




# ÅRSBERETNING 2019

---

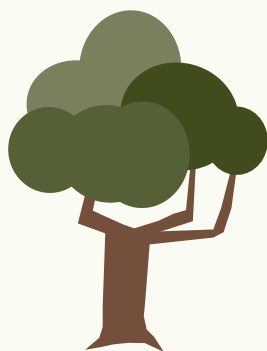
Byggeskadeforsikringsordningen



"FORMÅLET MED ORDNINGEN ER ISÆR AT STYRKE FORBRUGERENS RETSSTILLING VED AT GIVE ADGANG TIL EN MERE ENKEL PROCES OG ADGANG TIL SKADESUDBEDRING ELLER ERSTATNING FRA FORSIKRINGSSELSKABET, HVIS DER KONSTATERES EN ALVORLIG DÆKNINGSBERETTIGET BYGGESKADE I EN NYETABLERET BOLIGENHED – HVAD ENTEN DER ER TALE OM ET NYT HUS ELLER EN NY LEJLIGHED."

# INDHOLDSFORTEGNELSE

Om byggeskadeforsikring - formål og historik	4
Året i overblik	5
Udviklingen i byggeskadeforsikringsordningen 2019	7
Tendenser	12
<i>Ændret mønster i placering og antal af skader i originale eftersyn</i>	13
<i>Originale eftersyn havde flest skader relateret til ydervægge</i>	13
<i>Dækningsberettigede skader primært i tage og vådrum</i>	14
Året i tal	15



# 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. 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 at indføre 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 forsikringsselskabet 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, forsikringsselskabernes vurdering af skader og forsinkelser i eftersyn.

## SEKRETARIATET FOR BYGGESKADEFORSIKRING - SEKRETARIATETS ROLLE

Byggeskadeforsikringsordningen administreres til daglig af Sekretariatet for Byggeskadeforsikring ved Teknologisk Institut, som afrapporterer til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

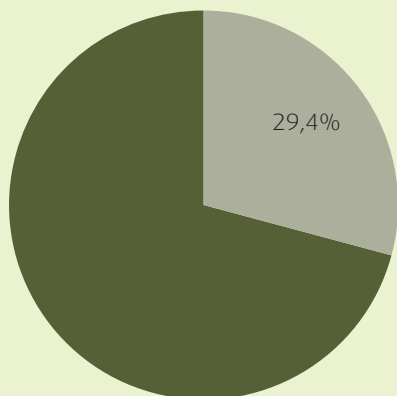
Forsikringsselskaberne har pligt til at udføre både 1-års og 5-års eftersyn af nyopført helårsbeboelse med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle byggeskader. Sekretariatets rolle er at indsamle, kontrollere og organisere oplysningerne fra disse eftersyn.

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 2019 gennemgået 150 1-års og 150 5-års eftersynsrapporter”**

## Året i overblik



29,4% af skader ved originale 1-års eftersyn er på bygningsemne 3, **ydervægge**

69%

69% af det samlede antal afsluttede 1-års eftersyn var kopieeftersyn.

### 1-ÅRS EFTERSYN

**5.165**

afsluttede eftersyn

**3.205**

registrerede skader

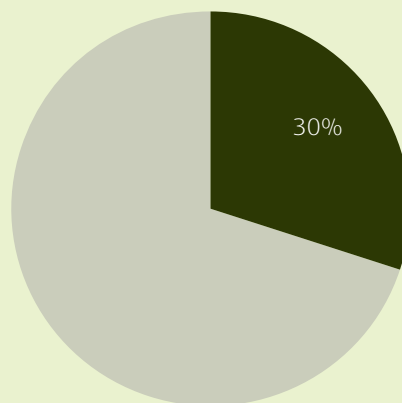
### 5-ÅRS EFTERSYN

**3.331**

afsluttede eftersyn

**5.329**

registrerede skader



30% af skader ved originale 5-års eftersyn er på bygningsemne 3, **ydervægge**

68%

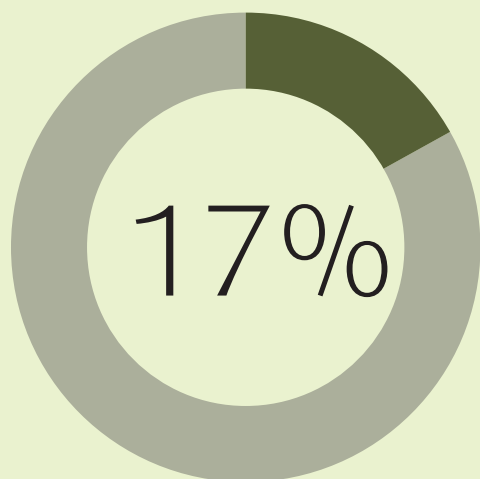
68% af det samlede antal afsluttede 5-års eftersyn var kopieeftersyn.

