



Årsberetning 2023

Byggeskadeforsikringsordningen

Viden til gavn

Publikationen er udgivet af

Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 18, 1.
5000 Odense C
Tlf: 72 42 37 00
info@socialstyrelsen.dk

Indhold udarbejdet af Sekretariatet for
Byggeskadeforsikring for
Social- og Boligstyrelsen
Udgivet april 2024

Forsidebillede: Frankix

Download eller se til rapporten på
www.sbst.dk.

Der kan frit citeres fra rapporten
med angivelse af kilde.



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 forsikringsselskabet, hvis der konstateres en alvorlig byggeskade i en nyetableret boligenhed – hvad enten der er tale om et nyt hus eller en ny lejlighed.

Indhold

Om byggeskadeforsikring	1
Året i overblik	3
Udviklingen i byggeskadeforsikringsordningen 2023	5
Forsikrede bolig- og erhvervsenheder	5
Forskellige typer af eftersyn	6
Afsluttede eftersyn	7
Antal skader pr. eftersyn	8
Forsinkede eftersyn	9
Proces ved opdagelse af fejl	11
Indsatsen mod forsinkelser	12
Tendenser	14
Fordelingen af skader pr. bygningsemne i originale eftersyn	15
Tendens I	17
Tendens II	18
Tendens III	19
Året i tal	21
Originale 1-års eftersyn 2023	21
Originale 5-års eftersyn 2023	21

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. Social- 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 forsikringsgesellschaften således for, enten at iværksætte en udbedring af skaden eller udbetale erstatning til ejeren af bygningen.

Det er obligatorisk for bygherrer at tegne en byggeskadeforsikring, når der opføres helårsbeboelse til en forbruger. Ombygningssager, hvor der etableres nye helårsboliger og hvis 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, forsikringsgesellschafternes vurdering af eftersyn og forsinkelser i eftersyn.



I 2023 har
Sekretariatet
gennemgået
165 stk. 1-års
og 165 stk. 5-års
eftersynsrapporter

Sekretariatet for Byggeskadeforsikring - Sekretariatets rolle

- Byggeskadeforsikringsordningen administreres til daglig af Sekretariatet for Byggeskadeforsikring ved Teknologisk Institut, som afrapporterer til Social- 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.

Året i overblik

1-års eftersyn



7.344
eftersyn
(heraf 80% kopier)

5.112
registrerede
skader

33%
af skaderne
ved originale 1-års eftersyn
er på bygningsemne 3
(bygningsdele vedr.
Ydervægge)

5-års eftersyn



6.050
eftersyn
(heraf 71% kopier)

4.439
registrerede
skader

33%
af skaderne
ved originale 5-års eftersyn
er på bygningsemne 3
(bygningsdele vedr.
Ydervægge)



1,1%

af det samlede antal
skader var dæknings-
berettigede

7,5%

af skaderne blev
vurderet som
væsentlige

Udviklingen i byggeskade- forsikringsordningen 2023

Forsikrede bolig- og erhvervsenheder

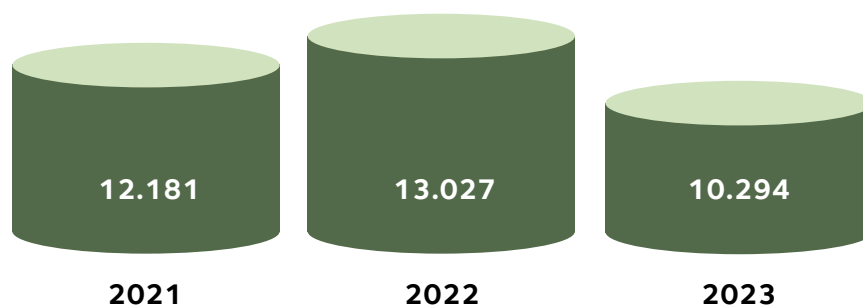
Hver gang der bliver opført en ny ejendom, som er omfattet af forsikringspligten, skal der tegnes en forsikring hos et af de forsikringsselskaber, der udbyder byggeskadeforsikringer. Herudover er væsentlige ombygninger, hvor der etableres beboelse, omfattet af forsikringskravet. Ikke al ny helårsbeboelse 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, i perioden 2016-2020, ligget omkring 14.000 enheder. Antallet af tegnede enheder for 2023 ligger lavere med sine 10.294 enheder og er dermed en del af en svagt nedadgående tendens, hvor der forsikres færre bolig- og erhvervsenheder.

Antallet af forsikrede enheder er påvirket af antallet af nyopførte boliger med forsikringspligt.

Herudover er udviklingen i antallet af forsikrede enheder desuden påvirket af sammensætning af nybyggerierne. For eksempel vil et nybygget parcelhus tælle som en enhed, mens etageejendomme tæller som flere enheder. Dermed kan stigende priser i husbyggeriet og den almindelige udvikling i byggebranchen påvirke årets tal.



