

Trafik- og Byggestyrelsen

Sendt til: info@tbst.dk



Høringsvar byggeloven

Her følger Forsikring & Pensions høringssvar til forslag til ændring af byggeloven, der er sendt i høring med frist for bemærkninger den 23. november 2015.

2.1 Brand – samling af de driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed

Forsikring & Pension finder forslaget fornuftigt, og vi vurderer, at det vil gøre byggesagsbehandlingen mere smidig for borgerne - herunder de byggerier, der i dag er underlagt de driftsmæssige forskrifter.

2.2 Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

Forsikring & Pension finder, at det er vanskeligt, at vurdere om den foreslåede certificeringsordning er bedre end den nuværende model i kommunerne. Der mangler en dybere redegørelse for ordningen, og hvad den reelt går ud på. Efter vores vurdering er det tvivlsomt, om man opnår en mere ensartet byggesagsbehandling ved dette forslag.

Produktivitetskommissionen skriver, at der i dag er betydelig forskel på, hvor hurtigt den tekniske byggesagsbehandling foregår i kommunerne, og hvilke dokumentationskrav, der i de enkelte kommuner stilles til kompliceret byggeri. De forskelligartede krav, der stilles i kommunerne, betyder, at der kan være stor forskel på, hvilke tekniske muligheder og løsninger, der tillades fra kommune til kommune.

I Sverige har man en lignende certificeringsordning, og her viser erfaringerne, at lovgivningen tolkes meget forskelligt af rådgiverne. Bygherre har ansvaret for, at byggeriet er sikkert, men i praksis lægges dette ansvar over til en rådgiver. Kommunen/beredskabet stiller stort set ikke spørgsmål til disse rådgivere. Brandskyddsföreningen (non-profit organisation, der arbejder for brandsikkerhed i Sverige) oplyser til os, at kvaliteten af rådgiverne varierer meget, hvilket betyder, at der er stor forskel i valg af løsninger, tolkning af regelsæt og dermed stor variation i byggeriets opførelsesomkostninger og efterfølgende drift.

De svenske erfaringer indikerer, at det er vanskeligt at få et ensartet niveau for byggesagsbehandlingen, som netop er formålet med en certificeringsordning. Vi finder det tvivlsomt, om man opnår det ønskede mål med dette forslag.

23.11.2015

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
Fax 41 91 91 92
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Tine Aabye
Ingeniør
Dir. 41 91 91 51
taa@forsikringogpension.dk

Vores ref. TAA/sds
Sagsnr. GES-2015-00069
DokID 362958

Brancheorganisation
for forsikringsselskaber
og pensionskasser

Man kunne overveje i stedet at lave en certificeringsordning til kommunerne.

Forsikring & Pension

Her følger en række eksempler som illustrerer, hvorfor forslaget er vanskeligt at vurdere:

Vores ref. TAA/sds
Sagsnr. GES-2015-00069
DokID 362958

Eksempel 1

En bygherre ønsker sig en ny udlejningsejendom på 15.000 m². Et ingeniørfirma hjælper ham med udbudsmaterialet – må det samme ingeniørfirma, hvis de er certificeret, også byggesagsbehandle?

Under byggeriet er der et ingeniørfirma, der skal styre byggeriet og sikre, at kvalitetssikringen efterleves under hele byggefasen – må det være det samme ingeniørfirma, som har byggesagsbehandlet byggeriet?

Eksempel 2

Hvordan skal de "certificerede firmaer" forholde sig til forvaltningsloven, og sikre sig, at egne interesser ikke bliver inddraget i byggesagsbehandlingen? Systemet er i dag sammensat således, at der ikke må tjenes penge på myndighedsbehandling – herunder også byggesagsbehandlingen. Vi forventer, at private firmaer skal have betaling for dette arbejde, hvorfor det må forventes, at udgifterne til byggesagsbehandlingen vil stige væsentlig.

Og endelige en lang række uklarheder – hvem skal fx forestå nabohøringer, ibrugtagningstilladelser og evt. uenigheder? Hvordan byggesagsbehandler man efter planloven, lokalplaner osv. Hvem kan udstede dispensationer, og hvem griber ind, hvis byggetilladelsen er mangelfuld?

