

ÅRSBERETNING

Byggeskadeforsikringsordningen

2021



Til gavn for danske boligkøbere

Ordningen er med til at styrke forbrugerens retsstilling ved at give adgang til en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringselskabet, hvis der konstateres en alvorlig byggeskade i en nyetableret boligenhed – hvad enten der er tale om et nyt hus eller en ny lejlighed.



INDHOLD

Side 4
**Om byggeskadeforsikring -
formål og historik**

Side 6
Året i overblik

Side 8
**Udviklingen i byggeskade-
forsikringsordningen 2021**

Side 16
Tendenser

Side 21
Året i tal

Om byggeskadeforsikring - formål og historik

Byggeskadeforsikringen blev indført efter en periode med en række konkrete sager, hvor forbrugere stod med nyopførte huse med alvorlige byggeskader, og hvor de efterfølgende risikerede, at skulle igennem lange og komplicerede tvister og retssager for at få udbedret fejl og mangler. På den baggrund trådte reglerne om obligatorisk byggeskadeforsikring i kraft den 1. april 2008. Bolig- og Planstyrelsen (tidligere Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen) er ansvarlig for byggeskadeforsikringsordningen.

Reglerne findes i byggelovens kapitel 4 A og i bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring med senere ændringer.

Formålet med ordningen er dels at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri, dels at stille forbrugeren bedre i sager om udbedring af alvorlige byggeskader. Hvis skaden er dækningsberettiget, sørger forsikringselskabet således for enten at iværksætte en udbedring af skaden eller udbetale erstatning til ejeren af bygningen.

Det er obligatorisk for den erhvervsdrivende at tegne en byggeskadeforsikring, når der opføres helårsbeboelse til en forbruger. Ombygningssager, hvor der etableres nye helårsboliger og hvor ombygningen er væsentlig, er ligeledes omfattet af kravet om byggeskadeforsikring. På den måde sikres det, at alvorlige dækningsberettigede byggeskader, der har deres årsag i opførelse af bebyggelsen, udbedres hurtigere og uden væsentlige økonomiske konsekvenser for forbrugeren.

Denne årsberetning giver et indblik i ordningens udvikling og de tendenser, der gør sig gældende i forhold til byggeskadeforsikringen. Årsberetningen sætter særligt fokus på typer af byggeskader, fx skader i ydervægge, forsikringselskabernes vurdering af eftersyn og forsinkelser i eftersyn.

Sekretariatet for Byggeskadeforsikring - Sekretariatets rolle

- Byggeskadeforsikringsordningen administreres til daglig af Sekretariatet for Byggeskadeforsikring ved Teknologisk Institut, som afrapporterer til Bolig- og Planstyrelsen.
- Forsikringsselskaberne har pligt til at udføre både 1-års og 5-års eftersyn af nyopført helårsbeboelse med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle byggeskader. Sekretariatets rolle er at indsamle, kontrollere og organisere oplysningerne fra disse eftersyn.
- Sekretariatets vigtigste opgaver er at vejlede forsikringsselskaberne bredt om byggeskadeforsikring, sikre at eftersynene udføres inden for tidsfristerne og at foretage stikprøvekontrol af forsikringsselskabernes eftersynsrapporter.
- Sekretariatet har alene en vejledende rolle over for forsikringsselskaberne. Afgørelser vedrørende dækning af de konkrete skader kan udelukkende træffes af forsikringsselskaberne selv. Forbrugeren har mulighed for at klage over et forsikringsselskabs afgørelse til Ankenævnet for Forsikring, hvis forsikringsselskabet fastholder afgørelsen.
- Sekretariatet har i 2021 gennemgået 165 1-års og 165 5-års eftersynsrapporter

1 ÅR

7.676 eftersyn
(heraf 77% kopier)



1.688
registrerede skader

29%
af skaderne ved originale
eftersyn er på
ydervægge
(bygningsemne 3)

0,2

skader pr. 1-års
eftersyn

5 ÅR

3.499 eftersyn
(heraf 67% kopier)



2.335
registrerede skader

28%
af skader ved originale
eftersyn er på
ydervægge
(bygningsemne 3)

0,7

skader pr. 5-års
eftersyn

10%

**af skaderne blev vurderet
som væsentlige**

6
%

af det
samlede antal
skader var
dæknings-
berettigede



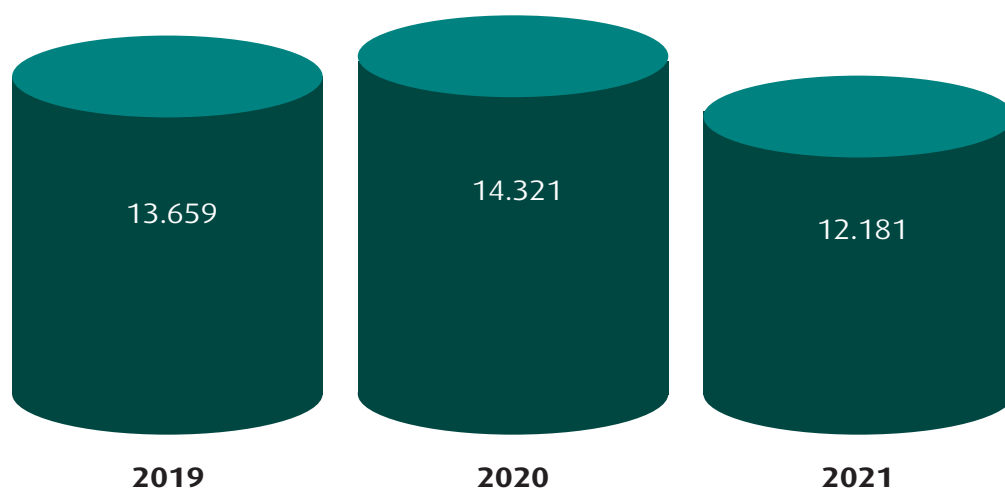
Udviklingen i byggeskadeforsikringsordningen 2021