**0,6**

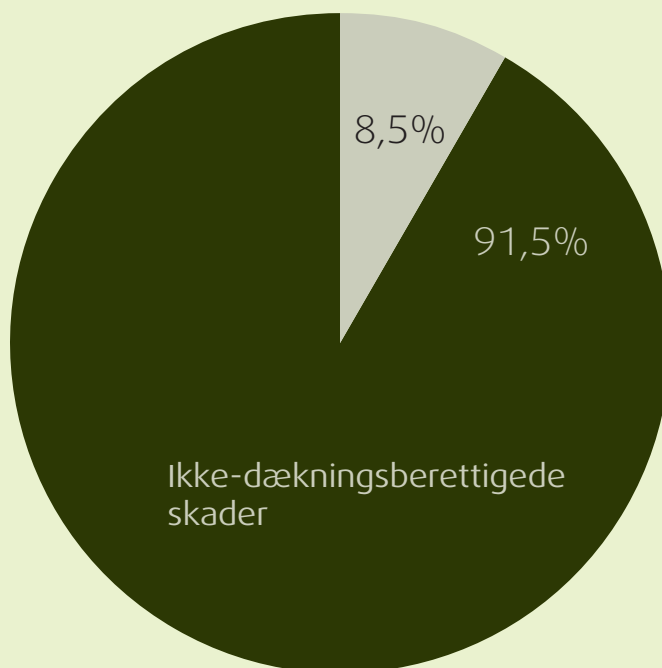
skader pr.  
1-års eftersyn

**1,6**

skader pr.  
5-års eftersyn



af skaderne for både 1-års og  
5-års eftersyn blev vurderet  
som væsentlige



**8,5%** af det samlede antal skader for både 1-års og 5-års eftersyn var dækningsberettigede

# Udviklingen i byggeskadeforsikringsordningen 2019

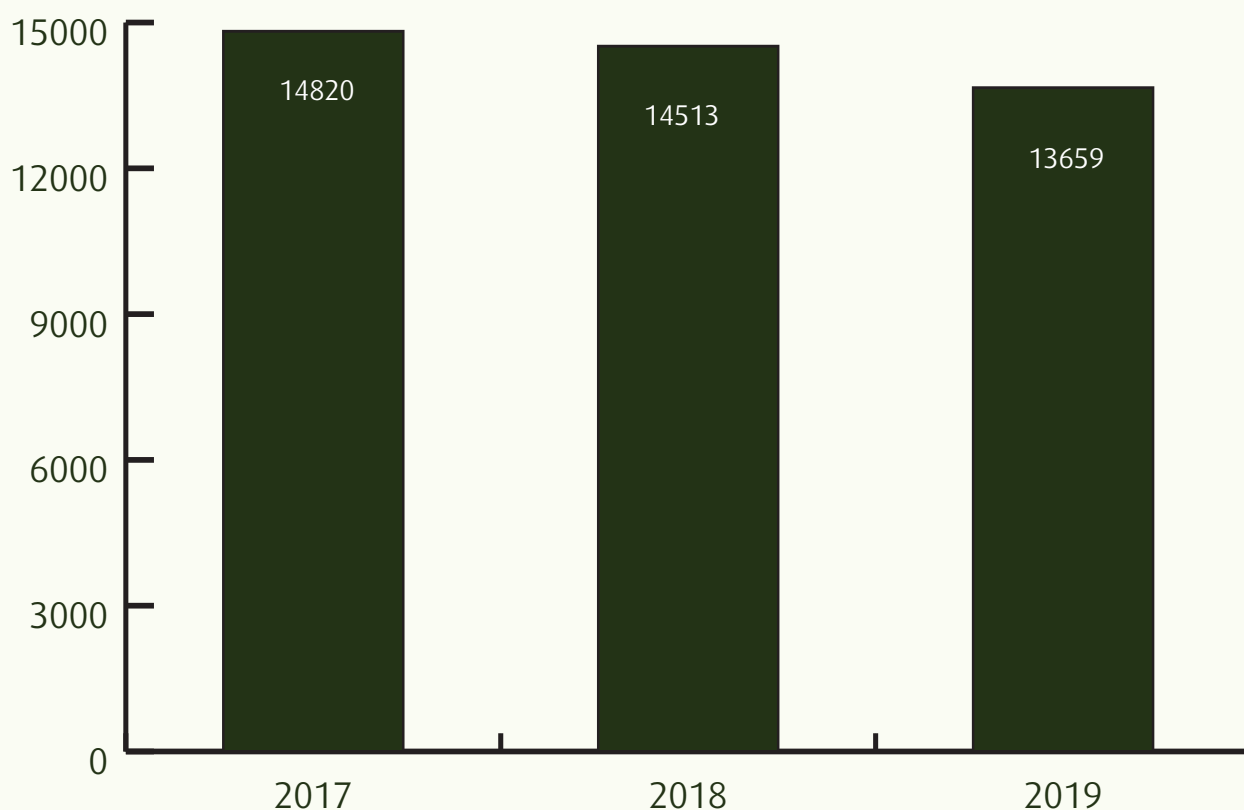
## ANTAL FORSIKREDE BOLIG- OG ERHVERVSENHEDER

Hver gang der bliver bygget en ny ejendom, som er omfattet af forsikringspligten, skal der tegnes en forsikring hos et af de forsikringsselskaber, der udbyder byggeskadeforsikringer. Derudover 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. Faldet i antallet af forsikrede enheder kan både betyde, at der er tegnet færre forsikringer de seneste par år, men det kan også