

Trafik- og Byggestyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Sendt pr. mail til byggeri@tbst.dk

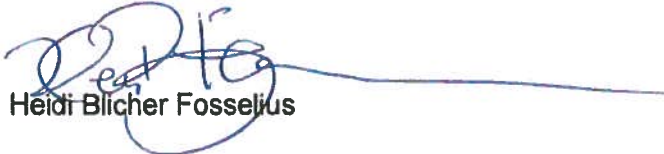
10.maj 2016
J-nr.: 213025 / 2293685

Vedr. høring over udkast til bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring

Dansk Byggeri takker for muligheden for at afgive høringssvar i forbindelse med ovenstående udkast til bekendtgørelse.

Dansk Byggeri er meget positiv indstillet overfor ændringerne i bekendtgørelsen og ændringerne i byggeloven som medvirker til at holde omkostningerne indenfor byggebranchen nede.

Venlig hilsen
Dansk Byggeri



Heidi Blicher Fosselius



D. 11. maj 2016
Ref: JAL

Juridisk konsulent, Advokat
Jane Qvist Lorenzen
Telefon +45 33 12 03 30
jal@ejendomsforeningen.dk

Høringssvar til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

Ejendomsforeningen Danmark takker for et godt samarbejde med Trafik- og Byggestyrelsen.

Til udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikringen har vi alene følgende bemærkninger:

Ad § 19 A:

Af tidligere udkast til bekendtgørelsen fremgik, at "Såfremt forsikringsselskabet i forbindelse med afgivelse af tilbud på en byggeskadeforsikring, har gennemgået bygningen på en måde som opfylder alle krav til et eftersyn, kan forsikringsselskabet anvende bygningsgennemgangen som erstatning for det første eftersyn i henhold til § 19 A og anvende oplysningerne til brug for udarbejdelse af den elektroniske rapport i henhold til § 26."

Ejendomsforeningen Danmark noterer sig, at denne bestemmelse er taget ud af det nuværende udkast til bekendtgørelse.

Hvis en sådan gennemgang er foretaget med den fornødne kvalitet til, at denne kan erstatte eller sidestilles med et gennemsyn, bør det være muligt for parterne at anvende gennemsynet som et eftersyn efter bekendtgørelsen. Derved holdes omkostningerne på et minimum. Vi mener derfor, at bestemmelse bør bibeholdes i den endelige bekendtgørelse.

Ad § 22:

Af den nuværende bekendtgørelse § 22 fremgår:

"I udlejningsejendomme indkalder sikrede mindst en repræsentant for beboerne til at deltage i eftersyn.

Stk. 2. I ejendomme med beboerrepræsentation eller talsmand for lejerne, jf. lejeloven, indkaldes beboerrepræsentationen efter talsmanden for lejerne."

Ejendomsforeningen Danmark er uforstående overfor, at ejere af ejendomme skal indkalde lejere eller beboerrepræsentationer til deltagelse i eftersyn af ejendommen.

Lejere har ingen rettigheder i henhold til byggeskadeforsikringsordningen. Det er til enhver tid ejeren/ejerforeningen, som er dækket af byggeskadeforsikringen.

Består ejendommen af én udlejningsejendom er det udlejer, som er dækket af forsikringen, mens der, ved et delvist frslag af udlejningsejendommen til ejer- eller andelsbolig, skal tegnes en byggeskadeforsikring for hele ejendommen. I dette tilfælde er det ejerforeningen, som er den sikrede i henhold til den byggeskadeforsikringen.

Hele processen for afholdelse af et eftersyn besværliggøres af, at lejere/beboerrepræsentanter skal indkaldes og involveres i en proces, hvor de ikke er en part.

Forholdet mellem udlejer og lejer er reguleret af lejelovgivningen. Hvis ejendommen har mangler, som påvirker lejerens brug af det lejede, er det lejelovgivningen som giver lejerens sanktionsmuligheder – ikke byggeskadeforsikringsordningen. Der er derfor intet grundlag for at involvere lejere i ejendommen ved en gennemgang af ejendommen.

Bekendtgørelsens § 22 bør derfor slettes.

Såfremt I har spørgsmål til ovenstående, er I meget velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen


Jane Qvist Lorenzen

Udkast til ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

(j.nr. BS0102-00013)

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Trafik- og Byggestyrelsen for lejligheden til at kommentere høringsmaterialet om udkast til ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Byggeskadeforsikring

Som nævnt i tidligere høringssvar vedrørende ændring af byggeloven støtter Bygherreforeningen, at den lovpligtige byggeskadeforsikring gøres frivillig ved opførelse af udlejningsejendomme, idet bygherrerne her i dag "forsikrer sig mod sig selv", hvilket ikke umiddelbart giver økonomisk mening.

