



# ÅRSBERETNING 2018

---

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 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 2018	7
Tendenser	12
<i>Ændret mønster i fordeling og antal af skader</i>	13
<i>1-års eftersyn - flest skader relateret til byggegruber, fundamenter og kælder</i>	13
<i>5-års eftersyn - flest skader relateret til ydervægge</i>	14
<i>Vurdering af skader</i>	14



# 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.

**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.**

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 byggeskader, der har deres årsag i opførelse af bebyggelsen, udbedres hurtigere og uden væsentlige økonomiske konsekvenser for forbrugeren.

Denne årsrapport giver et indblik i ordningens udvikling og de tendenser, der gør sig gældende i forhold til byggeskadeforsikringen. Årsrapporten sætter særligt fokus på typer af byggeskader, fx skader i ydervægge, forsikringsselskabernes 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 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 2018 gennemgået rapporter fra 178 1-års og 150 5-års eftersyn”**

## Året i overblik

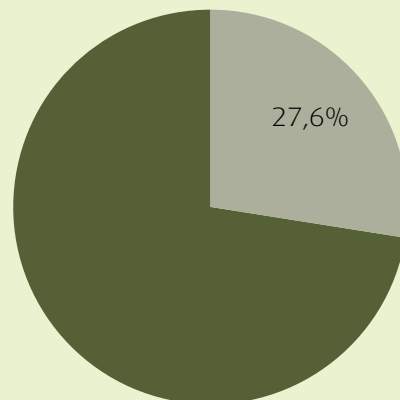
### 1-ÅRS EFTERSYN

**8.331**

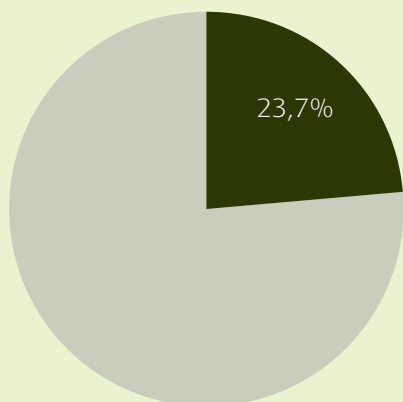
afsluttede eftersyn

**9.295**

registrerede skader



27,6 % af skader ved 1-års eftersyn er på bygningsemne 1, **kælder**



23,7% af skader ved 5-års eftersyn er på bygningsemne 3, **ydervægge**

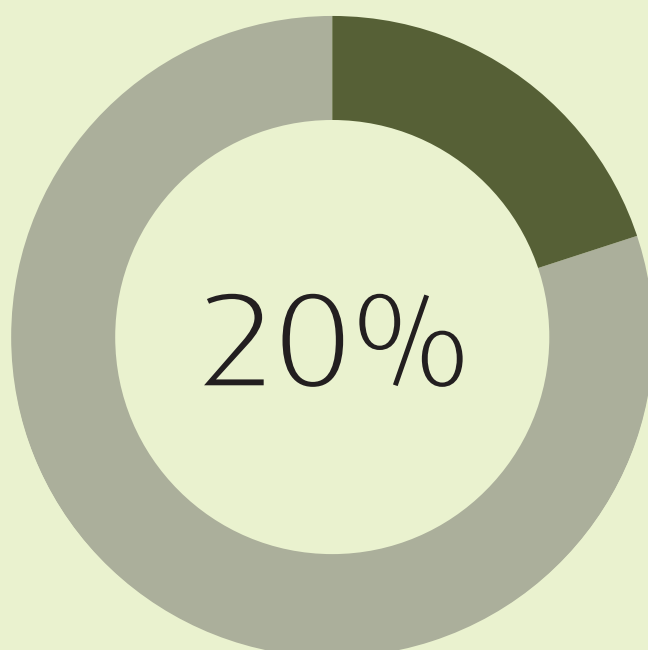
### 5-ÅRS EFTERSYN

**4.136**

afsluttede eftersyn

**7.163**

registrerede skader

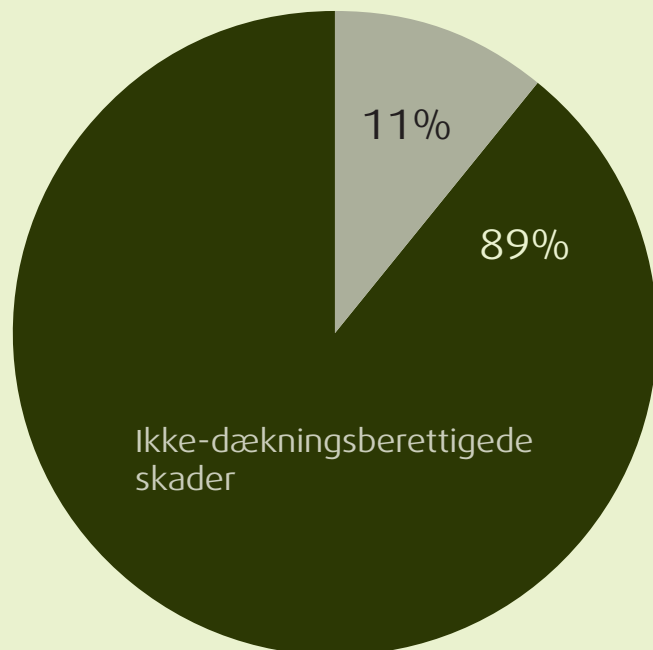
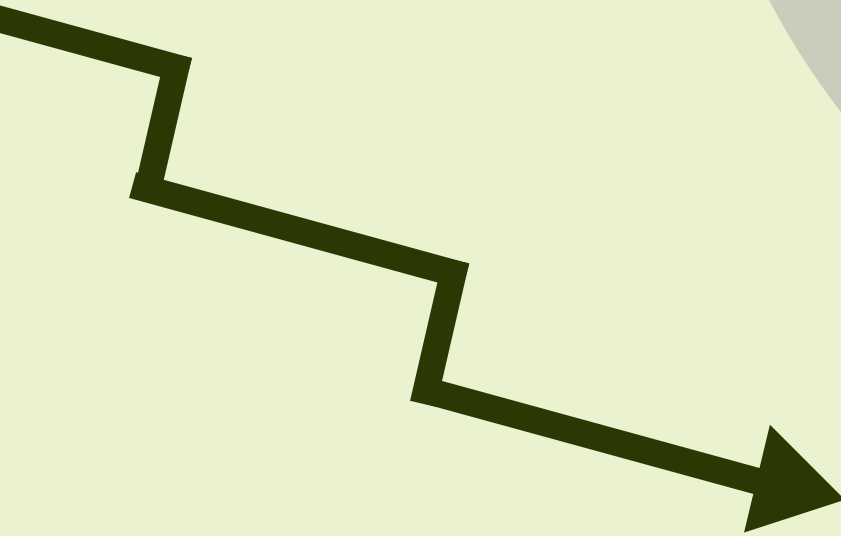