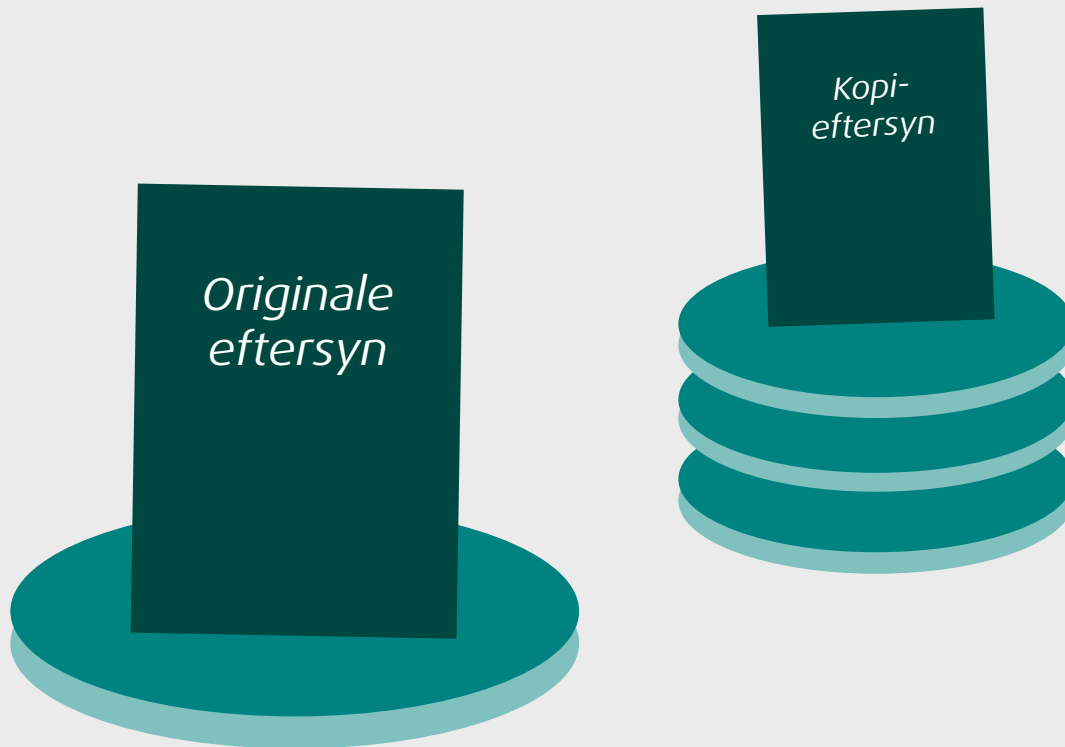
Forsikrede bolig- og erhvervsenheder

Hver gang der bliver opført en ny ejendom, som er omfattet af forsikringspligten, skal der tegnes en forsikring hos et af de forsikringselskaber, der udbyder byggeskadeforsikringer. Herudover er væsentlige ombygninger, hvor der etableres beboelse, omfattet af forsikringskravet. Ikke al ny helårsbeboelse er omfattet af kravet – eksempelvis er udlejningsejendomme og bebyggelse, hvor forbrugere selv står for byggeriet, undtaget fra forsikringskravet.

Nedenfor ses en opgørelse over antallet af forsikrede bolig- og erhvervsenheder for de sidste tre år. Antallet af forsikrede enheder har de seneste år ligget på ca. 14.000 enheder, men i 2021 var det faldet til ca. 12.000 forsikrede enheder. Dette kan til dels skyldes et fald af nyopførte boliger med forsikringspligt under den globale pandemi. Samtidigt kan en ændring i nybyggeriets sammensætning være afgørende. For eksempel kan der være blevet opført flere parcelhuse og færre etageejendomme, og da etageejendomme tæller flere enheder, mens parcelhuse kun tæller en enkelt forsikret enhed, vil det give et fald. Derudover kan det skyldes stigende priser i husbyggeriet.