betyde, at der har været en anden sammensætning af den opførte bygningsmasse, fx færre etageejendomme og flere parcelhuse, da der ofte er mange forsikrede enheder i etageejendomme under samme forsikring, mens et parcelhus tæller én enhed under én forsikring. Derudover kan faldet skyldes at udlejningsejendomme blev undtaget 1. juli 2016, hvilket ofte har været mange enheder pr. forsikring.

Antal forsikrede bolig- og erhvervsenheder pr. år



## AFSLUTTEDE EFTERSYN

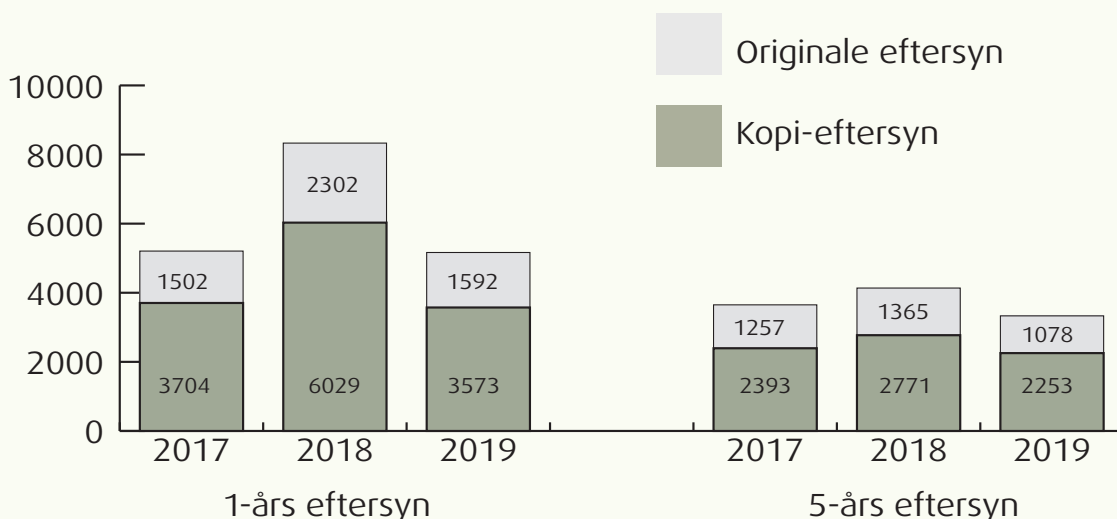
### FORSKELLIGE TYPER AF EFTERSYN

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.

I de sidste tre år har fordelingen mellem originale eftersyn og kopi-eftersyn været stabil. Generelt er der blevet afsluttet flere 1-års eftersyn end 5-års eftersyn og størstedelen er kopi-eftersyn, som udgør ca. 70%.