af skaderne blev vurderet som alvorlige

**1,1**  
skader pr.  
1-års eftersyn

**1,7**  
skader pr.  
5-års eftersyn

**Færre  
forsinkede  
eftersyn**



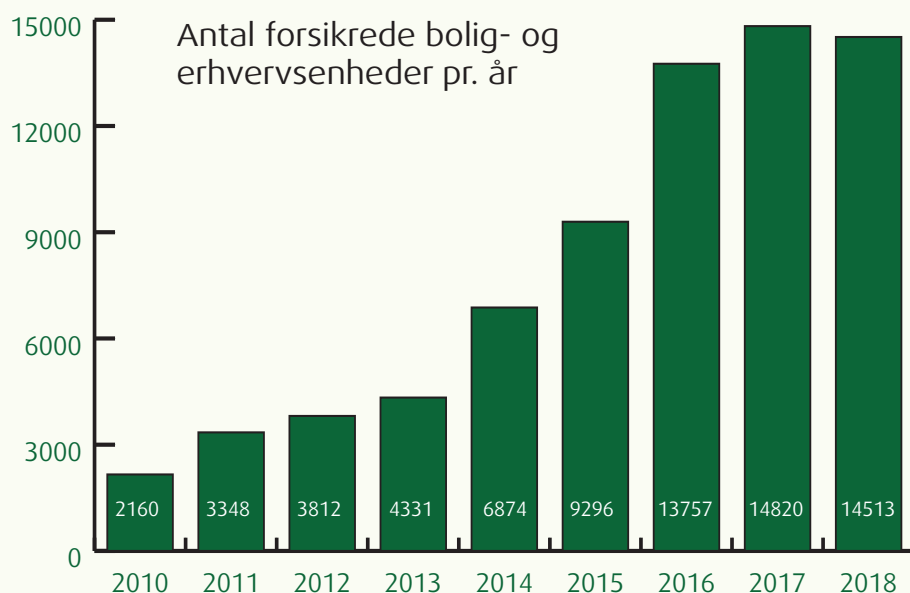
**11%** af det samlede antal skader var dækningsberettigede

# Udviklingen i byggeskadeforsikringsordningen 2018

## ANTAL TEGNEDE FORSIKRINGER

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. Ikke al ny helårsbeboelse er omfattet af kravet – eksempelvis udlejningsejendomme og forbrugere, der selv står for byggeriet, er undtaget fra forsikringskravet. Herudover er væsentlige ombygninger, hvor der etableres nye helårsboliger, omfattet af forsikringskravet.

Henover årene er antallet af tegnede forsikringer steget. I 2018 sker der et mindre fald, hvilket kan hænge sammen med, at der er opført færre forsikringspligtige bygninger. Derudover kan faldet skyldes at udlejningsejendomme blev undtaget 1. juli 2016 og at nogle af disse byggerier nu er blevet færdiggjorte.



## NYE BYGNINGER I BYGGESKADEFORSIKRINGSSYSTEMET

Når en ny bygning omfattet af forsikringskravet bliver færdigmeldt i BBR (Bygnings- og Boligregistret), bliver den automatisk overført til byggeskadeforsikringssystemet.

**I de sidste tre år har der været en stigning på 300-400 flere overførsler hvert år.**

Selvom der overføres flere nye bygninger fra BBR pr. år, er det ikke nødvendigvis et udtryk for, at der tegnes flere forsikringer. Dette skyldes, at en del af bygningerne er væsentligt forsinkede, hvilket uddybes på de følgende sider. I 2018 er antallet af nye indkomne bygninger i byggeskadeforsikringsystemet 6.460.