Figur 1. Antal forsikrede bolig- og erhvervsenheder pr. år





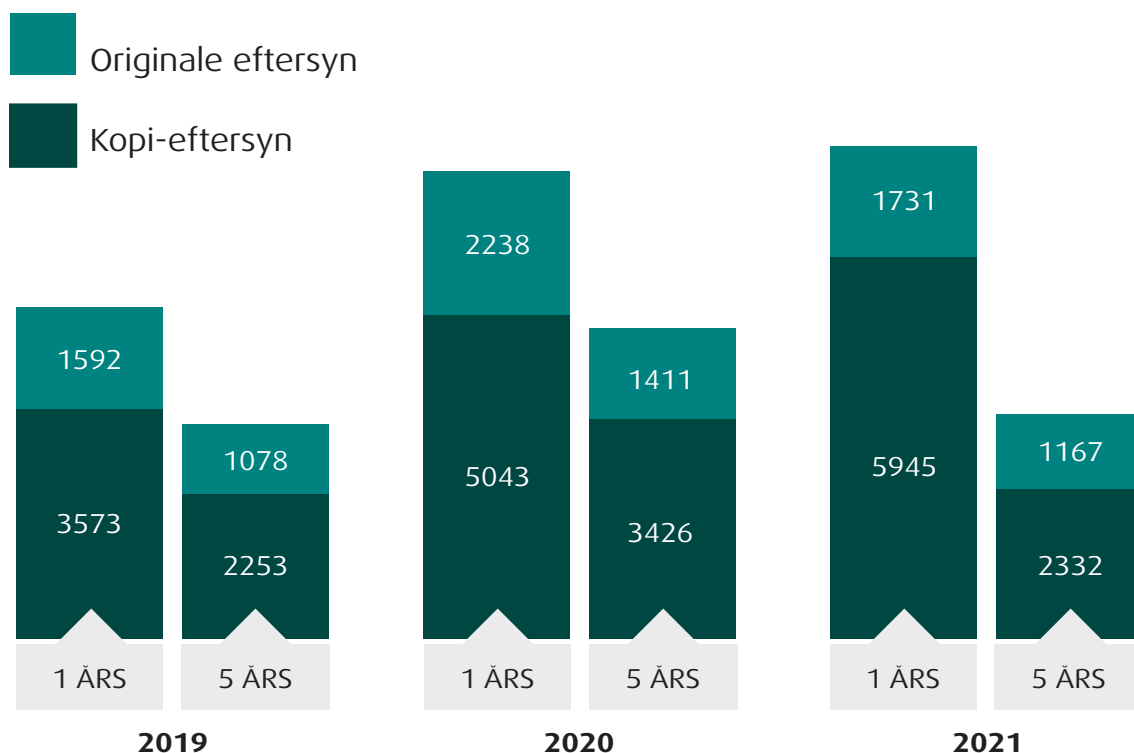
Forskellige typer af eftersyn

Der findes to former for eftersyn:

- **Originale eftersyn**
Et eftersyn, hvor den byggesagkyndige har foretaget et fysisk eftersyn af en bygning
- **Kopi-eftersyn**
Et eftersyn, hvor forsikringsselskabet laver en kopi af en eftersynsrapport fra et originalt eftersyn af en anden tilsvarende bygning

Ifølge bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring § 23, stk. 6, kan et eftersyn "foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser". Det vil sige, at forsikringsselskaberne, fx ved en række ens typehuse, kan foretage eftersyn på et udvalg af husene, og derefter kopiere eftersynene til de resterende huse. Formålet med bestemmelsen er at holde præmien på forsikringen nede, hvilket var en forudsætning, da ordningen blev vedtaget i Folketinget.

Figur 2. Fordelingen mellem originale eftersyn og kopi-eftersyn



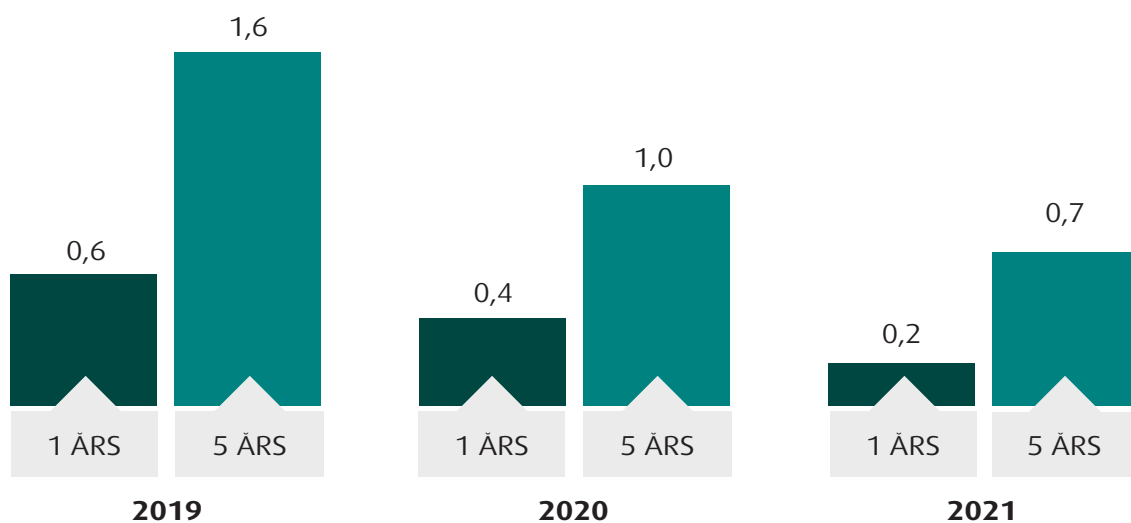
Afsluttede eftersyn

I de sidste tre år har fordelingen mellem originale eftersyn og kopi-eftersyn været ret stabil. Generelt er der blevet afsluttet flere 1-års eftersyn end 5-års eftersyn. Størstedelen er kopi-eftersyn, som udgør næsten 80% for 1-års eftersynene og næsten 70% af 5-års eftersynene i 2021. Der er en stigning i antallet af kopi-eftersyn i 2021 på 10% i forhold til 2020.

I 2021 var der 7% færre afsluttede eftersyn end i 2020.

2021 kan sammenlignes med tidligere år, da 2021 når næsten op på samme antal afsluttede eftersyn som i 2020. Dog er der en højere andel af kopi-eftersyn, hvilket kan skyldes nedlukninger i samfundet, hvor det har været svært at være ude på eftersyn.

Figur 3. Udviklingen i skader pr. eftersyn



Antal skader pr. eftersyn

I løbet af de sidste tre år er der færre skader pr. eftersyn. Dette gælder både 1-års og 5-års eftersyn. At antallet af registrerede svigt pr. eftersyn er faldet, viser at der opstår færre svigt i nybyggeriet i forsikringens levetid. Dette er en positiv tendens, som kan have flere årsager. Der ses flere eftersyn uden svigt samtidigt med, at der udføres flere eftersyn, hvilket er med til at gennemsnittet falder.

Derudover kan det skyldes måden svigtene bliver registreret på. Der er set en ændring af registrering af svigt i eftersynene, fx er der tilfælde, hvor svigt og skader kun bliver nævnt under en generel kommentar til eftersyn. Dermed tæller de ikke med i den samlede statistik over svigt og skader i det forsikrede byggeri.

Forsinkede eftersyn

I forsikringens 10-årige løbetid skal der udføres to eftersyn. 1-års eftersynet skal være foretaget senest 10 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato. 5-års eftersynet skal være foretaget senest 4 år og 10 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato.