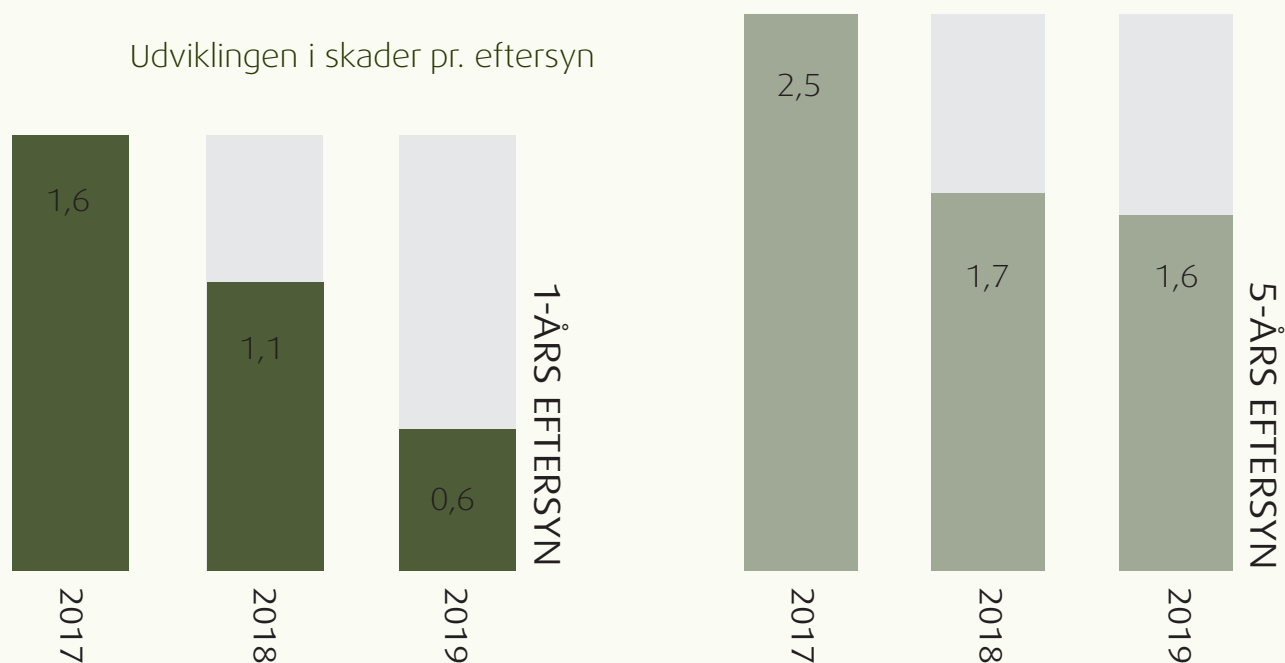


Årene 2019 og 2017 er meget sammenlignelige. Antallet af afsluttede eftersyn i 2017 og 2019 ses som gennemsnitligt, og ovenstående graf viser derfor, at 2018 adskilte sig fra tidligere år, grundet det høje antal af afsluttede 1-års eftersyn. Det skyldes en målrettet indsats omkring arbejdet med de forsinkede eftersyn. I 2019 har nogle af forsikringsselskaberne haft problemer med at afslutte deres eftersyn. Dette skyldes blandt andet en konkurs, hvis følger først var helt på plads i slutningen af 2019, hvilket har givet en del forsinkelser i afviklingen af eftersyn.



## ANTAL SKADER PR. EFTERSYN

I løbet af de sidste tre år er der registreret færre skader pr. eftersyn. Dette gælder både 1-års og 5-års eftersyn.