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

Forskellige typer af eftersyn:

1 Originale eftersyn

Et eftersyn, hvor den byggesagkyndige har foretaget et fysisk eftersyn af en bygning.

2 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.

Afsluttede eftersyn

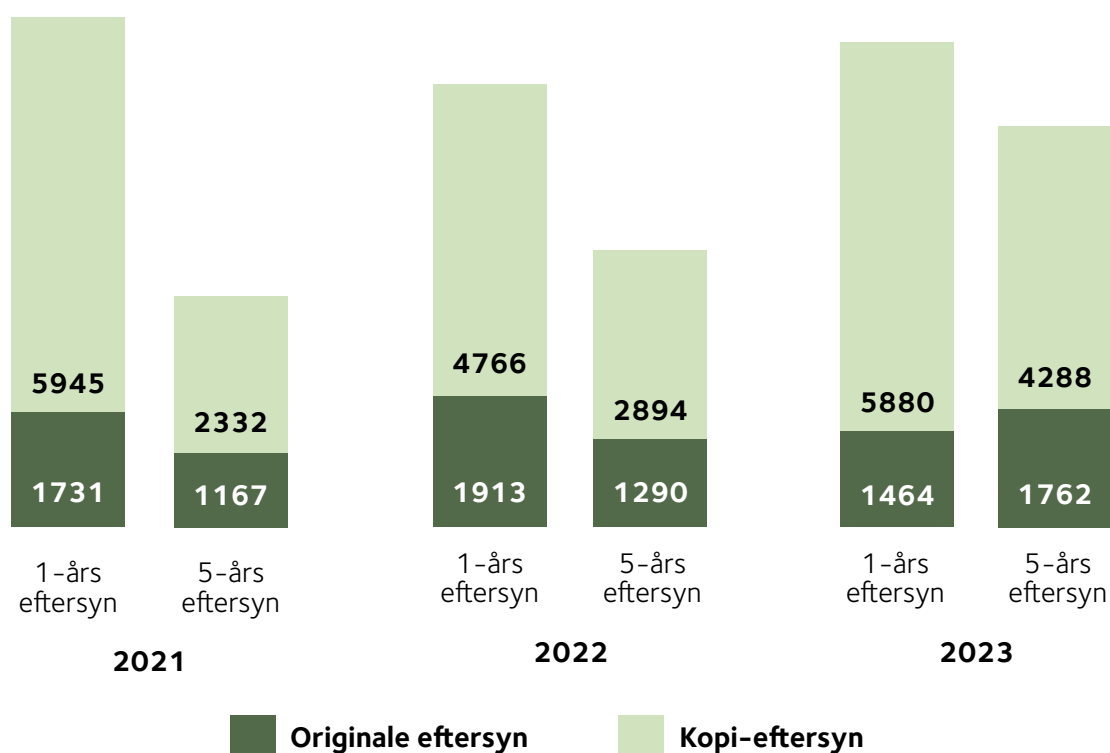
Størstedelen af eftersynene, der er afsluttet i 2023, er kopi-eftersyn.

Kopi-eftersyn udgør 80% af 1-års eftersynene og 71% af 5-års eftersynene. Dette er en stigning i fordelingen mellem original og kopi-eftersyn, set i forhold til de senere år, hvor fordelingen typisk har ligget omkring 70%.

I 2023 er der afsluttet flere eftersyn end i noget andet år, i alt 13.394 eftersyn. Som tidligere år ses det, at der bliver afsluttet flere 1-års eftersyn, end 5-års eftersyn.

Ses der på antallet af originaleftersyn, er der lavet flere 5-års eftersyn end 1-års eftersyn. Denne fordeling er usædvanlig, set i forhold til tidligere år. Udviklingen vurderes at være opstået som følge af det relativt lavere antal af forsikrede bolig- og erhvervsenheder i de senere år. Dette skal ses i sammenhæng med det høje antal tegnede forsikringer i perioden 2016-2020. Disse forsikringer gennemgår i de kommende år det obligatoriske 5-års eftersyn.

Det er samlet set kun en svag stigning i antallet af originale eftersyn i 2023 på 1% i forhold til 2022.