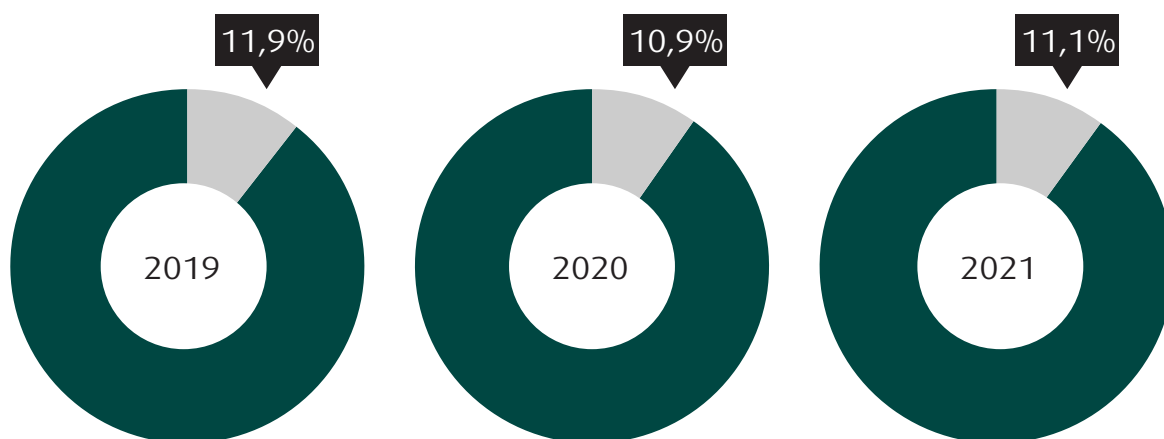
Generelt er det en udfordring for forsikringsselskaberne at udføre eftersynene rettidigt. En af årsagerne til dette er sen færdigmelding af byggeriet i BBR i forhold til, hvornår byggeriet reelt er overtaget af boligejeren. Det er et krav, at byggeriet er færdigmeldt i BBR for, at en adresse bliver tilgængelig for forsikringsselskaberne i byggeskadeforsikringssystemet (BSFS).

Den sene færdigmelding skyldes i mange tilfælde manglende dokumentation fra enten boligejer eller den professionelle bygherre i byggesagerne, og ikke nødvendigvis dokumentationen for byggeskadeforsikringen. Derudover kan forsinkelserne også skyldes fejl i kommunernes indtastninger i BBR, fx forkert forsikringselskab.

Ved udgangen af 2021 var der i byggeskadeforsikringsystemet 2.696 forsinkede 1-års eftersyn. Det vil sige eftersyn, som forsikringselskaberne endnu ikke havde afsluttet, selvom fristen var overskredet. Det er et fald på 4% i forhold til året før. Der er i 2021 blevet arbejdet målrettet hos forsikringselskaberne på at nedbringe antallet af de forsinkede eftersyn. Der har igennem året været større udsving, hvor antallet har været oppe på næsten 4.000 forsinkede 1-års eftersyn. Men efter den målrettede indsats er udviklingen positiv, og det har bidraget til et fald på 30% i antallet af forsinkede eftersyn i løbet af 2021.

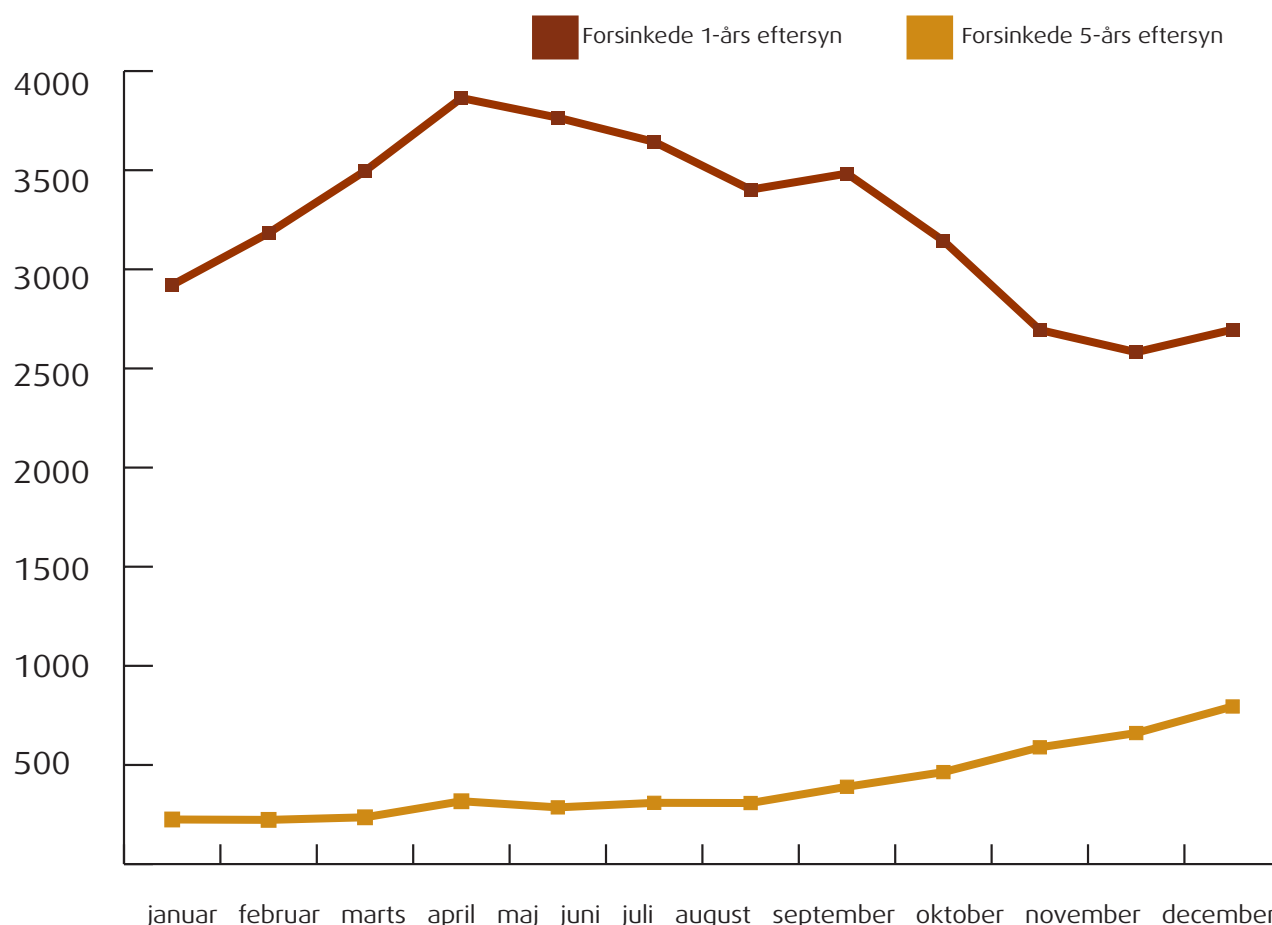
11% af de nye adresser der kom ind fra BBR i 2021, var allerede forsinkede ved overførslen fra BBR. Dette er på niveau med de foregående år, og det er blevet mere stabilt efter tidligere års indsats med at få sagerne rettidigt ind i BSFS.