## Forsinkede eftersyn

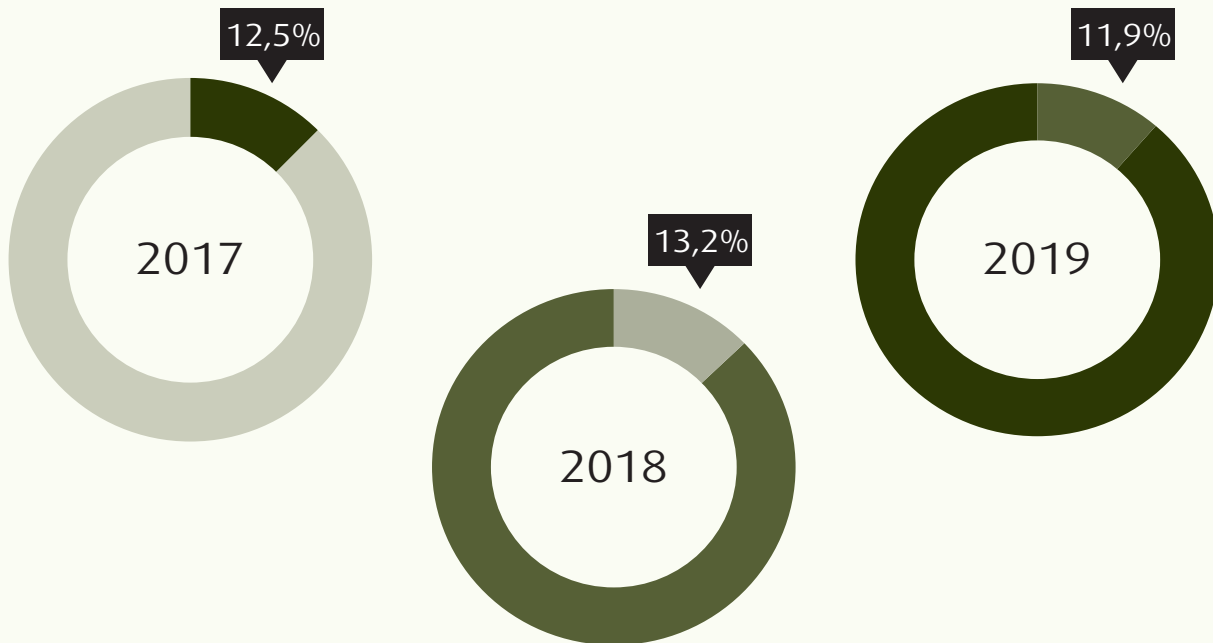
I forsikringens 10-årige løbetid skal der udføres to eftersyn. 1-års eftersynet skal være foretaget senest 10 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato. 5-års eftersynet skal være foretaget senest 4 år og 10 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato.

Generelt er det en udfordring for forsikringsselskaberne at udføre eftersynene rettidigt. En af årsagerne til dette er for sen færdigmelding af byggeriet i BBR, idet dette er et krav 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 forsikringsselskab.

Ved udgangen af 2019 var der i byggeskadeforsikringssystemet 1.898 forsinkede 1-års eftersyn. Det vil sige eftersyn, som forsikringsselskaberne endnu ikke var gået i gang med, selvom ovennævnte frist var overskrevet. Det er et lavere antal i forhold til forrige år. Nedgangen skyldes i overvejende grad en konkurs og ikke en nedprioritering af udførelsen af eftersynene. Det er dog kun i 25 % af de 1.898 forsinkede 1-års eftersyn at forsikringsselskaberne har haft mulighed for at udføre eftersynet rettidigt, idet de øvrige 75 % allerede var forsinket da de kom ind fra BBR.

## ("Forsinkede eftersyn" fortsat)

Andelen af nye adresser, som var forsinkede ved overførslen til byggeskadesystemet fra BBR var i 2019 11,9%. I de foregående år har andelen af forsinkede eftersyn været henholdsvis 12,5% og 13,2%. Andelen af sager, der var forsinkede ved overførslen fra BBR i 2019, er den laveste, siden sekretariatet i 2013 begyndte at opgøre dette.