## AFSLUTTEDE EFTERSYN

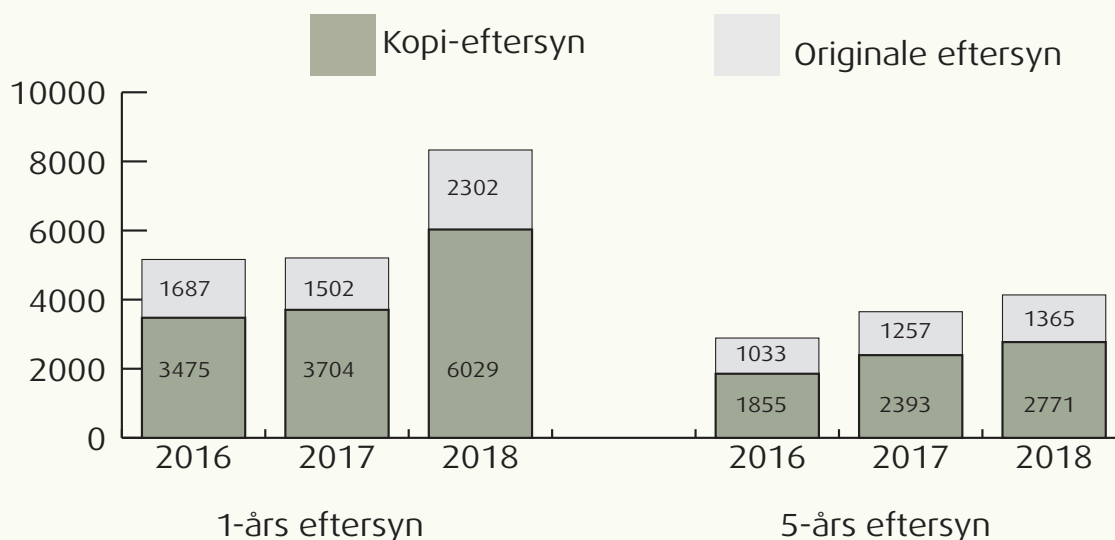
### FORSKELLIGE TYPER AF EFTERSYN

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 forsikrings-selskabet 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 forsikrings-selskaberne, 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 60-70%.



2018 skiller sig ud ved, at der er afsluttet næsten dobbelt så mange 1-års eftersyn som i de foregående år. Stigningen kan blandt andet forklares med, at forsikrings-selskaberne i højere grad har haft mulighed for at udføre eftersyn til tiden grundet en målrettet indsats i samarbejde med kommunerne. Læs mere om dette på de følgende sider.



## ANTAL SKADER PR. EFTERSYN

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



## Forsinkelse af eftersyn

Generelt er det en udfordring for forsikringselskaberne at udføre eftersynene rettidigt. I forsikringens 10-årige løbetid skal der udføres to eftersyn. 