Figur 4. Forsinkede eftersyn per år



Forsinkelserne giver udfordringer i forbindelse med afdækningen af skader i nybyggeriet. Konsekvensen af de lange forsinkelser kan være, at skader ikke bliver opdaget, før de er blevet alvorlige.

Figur 5. Udviklingen i forsinkede eftersyn



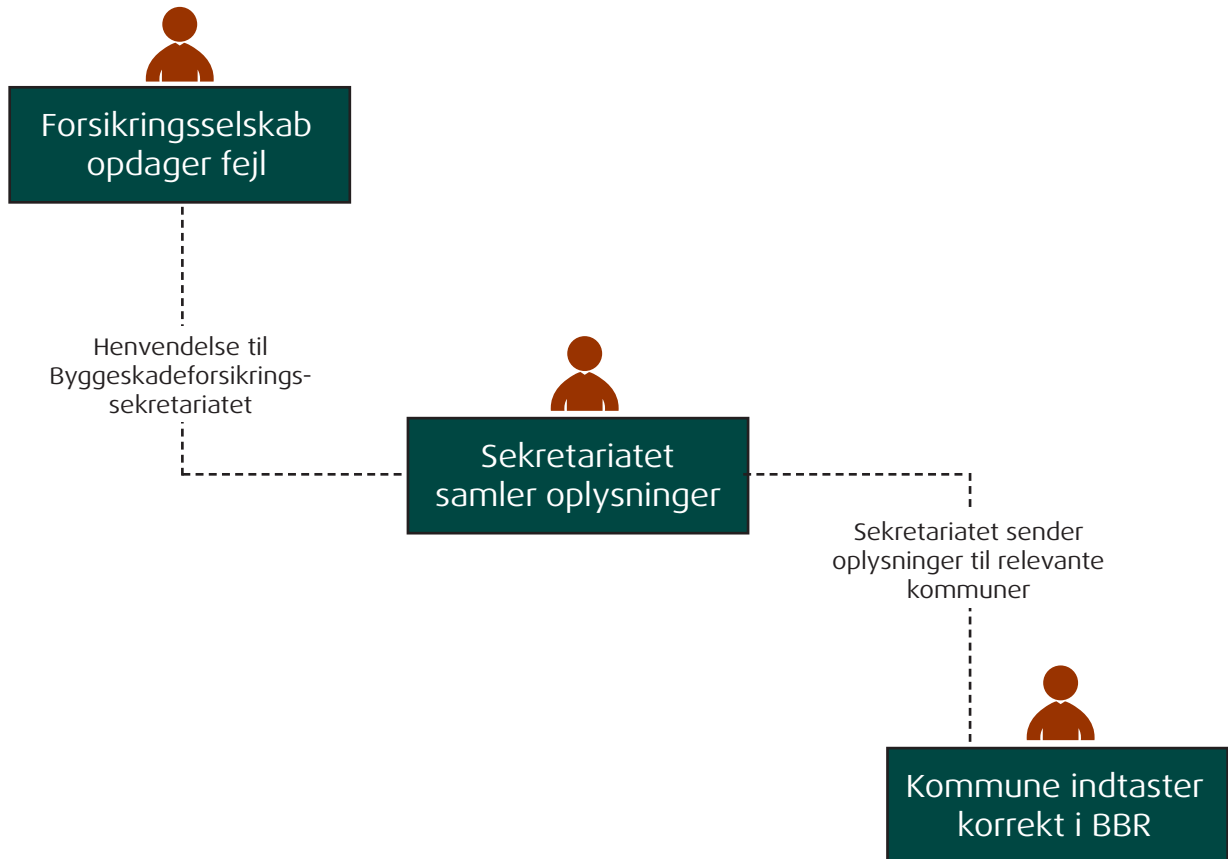
Baggrunden for forsinkelserne

Når en ny bygning færdigmeldes, indtastes forsikringsoplysningerne i BBR af kommunerne. Derefter bliver oplysningerne overført til byggeskadeforsikringssystemet, og forsikringsselskaberne kan oprette eftersyn på bygningerne.

