

Byggeskadeforsikring – Ændrede forudsætninger i forhold til tilbudsafgivelse

af advokat Susanne Buskov Møller, INTERLEX Advokater.

Med virkning pr. 1. april 2008 er der indført pligt for bygherre til at tegne byggeskadeforsikring for nybyggede ejendomme, hvortil der søges om byggetilladelse efter 1. april 2008. Begrebet bygherre fastlægges nærmere i loven, og omfatter den, der opfører ny bebyggelse med henblik på salg, udlejning mv. og af andelsboligforeninger, der opfører andelsboliger i andelsboligforeningens regi. Et typehusfirma, en projektudvikler og efter omstændighederne en hoved-/totalentreprenør er således i lovens forstand bygherre og har dermed pligt til at tegne forsikringen.

Forsikringspligten gælder alene for nybyggeri, som hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse. Loven omfatter således ikke fritidshuse og tilbygninger, hvorimod blandet byggeri, hvor der både er bolig og erhverv er omfattet, hvis ejendommen hovedsageligt benyttes til beboelse.

Som bygherre har man pligt til at tegne byggeskadeforsikring.

Tilbud på byggeskadeforsikring skal indhentes så tidligt, at tilbuddet kan indsendes til kommunen sammen med ansøgning om byggetilladelse, hvilket er en forudsætning for at opnå byggetilladelse. Ofte indhentes dette tilbud på baggrund af byggetegninger og projektbeskrivelse, uden at bygherre på dette tidspunkt har taget stilling til, hvilke underentreprenører, der skal anvendes.

Det forsikringstilbud, man som bygherre får fra forsikringsselskabet, er baseret på det projektmateriale, der kendes på ansøgningstidspunktet og på bygherrens økonomi på ansøgningstidspunktet.

Policen

Når byggeriet er færdigt, og bygherren skal indsende færdigmelding eller søge om ibrugtagningstilladelse, skal bygherren indsende forsikringspolice som dokumentation for, at byggeskadeforsikringen er tegnet, og præmien betalt af bygherre.

Hvis der i perioden fra forsikringstilbuddets udstedelse til byggeriet er færdigt, er sket ændringer i projektet, udskiftning af underentreprenører eller ændringer i bygherrens eller underentreprenørernes økonomi, kan forsikringsselskabet nægte at tegne forsikringen på de tilbudte vilkår.

Forsikringsselskabet har således 4 muligheder, når policen skal udstedes, hvis der er ændrede forudsætninger i forhold til tilbudsafgivelse.

Forsikringsselskabet kan vælge:

- 1) at udstede police på uændrede vilkår,
- 2) at forhøje præmien i forhold til det tilbudte,
- 3) at kræve sikkerhedsstillelse, eller
- 4) at nægte at tegne forsikring.

Hvis forsikringssselskabet stiller krav om forhøjet præmie eller sikkerhedsstillelse påfører dette bygherren nogle omkostninger, der formindsker bygherrens overskud af projektet.

Forholdet til underentreprenører

Det kan virke urimeligt, at en projektudvikler eller hovedentreprenør, som i lovens forstand er bygherre, skal betale flere tusinde kroner mere for en forsikring end oprindeligt forudsat i budgettet, især hvis dette skyldes en underentreprenørs dårlige økonomi eller byggesjusk.

Bygherren bør derfor sikre sig ved indsættelse af en reguleringsklausul i kontrakten med underentreprenøren, hvorved underentreprenøren forpligter sig til at betale stigningen i forsikringspræmien, der skyldes deres forhold, ligesom bygherren bør sikre sig, at han kan vælte omkostninger til sikkerhedsstillelse over på underentreprenøren.

Hvis det værst tænkelige sker, at ingen forsikringssselskaber vil tegne forsikring for byggeriet, risikerer bygherren, at byggeriet ikke kan færdigmeldes, eller at der ikke kan udstedes ibrugtagningstilladelse, ligesom bygherre risikerer at skulle betale dagbøder, indtil forsikring er tegnet. Også disse dagbøder bør bygherren sikre sig, kan væltes over på underentreprenøren i det omfang, den manglende forsikringstegning skyldes underentreprenørens forhold.

Forholdet til forsikringssselskabet

For at undgå, at bygherren blive mødt med krav om stigende præmier, sikkerhedsstillelse eller i værste fald afslag på tegning af forsikringen, bør bygherren under byggeriet indhente forsikringssselskabernes accept på ændrede forhold og holde forsikringssselskabet, som har udstedt forsikringstilbuddet, orienteret om samtlige ændringer i projektet, herunder materialevalg, konstruktion, valg af underentreprenører og økonomi for såvel bygherre som underentreprenører.

Bygherren bør samtidig sikre sig, at forsikringssselskabet uanset eventuelle ændringer fortsat vil stå ved det oprindelige tilbud på uændrede vilkår.

Bygherren bør under hele byggeriet få forsikringssselskabets accept af ændringer i projektet, herunder udskiftning af underentreprenører ligesom bygherren bør orientere forsikringssselskabet om økonomiske ændringer hos bygherren og underentreprenører. Ved at holde forsikringssselskabet løbende orienteret mindskes forsikringssselskabets mulighed for at springe fra, når den endelige tegning af forsikringen skal foretages, idet forsikringssselskabet så burde have sagt fra under vejs i processen.

Der er således en række forhold bygherren må forholde sig til ved indgåelse af underentreprisaftaler og under byggeprocessen for at sikre sig bedst muligt i forhold til økonomi og forsikringstegning.



Susanne Buskov Møller
INTERLEX Advokater
Strandvejen 94
8000 Århus C
87 34 34 34