1-års eftersynet skal være foretaget senest 11 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato. 5-års eftersynet skal være foretaget senest 4 år og 11 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato.

Ved udgangen af 2018 var der i byggeskadeforsikringssystemet 2.514 forsinkede 1-års eftersyn. Det vil sige eftersyn, som forsikringselskaberne ikke har nået at gå i gang med rettidigt.

13,2 % af de overførte sager i 2018 var allerede forsinkede ved overførslen fra BBR, hvilket er på niveau med de foregående år.

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 forsikringselskaberne 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.

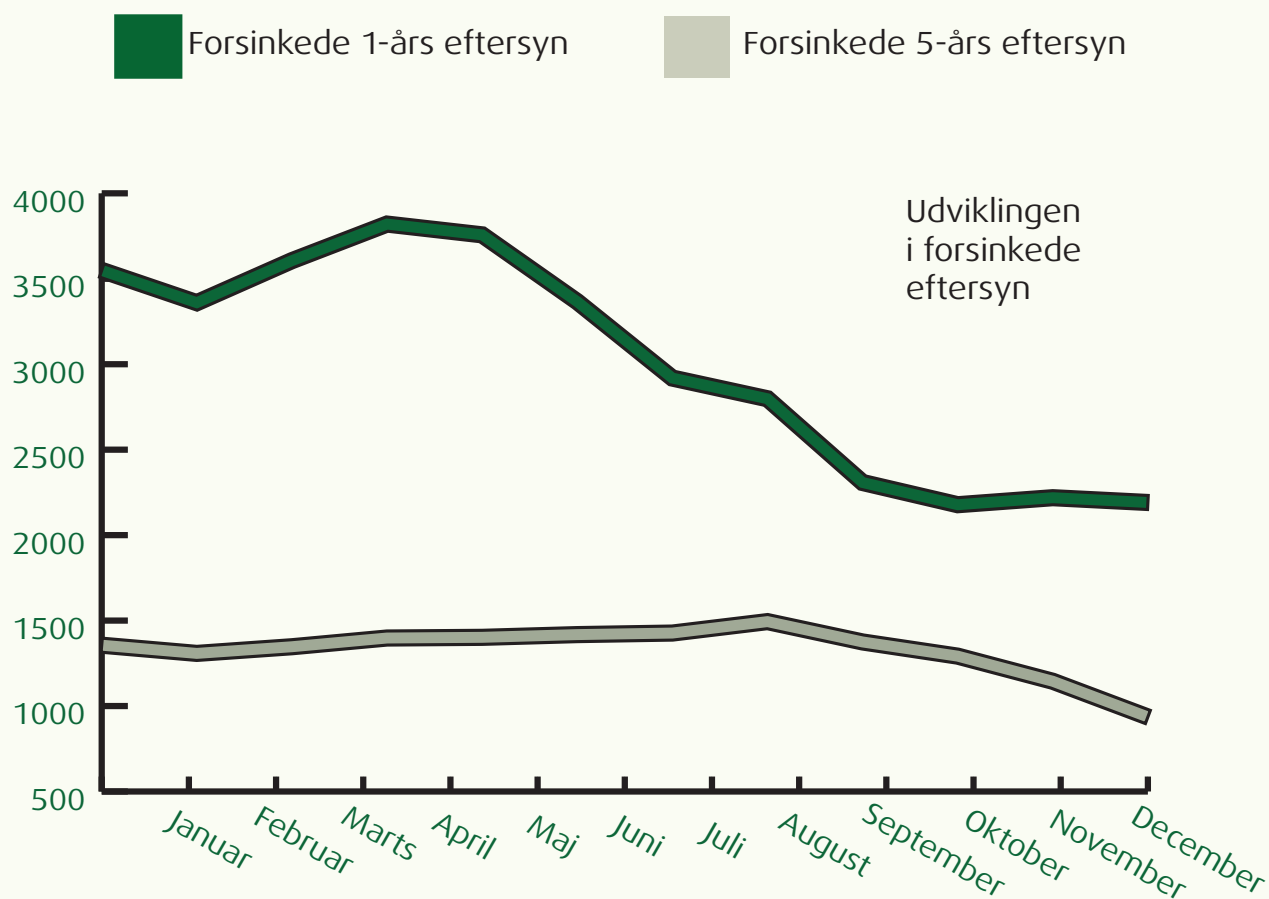
En anden årsag til forsinkede eftersyn er fejl i indtastningerne af forsikringsoplysningerne i BBR. Fx kan der være indtastet et forkert forsikringselskab.