Den primære årsag til, at eftersynene bliver forsinkede er, at kommunerne afventer den nødvendige dokumentation fra forbruger eller den erhvervsdrivende til at kunne færdigmelde byggeriet og foretage indtastningen i BBR. Den manglende dokumentation er ikke nødvendigvis vedrørende byggeskadeforsikringen, men kan være fx manglende geotekniske prøver.

En anden årsag til forsinkede eftersyn er fejl i registreringen af forsikringsoplysningerne i BBR. Fx kan der være valgt et forkert forsikringsselskab eller forkert ikrafttrædelsesdato. Derudover sker der ofte ændringer i adresser i forhold til den adresse, som først er oplyst til forsikringsselskaberne.

Figur 6. Proces ved opdagelse af fejl




Indsatsen mod forsinkelser

Bolig- og Planstyrelsen, kommunerne, forsikrings-selskaberne og Sekretariatet for Byggeskade-forsikring samarbejder løbende om at nedbringe antallet af forsinkede eftersyn for at sikre, at skader opdages, før de bliver alvorlige.

Når forsikrings-selskaberne opdager fejl og mangler i oplysningerne i byggeskade-forsikringssystemet, henvender de sig til sekretariatet, som samler oplysningerne. Disse sendes til de relevante kommuner, som derefter indtaster de korrekte oplysninger i BBR.

I 2021 har antallet af forsinkede eftersyn været svingende især i den sidste halvdel af året. Dette gælder primært de forsinkede 1-års eftersyn, hvor der primært har været nedgang siden april 2021, hvor de forsinkede 5-års eftersyn har været stigende igennem hele året.



“Den primære årsag til, at eftersynene bliver forsinkede er, at kommunerne afventer den nødvendige dokumentation fra forbruger eller den erhvervsdrivende til at kunne færdigmelde byggeriet og foretage indtastningen i BBR. Den manglende dokumentation er ikke nødvendigvis vedrørende byggeskadeforsikringen, men kan være fx manglende geotekniske prøver.”

Tendenser

De følgende sider giver et indblik i årets tendenser i Byggeskadeforsikringsordningen. Først præsenteres et kort overblik, og derefter uddybes de vigtigste tendenser.

Tendenserne tager blandt andet udgangspunkt i den årlige stikprøvekontrols resultater.

Om stikprøvekontrol

Der udføres årligt stikprøvekontrol af 330 af de udarbejdede eftersynsrapporter. Stikprøvekontrollen involverer rapporter fra originale eftersyn, det vil sige ikke kopi-eftersyn. Kontrollen har til formål at følge udviklingen i forsikrings-selskabernes vurdering af skader.

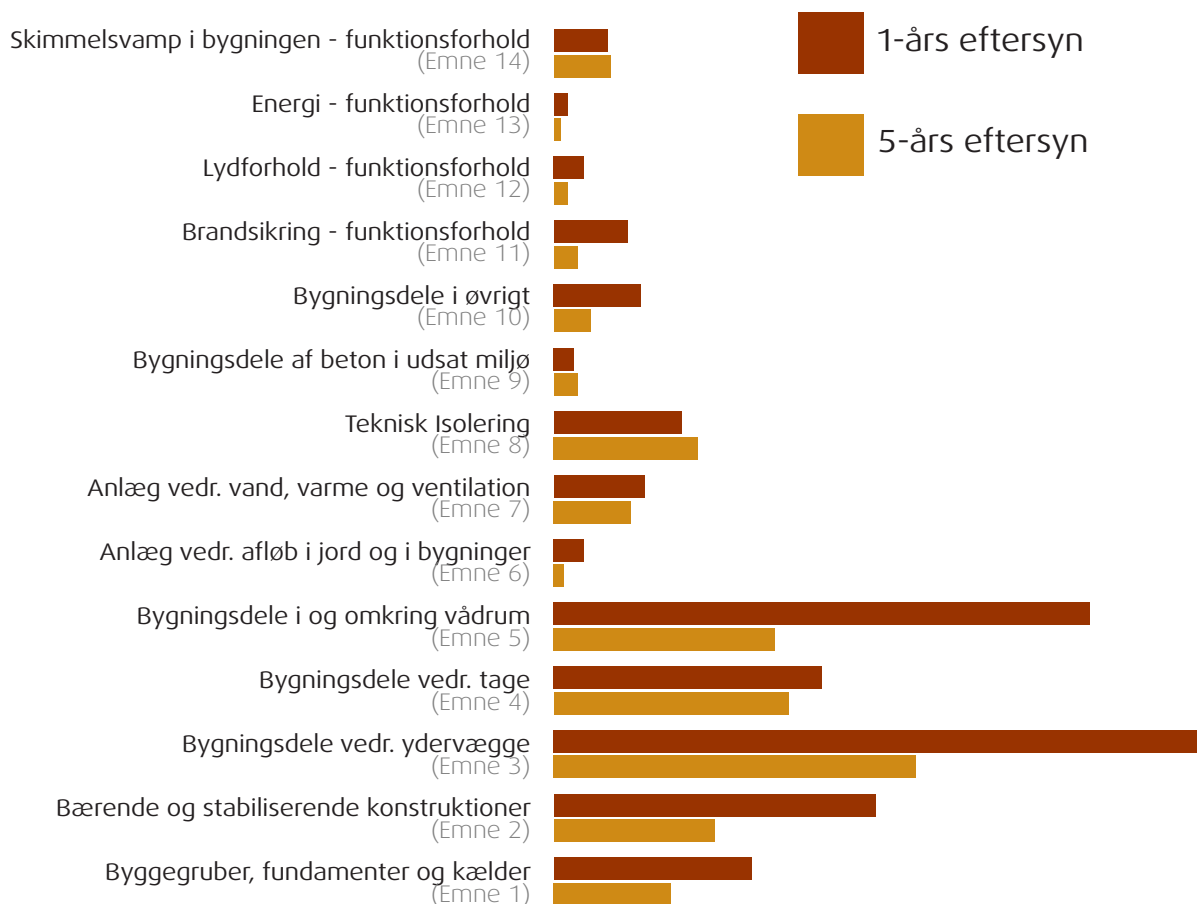
Om bygningsemner

Når en byggesagkyndig udfører et eftersyn, gennemgås bygningen ud fra 14 overordnede bygningsemner. For hvert emne undersøges de enkelte bygningsdele detaljeret.