2.3 Byggeskadeforsikring

Forsikring & Pension har tidligere tilkendegivet overfor styrelsen, at man ikke bør undtage udlejningsejendomme. Det er vores vurdering, at en sådan undtagelse vil blive brugt til at omgå ordningen. Skulle disse boliger efterfølgende blive solgt, foreslås det i lovforslaget, at bygherre er forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Forsikringsselskaberne vil som udgangspunkt ikke være interesserede i at tilbyde en byggeskadeforsikring til byggeri, der er opført.

Det er korrekt, at lejerne ikke formelt er sikrede på policen. Ved evt. skader kan lejerne bede udlejer om at rette forholdene, og udlejer kan som sikret på byggeskadeforsikringen anmelde forholdene til byggeskadeforsikringen. Hvis entreprenøren ikke eksisterer, og udlejer måske ikke har økonomi til at opfylde sine forpligtelser til udbedring, opnår lejerne her sikkerhed for at skaderne kan udbedres via byggeskadeforsikringen. De opnår dermed reelt set samme sikkerhed for korrekt udbedring, som hvis de havde været sikrede på policen. Det er således ikke korrekt, når det anføres, at lejerne ikke er omfattet af beskyttelsen i forsikringen. Det er derfor ikke uinteressant for lejerne og dermed i forbrugernes interesser, at forsikringspligten opretholdes i disse byggerier.

Det er vores vurdering, at lejerne stilles ringere med forslaget.

Formålet med ordningen er, at sikre forbrugerne. Via en forsikringsordning skal væsentlige skader dækkes, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. I bemærkningerne til lovforslaget fra december 2006 skrev den daværende Energistyrelse:

'Det må forventes, at forsikringsselskaberne som betingelse for at afgive et forsikringstilbud vil kræve oplysninger hos bygherren om byggeprojektet, entreprenører og rådgivere mv. til vurdering af risikoen for byggeskader. Det må endvidere forventes, at forsikringsselskaberne efter en konkret vurdering vil stille krav om skadesforebyggelse. Der kan f.eks. være tale om at kræve, at ABR 89 og AB 92 anvendes ved kontraktindgåelse, at der udarbejdes driftsplaner og foretages kontrol i byggefasen'.

Forsikring & Pension

Vores ref. TAA/sds
Sagsnr. GES-2015-00069
DokID 362958

Dette blev formuleret i byggeloven og af § 2 fremgår det, at forsikringsselskabet ved afgivelse af tilbud på byggeskadeforsikring kan stille rimelige og nødvendige krav om skadesforebyggende tiltag.

Hvis det fremsatte forslag vedtages uændret, vil § 2 jvf. byggeloven ikke være mulig at håndhæve for et forsikringsselskab. Her fjerner man et af de væsentligste incitamentter i ordningen til at få et bedre byggeri – nemlig at regulere på adfærden hos de udførende samt muligheden for at tilbyde differentierede præmier, således at de bygherrer/entreprenører, der bygger uden fejl tilbydes en lav præmie, og de bygherrer/entreprenører, der laver mange fejl tilbydes en højere præmie.

Forsikringsselskabet vil derfor i det konkrete forslag – for at kunne overtage en risiko – betinge, at der laves et eftersyn på ejers regning, før de giver tilbud på en byggeskadeforsikring. Det vil være fordyrende, særligt, hvis kunden henter tilbud hos flere selskaber.

Endvidere vil forslaget give nogle afgrænsningsproblemer for byggeskadeforsikringens dækning og omfanget af 1- og 5-års eftersyn – fx hvis lejlighederne i en ejendom sælges drypvis over en mangeårig periode efterhånden som lejerne fraflytter. Hvorledes skal eksempelvis en sætningsskade i en gavl eller skade på taget fordeles mellem byggeskadeforsikringen for en lejlighed og de øvrige ejere/lejere?

Når ordningen for udlejningsboliger gøres frivillig, rejser det spørgsmålet, om BSFS-databasen for styring af eftersyn mm. stilles til rådighed i denne situation, eller om det vil blive nødvendigt, at de enkelte forsikringsselskaber hver især skal oprette et parallelt system.

Vedrørende den anslåede besparelse ved at fjerne forsikringspligten for udlejningsbyggerier, skal det bemærkes, at de anvendte rater er urealistisk høje, og at besparelsen derfor må påregnes at blive markant lavere, end det fremgår af forslaget.

2.4 Indførelse af et mindre, fast gebyr for alle typer af byggesager

Forsikring & Pension har ingen bemærkninger til dette forslag.

Med venlig hilsen

Tine Aabye