Ud fra et effektivitetssynspunkt kan vi også støtte, at de nuværende tre rapporter, som udfærdiges efter hvert eftersyn, sammenfattes i én rapport og gøres tilgængelige elektronisk. Dette vil også medvirke til at sikre bygherren bedre overblik.

Dog skal det som i tidligere høringssvar bemærkes, at forslaget lægger op til, at forsikring evt. skal tegnes på et senere tidspunkt, når ejendommen fx konverteres til ejerlejligheder. Her vil det være interessant at vide, om muligheden for at tegne forsikring for en "brugt ejendom" kan forventes at være til stede i lyset af det lille antal udbydere af denne forsikringstype. Vi går ud fra, at det er undersøgt med de relevante aktører, om et sådant forsikringsprodukt for "brugte udlejningsejendomme" kan forventes at blive en reel og overkommelig mulighed.

Bygherreforeningen står i øvrigt til rådighed for uddybning af ovenstående.

Side 1

11. maj 2016

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk



Til Trafik- og Byggestyrelsen

KL's høringssvar til udkast til ændrede regler om byggeskadeforsikring

Helhedsindtryk:

Med lovændringen er der behov for tilretning af bekendtgørelsen.

Generelle bemærkninger:

Det er ønskeligt, at der i forbindelse med det BR15-tillæg, der alligevel er i høring, efterfølgende indpasses i kap. 1.3, hvori kravene til ansøgningen fremgår, at tro og love erklæringen skal foreligge og at kommunen skal som påtaleberettiget alene give samtykke til aflysning af deklarationen, se nedenfor.

Det må forudses, at lovens krav til tegning af byggeskadeforsikring i forbindelse med salg vil være nærværende umuligt at efterkomme for ejer, som altså kan risikere at "hænge på" ejendommen i 10 år, før salg reelt kan gennemføres.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 30A, stk. 1, at bygherre ved ansøgning om byggetilladelse over for kommunalbestyrelsen på tro og love skal erklære, at der er tale om en udlejningsejendom. Burde det ikke fremgå af BR15, kap. 1.3, hvor de øvrige krav til ansøgningsmaterialet er beskrevet?

Det er positivt forkert, når der står i bekendtgørelsens § 30B, at kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget skal aflyse deklarationen. Det er ejer, der har tinglyst deklarationen, jf. § 30A, stk. 2, og så er det selvfølgelig også ham, der skal aflyse – med den påtaleberettigedes samtykke. (Der er stor forskel på, hvad der ressourcemæssigt ligger heri.)

Følgevirkninger (herunder økonomiske):

Kommunen skal på nye forhold såvel på byggetilladelses- som på færdigmeldingstidspunktet. Det er uproblematisk at kontrollere, at tro- og loveerklæringen modtages – kommunerne kan jo blot nægte byggetilladelse.

Men i forhold til at indhente deklarationen ved færdigmelding kan man forvente tidskrævende lovliggørelsessager. Og det vil være særdeles ressourcekrævende at gennemføre sagsbehandlingen i forbindelse med et efterfølgende salg af ejendommen, med deraf følgende krav om tegning af byggeskadeforsikring, der kan blive aktuelt op til 10 år efter byggeriets ibrugtagning. Kommunerne har erfaring for, at dette reelt ikke er muligt. KL vil derfor afvente den endelige forslag førend KL kan vurdere de samlede konsekvenser. På baggrund af kommunernes

Dato: 11. maj 2016

Sags ID: SAG-2016-02199
Dok. ID: 2193799

E-mail: NSV@kl.dk
Direkte: 3370 3408

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2



tilbagemeldinger på høringen vurderer KL, at de ændrede regler vil udvide kommunernes opgaver og derved give kommunerne meropgaver. KL vil derfor bede Trafik- og Byggestyrelsen om at få regelændringerne i økonomisk høring.

Med venlig hilsen

Nina Svaneberg

Dato: 11. maj 2016

Sags ID: SAG-2016-02199
Dok. ID: 2193799

E-mail: NSV@kl.dk
Direkte: 3370 3408

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 2

Louise Heger Jensen

Fra: Simon Bay Nielsen <sbn@DE.DK>
Sendt: 11. maj 2016 17:34
Til: Louise Heger Jensen
Cc: Eva Voigt
Emne: SV: Høring af ændringsbekendtgørelse om byggeskadeforsikring - BS0102-00013

Kære Louise Heger Jensen.