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

### 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.

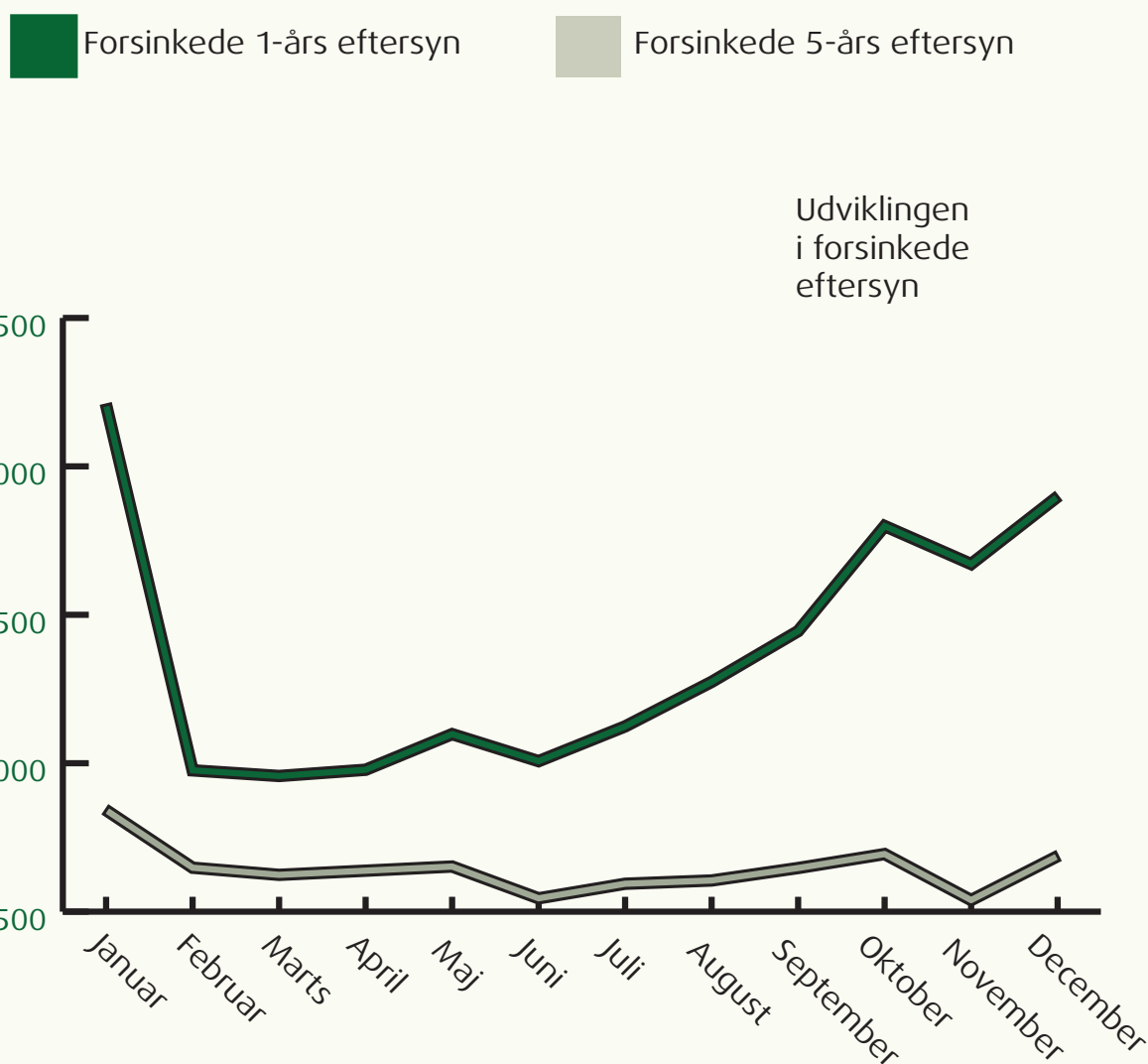
En anden årsag til forsinkede eftersyn er fejl i registreringen af forsikringsoplysningerne i BBR. Fx kan der være valgt et forkert forsikringsselskab eller forkert ikrafttrædelsesdato. Derudover sker der ofte ændringer i adresser i forhold til den adresse som først er oplyst til forsikringsselskaberne.

## INDSATSEN MOD FORSINKELSER

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, kommunerne, forsikringselskaberne og Sekretariatet for Byggeskadeforsikring samarbejder løbende om at nedbringe antallet af forsinkede eftersyn for at sikre at skader opdages, før de bliver alvorlige.

Når forsikringselskaberne opdager fejl og mangler i oplysningerne i byggeskadeforsikringssystemet, henvender de sig til sekretariatet, som samler oplysningerne. Disse sendes til de relevante kommuner, som derefter indtaster de korrekte oplysninger i BBR.

I 2019 er antallet af forsinkede eftersyn løbende steget efter en større nedgang mellem januar og februar. Dette gælder primært de forsinkede 1-års eftersyn, hvor de forsinkede 5-års eftersyn er mere jævnt fordelt hen over året.



# 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. Der udføres årligt stikprøvekontrol af 300 af de udarbejdede eftersynsrapporter. Stikprøvekontrollen involverer rapporter fra originale eftersyn, det vil sige ikke kopi-eftersyn. Kontrollen har til formål at følge udviklingen i forsikringsselskabernes vurdering af skader.

