. 2, hvor pågældende servitut ikke vil være at finde på ejendommen. Dermed er sælgeren af en udlejningsejendom – der selv kan have erhvervet denne undervejs i den 10-årige periode fra datoen for færdigmelding – i risiko for ikke at opdage, at pligten til at tegne en byggeskadeforsikring består efter § 18 A, da servitutten automatisk er slettet efter § 18 B.

KL bemærker, at når det er bygningsejeren, der skal tinglyse servitutten, bør det også være bygningsejeren, der skal aflyse servitutten med den påtaleberettigedes samtykke, som i dette tilfælde er kommunalbestyrelsen.

### Kommentar:

*Af bekendtgørelsen § 18 B fremgår bl.a., at servitutten skal tinglyses umiddelbart før, at ejendommen færdigmeldes. Med denne formulering har det været hensigten at tydeliggøre, at tinglysningen af servitutten rent tidsmæssigt skal ligge så tæt på færdigmeldingstidspunktet som muligt. Det er kommunalbestyrelsen, der skal vurdere, om dateringen af servitutten er foretaget umiddelbart før færdigmeldingen. Er dette ikke tilfældet, kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at servitutten tinglyses på ny. Efter styrelsens vurdering kan en datering 6 måneder før færdigmeldingen ikke siges at være umiddelbart før færdigmeldingen.*

*Det er bygningsejeren og ikke kommunalbestyrelsen, der skal sørge for tinglysningen af servitutten, og da det ikke muligt for kommunalbestyrelsen at ændre i dateringen af en allerede tinglyst servitut, vil dateringen altid lægge før tidspunktet for færdigmeldingen.*

*Styrelsen har med bekendtgørelsen lagt op til, at det er kommunalbestyrelsen, der som påtaleberettiget skal aflyse servitutten. Tinglysningsretten har oplyst, at dette er den gængse procedure for aflysning af servitutter, hvor kommunalbestyrelsen står angivet som påtaleberettiget. Ifølge Tinglysningsretten er proceduren for at aflyse en servitut sammenlignelig med proceduren for, at give tilladelse til en aflysning af en servitut, og kommunen har således ikke øgede omkostninger ved at aflyse servitutten set i forhold til at give tilladelse til aflysning.*

*Før at kommunalbestyrelsen, som påtaleberettiget i henhold til servitutten kan give tilladelse til aflysning af servitutten, skal den modtage dokumentation på, at der er tegnet og betalt en byggeskadeforsikring.*

## Konvertering fra erhvervslejemål til boliglejemål

DI anfører, at konvertering af erhvervslejemål til boliglejemål ikke ses at være omfattet af L101 eller bekendtgørelsen.

### Kommentar:

*Udlejningsejendomme bliver med L101, som træder i kraft pr. 1. juli 2016, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Af de specielle bemærkninger i lovforslaget til § 25 A, stk. 2, nr. 6 fremgår, at undtagelsen af udlejningsejendomme også vil omfatte de tilfælde, hvor der ved en væsentlig ombygning mv. fremkommer en ny boligenhed. En anvendelsesændring fra erhvervslejemål til boliglejemål vil være omfattet af denne formulering og dermed fremover være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.*

## Kommunens rolle

DI anfører, at det er unødigt bureaukratisk, at servitutten skal tinglyses samt kontrol heraf ved omdannelse fra udlejning til ejer- eller andelsbolig.

KL vurderer, at der vil være tidskrævende lovliggørelsessager for kommunen i forhold til at indhente servitutten ved færdigmeldingen og ved salg af udlejningsejendomme, hvor der stilles krav om byggeskadeforsikring. På denne baggrund har KL anmodet om en udvidet økonomisk høring af bekendtgørelsen.

### Kommentar:

*Formålet med tinglysningen af servitutten er bl.a. at sikre, at eventuelt kommende ejer- og andelshavere bliver opmærksom på, at de har krav på, at sælger tegner en byggeskadeforsikring på ejendommen. Det er styrelsens vurdering, at sælgeren af en ejendom ikke på tilstrækkelig vis kan varetage dette hensyn, da sælger ikke nødvendigvis ønsker at afholde omkostningerne til en byggeskadeforsikring.*

*Hvis en udlejningsejendom omdannes og sælges som ejer- eller andelsboliger, vil det alene være op til køberen af ejendommen at kræve, at sælger tegner en byggeskadeforsikring på ejendommen. Kommunen skal ikke påse, at dette sker. Kommunens rolle som påtaleberettiget i henhold til servitutten er alene at aflyse servitutten, såfremt kommunen modtager dokumentation på, at der er tegnet og betalt en byggeskadeforsikring.*

*Styrelsen vil foretage en separat økonomisk høring med KL.*

### **Tro- og love erklæring**

KL foreslår, at tro- og loveerklæringen om, at der er tale om en ejendom, som skal anvendes til udlejning, skal fremgå af Bygningsreglementet, hvor de øvrige krav til ansøgningsmaterialet er beskrevet.

#### Kommentar:

*Styrelsen vil sørge for, at tro- og love-erklæringen bliver gjort tilgængelig på den mest hensigtsmæssige måde. Erklæringen vil bl.a. blive vedlagt Vejledningen om byggeskadeforsikring.*

### **Den elektroniske rapport**

Danske Handicaporganisationer anfører, at det er af afgørende betydning, at digitale løsninger er tilgængelige for mennesker med handicap og lever op til de standarder og retningslinjer, der findes for tilgængelighed for mennesker med handicap.

#### Kommentar:

*Styrelsen vil i overensstemmelse med Digitaliseringsstyrelsens anbefalinger overholde de gældende standarder for tilgængelighed.*