Tak for tilsendte, og tak til styrelsen for muligheden for at afgive svar i ovenstående høring.

I den situation, at den efter foreslåede § 18 B krævede servitut er tinglyst eksempelvis 6 måneder inden datoen for færdigmelding, vil servituten 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 servituten automatisk er slettet efter § 18 B.

Afslutningsvis bemærkes det, at der konsekvent i relation til forslaget er benyttet begrebet "ejendom", hvor der i byggeloven og tilhørende eksisterende bekendtgørelse sædvanligvis er benyttet "bebyggelse" som byggeskadeforsikringsobjekt.

Såfremt der er allerede er taget stilling til det ovenfor anførte, eller ovenstående er ukorrekt antaget, se blot bort fra denne henvendelse. Alternativt kan nærværende indlægges som Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar.

Undertegnede er til rådighed ved eventuelle spørgsmål eller kommentarer.

P5 forhånd tak.

God dag.

Med venlig hilsen

Simon Bay Nielsen
Ejendomsmægler MDE
Mæglerfaglig konsulent

Direkte tlf.: 32 64 45 31

Fra: Louise Heger Jensen [<mailto:lhj@tbst.dk>]
Sendt: 14. april 2016 11:03
Cc: Louise Heger Jensen
Emne: Høring af ændringsbekendtgørelse om byggeskadeforsikring

I forrige mail manglede et bilagsdokument. Se derfor venligst vedhæftede dokumenter.

Beklager ulejligheden.

Med venlig hilsen

Louise Heger Jensen

Trafik- og Byggestyrelsen
Att.: Louise Heger Jensen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

*Sendt pr. e-mail til byggeri@tbst.dk og
lhj@tbst.dk*

DI's svar på høring vedrørende udkast til ændrede regler om byggeskade-forsikring

DI takker for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til ovennævnte høring.

DI har ikke nogen bemærkninger til den konkrete høring. Det er som nævnt i DI's høringssvar af 23. november 2015 til L101 om ændring af byggeloven positivt, at det gøres frivilligt at tegne byggeskade-forsikring for udlejningsejendomme. Som nævnt i dette høringssvar bemærkes det dog, at forslaget om tinglysning af en deklaration samt kontrol heraf ved omdannelse fra udlejning til ejer- eller andelsbolig forekommer unødigt bureaukratisk og fordyrende for byggeriet. DI foretrækker at afskaffe ordningen helt.

Konvertering af erhvervslejemål til boliglejemål

Så vidt ses er konvertering af erhvervslejemål til boliglejemål ikke omfattet af L101 eller bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor bygningsejeren konverterer en eksisterende bygning helt eller delvist fra erhvervslejemål til boliglejemål, bliver bygningsejeren i dag pålagt at tegne en byggeskade-forsikring. Dette er imidlertid fuldstændig unødvendigt, idet der er tale om, at bygningsejeren forsikrer sig mod sig selv, idet lejerne i forvejen er beskyttet af lejelovens regler. Der er med andre ord tale om, at bygningsejeren er tvunget til at tegne en helt unødvendig forsikring, som udgør en betydelig udgift.

DI foreslår derfor, at konvertering af lejemål også omfattes, således at det bliver frivilligt at tegne en byggeskade-forsikring i disse tilfælde.

Timing for byggeskade-forsikringstilbud i forhold til byggetilladelse

Ifølge de nuværende regler skal der indsendes et tilbud på en byggeskade-forsikring til kommunen, inden der kan udstede en byggetilladelse. Et sådant tilbud kan kun indhentes af entreprenøren, og ikke af ejeren af en ejendom.

Ofte er der imidlertid tale om, at bygherren indgår aftale med en rådgiver før en entreprenør. Særligt ved større projekter indgås der først aftale med entreprenøren, når omfanget af et projekt er afklaret og et udbud er gennemført.

For at kunne udfærdige et fyldestgørende udbudsmateriale vedlægges ofte en byggetilladelse som dokumentation for, at byggeriet kan opføres lovligt. Byggetilladelsen

oplister kommunens krav til byggeriet, og disse kan have betydning for vilkårene i byggeskadeforsikringen.

Det skaber en udfordring med timingen i visse projekter. Ved afgivelse af en pris i et udbud vil der skulle tages forbehold for punkterne i en kommende byggetilladelse i tilfælde, hvor udbuddet gennemføres, inden der er givet byggetilladelse.