## OM BYGNINGSEMNER

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

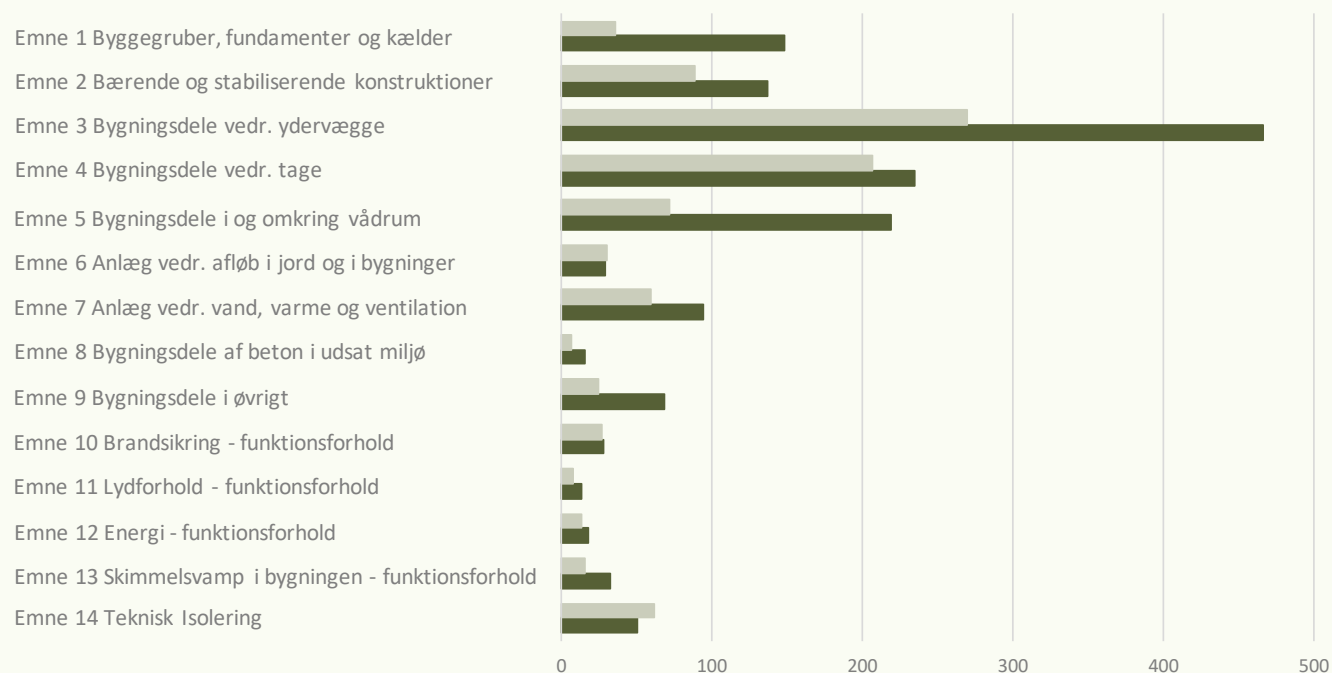
Eksempel:

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

## OVERBLIK OVER FORDELINGEN AF SKADER PR. BYGNINGSEMNE.

Her ses, hvordan de opgjorte skader fordeler sig over de 14 bygningsemner i 2019. 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-års eftersyn    ■ 5-års eftersyn



## TENDENS 1:

# ÆNDRET MØNSTER I PLACERING OG ANTAL AF SKADER I ORIGINALE EFTERSYN

I 2019 er der sket en ændring i placering og antal af skader i originale eftersyn i forhold til tidligere år i form af **et fald i antallet af skader** som er registreret.

I 2018 var antallet af skader i originale eftersyn 5.232. I 2019 var det faldet til 2.467 skader. Antallet af skader er interessant set i relation til antallet af eftersyn. Der er fortsat en tendens til, at der forekommer færre og **færre skader pr. eftersyn**. I 2019 er der registreret henholdsvis 0,6 og 1,4 skader pr. eftersyn for originale 1-års og 5-års eftersyn.

I 2019 fordeler skaderne sig på samme måde som i 2017 og tidligere, nemlig at **skaderne primært har været relateret til ydervægge**. I 2018 var skaderne fordelt anderledes i 1-års eftersynene, hvor skaderne primært relaterede sig til bygningsemne 1, Bygningsdele vedr. byggegruber, fundamenter og kælder. Det antages at det skyldes det høje antal af forsinkede eftersyn, der blev udført i 2018, og som derfor kan give en forskydning i forhold til normen. Forsinkelse af eftersyn kan altså have haft en betydning for skadens alvorlighed.