Eksempel:

Under bygningsemne 1, Bygningsdele vedr. byggegruber, fundamenter og kælder, skal blandt andet kælderydervægge, kælderindervægge og terrændæk efterses.

Figur 7. Fordelingen af skader per bygningsemne (originale eftersyn)



Fordelingen af skader pr. bygningsemne i originale eftersyn

Det fremgår af tabellen, hvordan de opgjorte skader fordeler sig over de 14 bygningsemner i 2021¹. Dette gælder både skader fra originale 1-års og 5-års eftersyn. Kopi-eftersyn er ikke medtaget, da disse ikke vil være retvisende i forhold til, at det ikke er konstaterede skader, men kun skader, som kan antages at findes i lignende byggerier.

¹ Bygningsdelssystemet er blevet opdateret, og som følge af dette, er bygningsemne 14 Teknisk Isolering flyttet til bygningsemne 8. Nummereringen af de efterfølgende bygningsemner er dermed rykket tilsvarende.

TENDENS 1:

HALVERING AF SKADER OG SVIGT

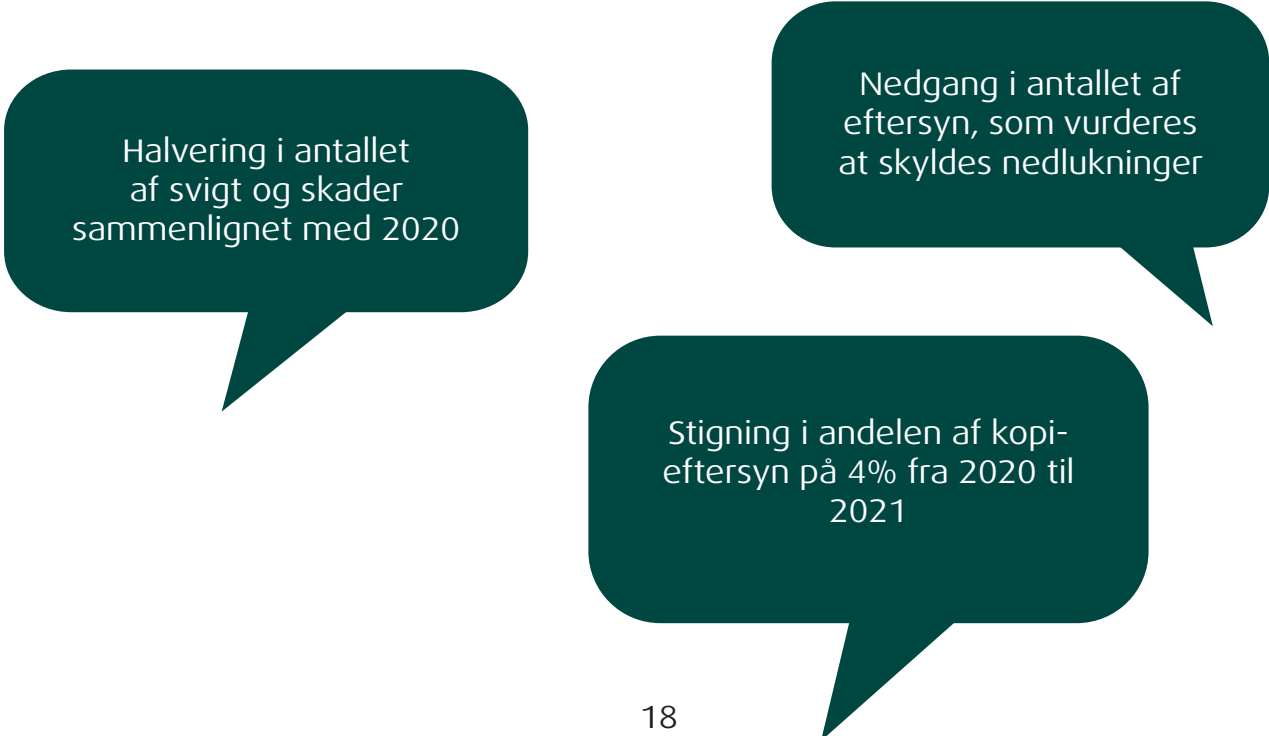
I 2021 er der udført i alt 11.175 1-års og 5-års eftersyn, heraf er 74% kopier. I de eftersyn er der i alt registreret 4.023 svigt og skader.

Det er en halvering i antallet af svigt og skader sammenlignet med 2020, selvom der stort set er samme antal eftersyn (12.118 eftersyn).

De fleste forsikringselskaber har haft nedgang i antallet af eftersyn i forhold til tidligere år. Kun et enkelt selskab har flere eftersyn end normalt, hvilket svarer til næsten halvdelen af de eftersyn der blev udført i 2021. Selskabet har derudover kun registreret 25 skader i 2021 i næsten 6.000 eftersyn. Det betyder en væsentlig forskel i antallet af skader i forhold til eftersyn sammenlignet med tidligere år.

Tager man det selskab, som ligger udenfor normen ud af ligningen, ser det mere normalt ud med hensyn til antal svigt og eftersyn. Antallet er dog lavere end tidligere år. Det vurderes, at nedgangen hos de fleste selskaber skyldes et år med udfordringer i forhold til Covid-19.