Samtidig kan kommunen ikke udstede byggetilladelsen, inden den har modtaget et tilbud på en byggeskadeforsikring.

Forsikringsselskabet tager ligeledes forbehold for indholdet af en byggetilladelse (med en mulig forhøjelse af præmien til følge).

Dette paradoks stiller ejeren af ejendommen/projektet i en særlig vanskelig situation, da han enten skal 1) gennemføre et udbud uden at kende de krav, som kommunen vil opstille i byggetilladelsen, eller 2) indgå aftale med en entreprenør om projektet for at kunne få tilbuddet på byggeskadeforsikringen, og først efterfølgende kunne forhandle alle aftaler på plads.

Entreprenøren risikerer i denne situation at miste opgaven, selvom han har hjulpet med at indhente tilbuddet, og ejeren risikerer ekstraregninger eller en forhøjelse af udbudsprisen som følge af kravene i byggetilladelsen.

En mulig løsning herpå er at give kommunerne lov til at udstede en byggetilladelse uden at have et tilbud på en byggeskadeforsikring. I stedet kan der i byggetilladelsen stilles krav om, at forsikringstilbuddet skal indsendes, inden byggeriet påbegyndes.

Generelt

Byggeskadeforsikringsordningen er et klart eksempel på lovgivning, som sænker produktiviteten i byggesektoren. Ordningen fordyrer først og fremmest byggeriet ved at pålægge byggeriets parter unødvendige udgifter. Dernæst koster ordningen samfundet penge i form af unødvendig administration hos kommunerne, som skal føre kontrol med ordningen.

Som nævnt i DI's høringssvar af 23. november 2015 bør tegning af byggeskadeforsikring være frivillig, og en sådan ordning bør fungere på markedsvilkår. Regningen for forsikringen ender i sidste ende hos forbrugerne, og det bør derfor være valgfrit at tegne den. Hvis forsikringen kan udbydes på konkurrencedygtige og attraktive vilkår, bør ordningen kunne eksistere på egen hånd uden at være obligatorisk som følge af lovkrav. Hvis ordningen ikke kan eksistere på markedsvilkår bør dette være et helt klart tegn om, at denne ikke efterspørges i tilstrækkeligt omfang.

DI går ind for, at forsikringsordninger af denne type bør være frivillige. Lovens undtagelse fra forsikringsordningen for selvbyg eller forbrugere, der selv kontraherer med fagentreprenører mv. skaber desuden et uhensigtsmæssigt samfundsøkonomisk incitament, hvor forbrugere tilskyndes til at bruge deres egne ressourcer på et byggeprojekt frem for at overlade dette til professionelle.

DI foreslår på baggrund af ovenstående, at byggeskadeforsikringsordningen ophæves.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'AP', is written above the printed name.

Alexander Porsman
Konsulent, advokat

Til Trafik- og Byggestyrelsen, byggeri@tbst.dk
cc. lhj@tbst.dk
Mrk. j.nr. BS0102-00013

Blekinge Boulevard 2
2630 Taastrup, Danmark
Tlf.: +45 3675 1777
Fax: +45 3675 1403
dh@handicap.dk
www.handicap.dk

Taastrup, den 11. maj 2016
Sag 19-2016-00269 – Dok. 251455/mol_dh

Høringssvar: Høring af ændringsbekendtgørelsen om byggeskadeforsikring

Danske Handicaporganisationer (DH) har modtaget ovenstående i høring og har følgende kommentarer:

Det foreslås, at rapporter, der udarbejdes efter hvert eftersyn, samles i en rapport og gøres digitale.

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.

Internetbaserede løsninger skal leve op til de internationale retningslinjer for tilgængelighed til hjemmesider (WCAG 2.0) www.digst.dk/Moedet-med-borgeren/It-tilgaengelighed/Standarder-krav-og-anbefalinger/Standard-for-tilgaengelighed og PDF-filer skal leve op til standarden PDF/UA.

DH anbefaler, at styrelsen kontakter Digitaliseringsstyrelsens kompetencecenter it for alle, der yder råd og vejledning til offentlige myndigheder om tilgængelighed til digitale løsninger for mennesker med handicap, www.digst.dk/Moedet-med-borgeren/It-tilgaengelighed

Skulle ovenstående give anledning til spørgsmål, kan disse rettes til chefkonsulent, Monica Løland, på tlf.: 3638 8524 eller e-mail: mol@handicap.dk.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thorkild Olesen'.

Thorkild Olesen

Formand