---

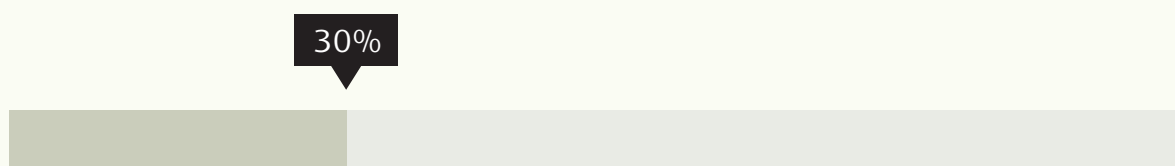
## TENDENS 2:

# ORIGINALE EFTERSYN HAVDE FLEST SKADER RELATERET TIL YDERVÆGGE

Ved 1- års og 5-års eftersyn var de opgjorte **skader primært relateret til bygningsemne 3, Bygningsdele vedr. ydervægge**. Dette svarer til foregående år.

Skaderne under bygningsemne 3 forekommer oftest i form af revnedannelse: Revner i mørtelfuger, omkring døre og vinduer, i sokler og omkring sålbænke. Skaderne er typisk af en uvæsentlig karakter og ikke dækningsberettigede.

Ud af det samlede antal på 2.467 skader i originale eftersyn i 2019 var 735 relateret til ydervægge - svarende til 30%.



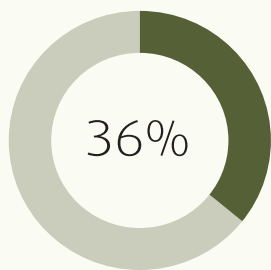
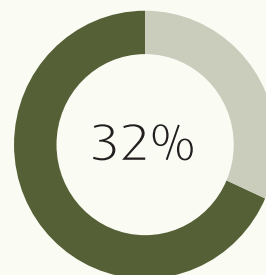
*30% af det samlede antal skader i 2019 var relateret til ydervægge*

### TENDENS 3:

## DÆKNINGSBERETTIGEDE SKADER PRIMÆRT I TAGE OG VÅDRUM

De fleste af de dækningsberettigede skader forekom i 2019 i bygningsemne 4, Tage og bygningsemne 5, Vådrum.

Ved 1-års eftersynene var 32% af de dækningsberettigede skader i tagkonstruktioner. Skaderne ses generelt som fugt og vandindtrængen, enten som følge af fejl ved afslutning af undertag, eller utætheder ved inddækninger, eller mangelfuld udført ventilation. I 2018 var der i 1-års eftersyn flest dækningsberettigede skader i vådrum (25%), mens blot 14% af skaderne var i tagkonstruktionen.



I 5-års eftersynene var 36% af de dækningsberettigede skader i vådrum. Skaderne forekom primært ved fliser/klinker med manglende vedhæftning i vådzone, samt manglende opfyldelse af bygningsreglementets krav til vådrumsbelægning, og revner i fliser/klinker i vådzone. I 2018 var der i 5-års eftersyn flest dækningsberettigede skader i ydervægge (28%), mens 24% af skaderne var i vådrum (24%).

## Året i tal

### Originale 1-års eftersyn 2019

	Fritliggende enfamilieshuse	Række- og dobbelthuse	Etage- ejendomme	Erhverv og blandet byggeri
Udførte eftersyn	983	367	151	6
Eftersyn uden skader	690	254	106	5
Skader	620	282	114	2
Væsentlige skader	91	42	25	0
Dækningsberettigede skader	27	21	25	0

### Originale 5-års eftersyn 2019

	Fritliggende enfamilieshuse	Række- og dobbelthuse	Etage- ejendomme	Erhverv og blandet byggeri
Udførte eftersyn	585	242	123	9
Eftersyn uden skader	109	62	26	5
Skader	940	356	202	22
Væsentlige skader	131	51	45	4
Dækningsberettigede skader	82	43	37	4

NORDJYLLAND	
Udførte eftersyn	292
Eftersyn uden skader	122
Skader	415
Væsentlige skader	50
Dækningsberettigede skader	24



MIDTJYLLAND	
Udførte eftersyn	951
Eftersyn uden skader	406
Skader	1103
Væsentlige skader	175
Dækningsberettigede skader	85

HOVEDSTADEN	
Udførte eftersyn	530
Eftersyn uden skader	306
Skader	494
Væsentlige skader	92
Dækningsberettigede skader	88

SYDDANMARK	
Udførte eftersyn	454
Eftersyn uden skader	244
Skader	356
Væsentlige skader	62
Dækningsberettigede skader	27

SJÆLLAND	
Udførte eftersyn	309
Eftersyn uden skader	213
Skader	207
Væsentlige skader	22
Dækningsberettigede skader	11





**Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen**

Danish Transport, Construction and Housing Authority