## 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 fra eftersynsrapporterne, henvender de sig til sekretariatet, som samler oplysningerne. Disse sendes til de relevante kommuner, som derefter indtaster de korrekte oplysninger i BBR.

I 2018 er antallet af forsinkede eftersyn faldet løbende. Dette gælder både 1-års og 5-års eftersyn.



# Tendenser

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

## OM BYGNINGSEMNER

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

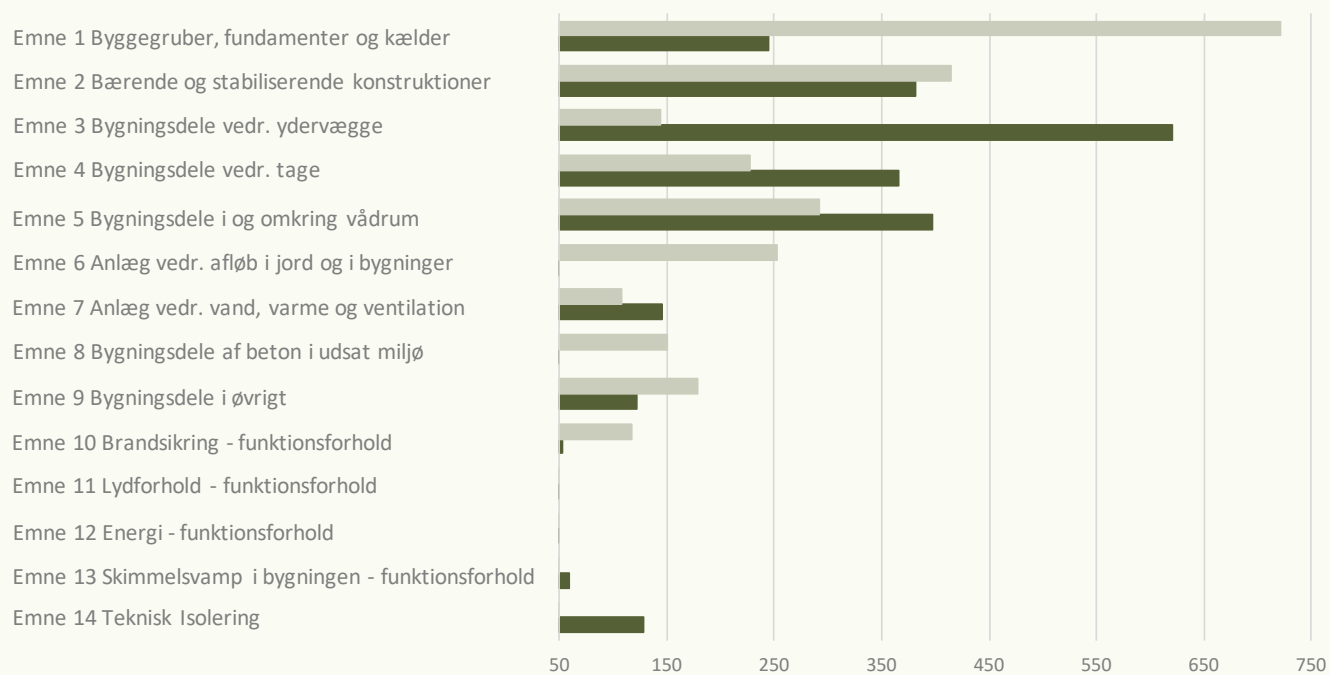
*Eksempel:*

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 2018. Dette gælder både skader fra 1-års og 5-års eftersyn.

■ 1-års eftersyn    ■ 5-års eftersyn



## TENDENS 1:

# ÆNDRET MØNSTER I FORDELING OG ANTAL AF SKADER

I 2018 er det sket en ændring både i antallet af skader, og hvordan de fordeler sig på de forskellige bygningsemner.

**Det samlede antal af skader er faldet** fra 6.343 i 2017 til 5.232 i 2018.

Samtidig er der **færre skader pr. eftersyn** med henholdsvis 1,1 og 1,7 skader pr. eftersyn for 1-års og 5- års eftersyn.

**Skaderne fordeler sig anderledes:** Året før har skader fra både 1-års og 5-års eftersyn primært været relateret til ydervægge. I 2018 ligger de ikke længere i samme bygningsemne, men i henholdsvis byggeemne 1 *Byggegruber, fundamenter og kælder* og byggeemne 3 *Bygningsdele vedr. ydervægge*.

---

## TENDENS 2:

# 1-ÅRS EFTERSYN - FLEST SKADER RELATERET TIL BYGGEGRUBER, FUNDAMENTER OG KÆLDER

I 2018 var langt **de fleste skader ved 1-års eftersyn inden for bygningsemne 1**, Bygningsdele vedr. byggegruber, fundamenter og kælder.

Det er en ændring i forhold til det foregående år, hvor hovedparten af skader optrådte i bygningsemne 3, Bygningsdele vedr. ydervægge.

Ud af det samlede antal på 2613 var 721 relateret til byggegruber, fundamenter og kælder - svarende til 27,6%. I 191 tilfælde inden for dette bygningsemne omhandlede skaderne revner primært i sokler. Yderligere ses revner i eller afskalning af sokkelpuds samt gulvklinter uden for vådzone med manglende vedhæftning.



27,6%

*27,6% af det samlede antal skader var relateret til byggegruber, fundamenter og kælder.*

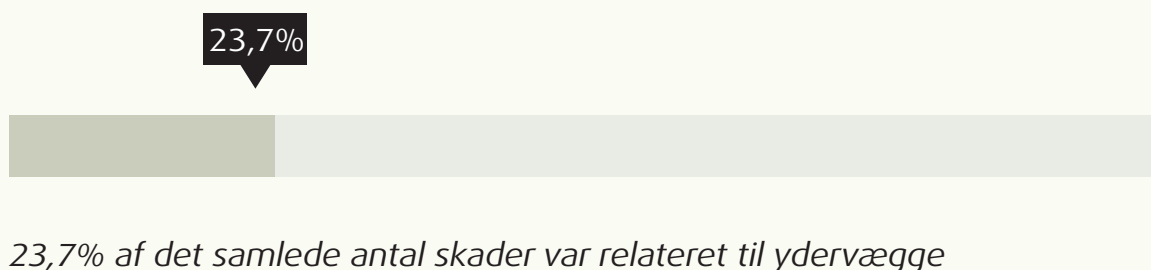
### TENDENS 3:

## 5-ÅRS EFTERSYN - FLEST SKADER RELATERET TIL YDERVÆGGE

Ved 5-års eftersyn var de **opgjorte skader primært relateret til bygningsemne 3**, Bygningsdele vedr. ydervægge. Dette svarer til det foregående år. Skaderne forekom oftest som revnedannelse: Revner i mørtelfuger, omkring døre og vinduer, i sokler og omkring sølbænke.

Ud af det samlede antal på 2619 var 621 relateret til ydervægge - svarende til 23,7%.

Antallet af **skader relateret til ydervægge er faldet** fra 906 i 2017 til 621 i 2018.



### TENDENS 4:

## VURDERING AF SKADER

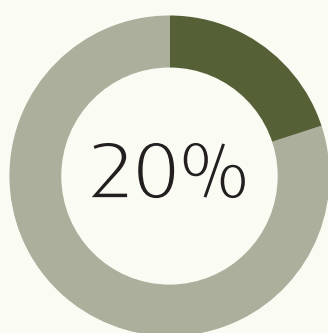
### STIKPRØVEKONTROL

Der udføres årligt stikprøvekontrol af 5% af de udarbejdede eftersynsrapporter. Det svarer til 315 rapporter. Stikprøvekontrollen involverer rapporter fra originale eftersyn, det vil sige ikke kopi-eftersyn. Kontrollen har til formål at følge udviklingen i forsikringsselskabernes vurdering af skader.

Dette afsnit om 'Vurdering af skader' tager udgangspunkt i stikprøvekontrollens resultater.

Når forsikringselskaberne vurderer om en skade er dækningsberettiget, skal der angives en grad af alvorlighed. I nedenstående tabel er de angivet ved 'mindre alvorlige skader' og 'alvorlige skader'.

Forsikringselskabernes vurdering af skader	Mindre alvorlige skader	Alvorlige skader	Hovedtal
Dækningsberettigede	2%	9%	11%
Ikke dækningsberettigede	78%	11%	89%
Hovedtotal	80%	20%	100%

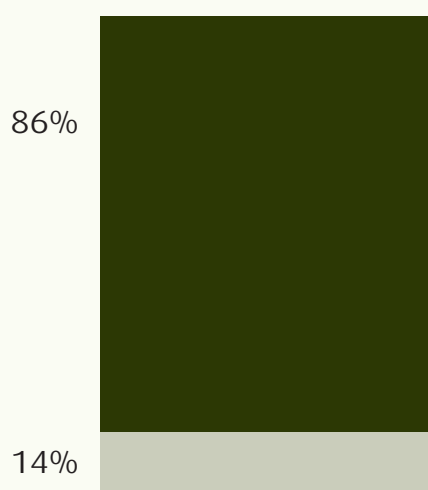


af skaderne blev vurderet som alvorlige

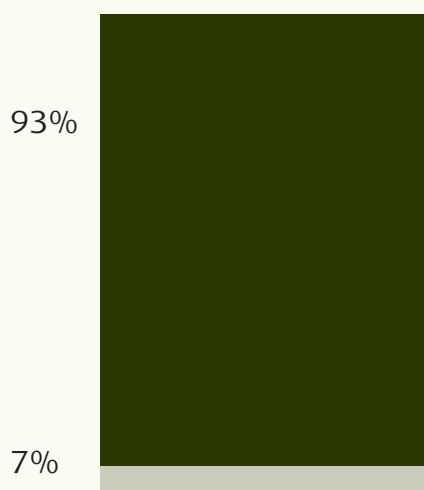
11% af det samlede antal skader var dækningsberettigede



1-års eftersyn



5-års eftersyn



Generelt dækkede forsikringselskaberne flere skader ved 1-års eftersyn end 5-års eftersyn.

