

Skafor
INFORMATION E 61/97

Vores ref. PHS/sw

Journalnr. 1.3.5-011

Deres ref. -

Dato 30.09.1997

Professionel ansvarsforsikring for beskikkede bygningsagkyndige

I henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal huseftersyn foretages af en beskikket bygningsagkyndig. I tilknytning til loven er der udstedt en bekendtgørelse (nr. 915 af 30. november 1995), som i § 4, stk. 1, litra f, præciserer kravene til ansvarsforsikringen. Det fremgår her bl.a., at rådgiveransvarsforsikringen skal dække den bygningsagkyndiges ansvar i op til 6 år efter rapporternes datering.

Bygge- og Boligstyrelsen, som administrerer huseftersynsordningen, har sammen med Sekretariatet for Huseftersynsordningen udarbejdet erklæringer om ansvarsforsikringen, som skulle præcisere bekendtgørelsens krav. Da man ikke fandt, at de først udsendte erklæringer levede op til bekendtgørelsens krav, blev disse ændret i juni måned 1997 og udsendt til de bygningsagkyndige. De bygningsagkyndige har efterfølgende indsendt erklæringerne til deres forsikringsselskaber. Det fremgår af erklæringerne, at forsikringsselskabet ikke alene har tegnet en sædvanlig rådgiveransvarsforsikring, men også, at denne enten dækker i op til 6 år efter rapportens datering, eller at forsikringsselskabet indestår for, at der ved forsikringens ophør etableres en afløbs-/ophørsdækning i 6 år. Bygge- og Boligstyrelsen har tilkendegivet, at det er tilstrækkeligt, hvis forsikringssummen på afløbs-/ophørsdækningen er mindst 2,5 mio. kr. for hele forsikringsperioden.

Efterfølgende har Rådet for Dansk Forsikring og Pension forespurgt, hvorledes situationen, hvor der sker selskabsskift, skal håndteres. Baggrunden for forespørgslen var, at der ikke med de nye erklæringer var taget højde for, hvem der skulle forsikre "halen af krav", der relaterede sig tilbage til tilstandsrapporter, der var udarbejdet, inden der skete skift af forsikringsselskab.

Boligministeriet har oplyst, at man fortolker bekendtgørelsen om ansvarsforsikring således, at forsikringsselskaber, der overtager ansvarsforsikringen af en beskikket bygningsagkyndig, samtidig overtager forsikringen af krav som følge af fejlagtige eller mangelfulde tilstandsrapporter udarbejdet mindst 6 år tilbage i tiden samt står inde for det afgivne garantitilsagn herfor.

Det må således konkluderes, at forsikringsselskaber, der overtager ansvarsforsikringen for beskikkede bygningsagkyndige, bør tegne forsikring, der bygger på krav-rejst-princippet, og indføje en retroaktiv dato mindst 6 år tilbage i tiden, dog tidligst 1. januar 1996, hvor ordningen startede. Endvidere udstrækkes garantitilsagnet om afløbs-/ophørsdækning til også at omfatte denne periode.

Hermed skal erklæringen for beskikkede bygningssagkyndige fortolkes som beskrevet i den tilsvarende erklæring for energi- og energiledelseskonsulenter.

Pia Holm Steffensen