Der er en stigning i andelen af kopi-eftersyn på 4% fra 2020 til 2021. Umiddelbart er den samlede stigning ikke nok til at forklare nedgangen af skader i 2021. Enkelte selskaber ligger på mellem 80-90% i deres andel af kopi-eftersyn, og hvis det primært er eftersyn uden skader der kopieres, kan det være med til give en anden fordeling af svigt end normalt.



Halvering i antallet af svigt og skader sammenlignet med 2020

Nedgang i antallet af eftersyn, som vurderes at skyldes nedlukninger

Stigning i andelen af kopi-eftersyn på 4% fra 2020 til 2021

TENDENS 2:


FÆRRE DÆKNINGSBERETTIGEDE SKADER

6% af skaderne, der er registreret i 2021, er vurderet som værende dækningsberettiget af forsikringsselskaberne. I 2020 var det 10%, og i 2019 var det 8,5%.

I 1-års eftersyn er det kun 3% af skaderne, der er vurderet som dækningsberettigede. Det er altså her faldet primært ses. Skaderne forekommer i tagkonstruktioner og i forhold vedrørende brandsikring. Det er forhold vedrørende tage, der giver nærliggende risiko for vandindtrængning i tagrum, samt forhold ved ventilation i tagrum, som giver risiko for skimmelvækst i stort omfang med risiko for spredning af skimmel til beboelsen. Derudover ses forhold ved altanværn, som ikke overholder gældende krav, og som giver øget risiko for personskade.

Det kan samtidig være skader, hvor trappebelægning er løs, hvor der så kan opstå risiko for fald skade, samt hvis krav til rækværk og værn ikke overholdes, her er der ligeledes risiko for faldulykke.

Der er flest dækningsberettigede skader i 5-års eftersynene, hvor det er 8,5% af svigtene der er vurderet som dækningsberettigede. De dækningsberettigede skader i 5-års eftersynene forekommer primært i vådrum og i ydervægge. Det er skader ved fliser/klinker med manglende vedhæftning i vådzone, utætheder i vådrumssikring og afløb som ikke er udført korrekt, samt større revner i udvendigt murværk samt manglende fuger om vinduer/døre og ved inddækninger. Et fællestræk ved størstedelen af skader er en øget risiko for fugtindtrængning.



Skader vurderet som dækningsberettigede falder til 6% (10% i 2020)

Faldet i dækningsberettigede skader ses primært på 1-års eftersyn

Flest dækningsberettigede skader ved 5-års eftersyn (8,5%)

TENDENS 3:

MARKANT FLERE SVIGT I BÆRENDE OG STABILISERENDE KONSTRUKTIONER, YDERVÆGGE OG VÅDRUM I 5-ÅRS EFTERSYN

Der er markant flere svigt i bygningsdele vedrørende bærende og stabiliserende konstruktioner, ydervægge og i vådrum i 5-års eftersynene, end der er i 1-års eftersynene.

Svigtene forekommer typisk, som større revner i udvendigt murværk samt manglende fuger om vinduer/døre og ved inddækninger. I vådrum er det oftest i form af mangelfuld vedhæftning af fliser og klinker, manglende ventilationsåbning på 100 cm² fra adgangsrum til badeværelse, gulvafløb som ikke er tætsluttende mellem skål og ramme samt revnede fuger.

Skader i murværk fremkommer ofte efter et par år, når huset er faldet på plads i sit rette element. Det kan bl.a. være revner i facader, der kommer når murværket er korrekt afhærdet, eller revnerne kan komme grundet forkert stabilitet eller sammenbygning fra tilstødende materialer. Revner i murværk bliver ofte undervurderet, da man ikke vurderer konsekvenserne, og derfor ikke anser dem som en skade.

Ved manglende eller forkert monterede fuger omkring vinduer og døre, og ved forkert udførte inddækninger, går der som regel tid inden følgeskader i form af fugt og skimmelskader bliver synlige indvendigt.

Mangelfuld vedhæftning af fliser i vådrum skyldes ofte, at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Hvis der kommer fugt ind under gulvfliser, bliver skaden ofte større jo flere år, der går, inden forholdet udbedres. fugtindtrængning.

Markant flere svigt
efter 5 år

Typiske skader er større
revner i udvendigt murværk
samt manglende
fuger

Revner i murværk
undervurderes ofte og
anses ikke som skade

Året i tal

Originale 1-års eftersyn 2021

	Fritliggende enfamiliehuse	Række- og dobbeltbuse	Etage- ejendomme	Erhverv og blandet byggeri
Udførte eftersyn	1049	376	139	139
Eftersyn uden skader	946	327	119	119
Skader	213	213	118	33
Væsentlige skader	12	12	4	4
Dækningsberettigede skader	1	1	1	2

Originale 5-års eftersyn 2021

	Fritliggende enfamiliehuse	Række- og dobbeltbuse	Etage- ejendomme	Erhverv og blandet byggeri
Udførte eftersyn	627	295	189	41
Eftersyn uden skader	454	211	138	22
Skader	385	181	141	39
Væsentlige skader	52	24	36	7
Dækningsberettigede skader	32	17	31	5

NORDJYLLAND

Udførte eftersyn	384
Eftersyn uden skader	106
Skader	143
Væsentlige skader	20
Dækningsberettigede skader	11

**MIDTJYLLAND**

Udførte eftersyn	1015
Eftersyn uden skader	259
Skader	465
Væsentlige skader	52
Dækningsberettigede skader	40

HOVEDSTADEN

Udførte eftersyn	651
Eftersyn uden skader	214
Skader	294
Væsentlige skader	40
Dækningsberettigede skader	22

SYDDANMARK

Udførte eftersyn	436
Eftersyn uden skader	127
Skader	154
Væsentlige skader	27
Dækningsberettigede skader	15

SJÆLLAND

Udførte eftersyn	421
Eftersyn uden skader	119
Skader	134
Væsentlige skader	5
Dækningsberettigede skader	5