Figur 2. Fordeling mellem originale eftersyn og kopi-eftersyn

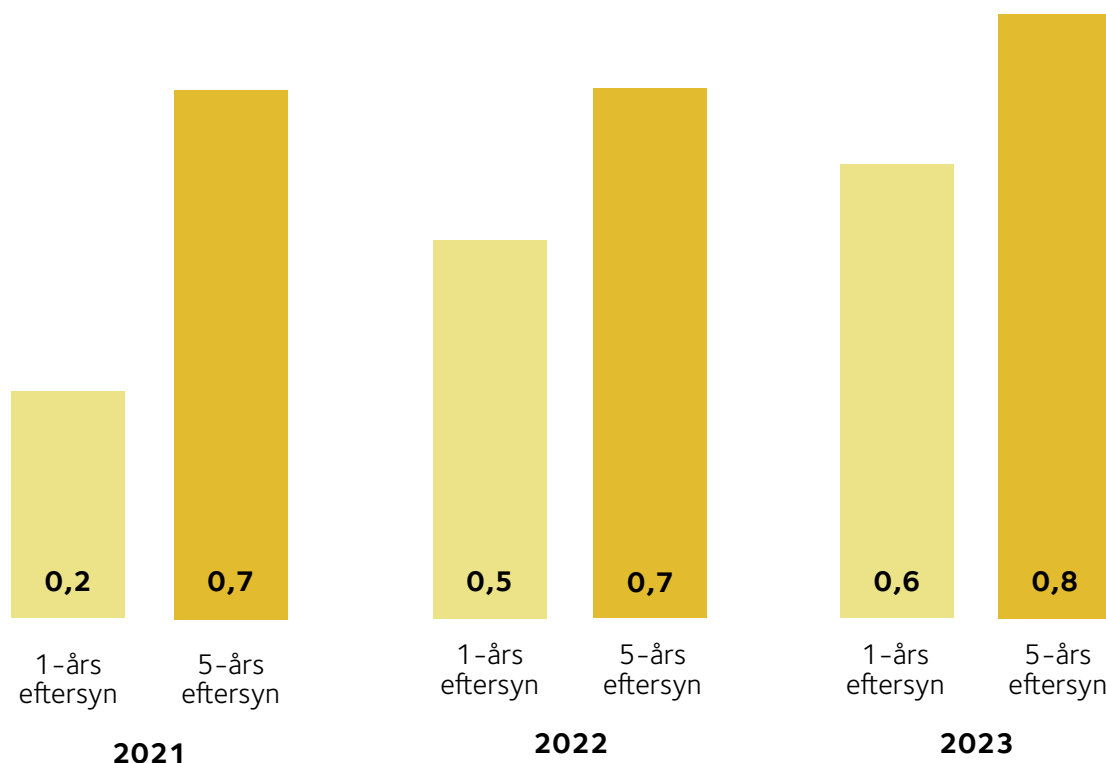
Antal skader pr. eftersyn

I det forgangne år har der været flere skader pr. eftersyn end de to foregående år. Denne udvikling er i 2023 en fortsættelse af den lette stigning, der kunne ses fra 2021 til 2022.

Mest tydeligt ses stigningen ved 1-års eftersynene, der går fra at være 0,2 skader pr. eftersyn i 2021, til 0,6 skader pr. eftersyn i 2023, mens der kun ses en stigning fra 0,7 skader til 0,8 skader pr. eftersyn blandt 5-års eftersynene.

Sekretariatet ser fortsat, som tidligere år, at der blandt registreringen af svigt i eftersynene er tilfælde, hvor flere svigt og skader bliver nævnt i samme svigtbeskrivelse til de enkelte bygningsdele. Dermed tæller de ikke, i lige så høj grad, med i den samlede statistik over svigt og skader i det forsikrede byggeri.

Der er samlet set registreret flere eftersyn og skader i 2023, men der ses en mere markant stigning blandt antallet af skader set i forhold til antallet af eftersyn, hvilket viser, at der opstår flere svigt i nybyggeriet i forsikringens levetid.



Figur 3. Antal skader pr. 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.

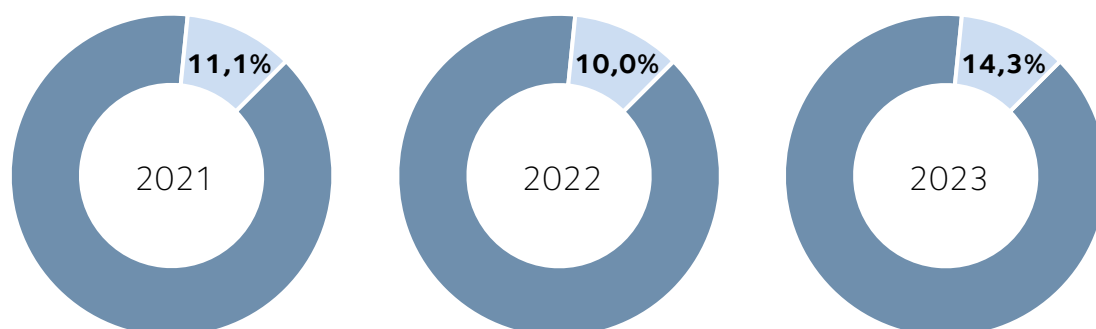
Generelt er det en udfordring for forsikringsselskaberne at udføre eftersynene rettidigt. En af årsagerne til dette er sen færdigmelding af byggeriet i BBR, i forhold til hvornår byggeriet reelt er overtaget af boligejeren. Det er et krav, at byggeriet er færdigmeldt i BBR for at en adresse bliver tilgængelig 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 forsikringsselskab. Ved udgangen af 2023 var der i byggeskadeforsikringssystemet 4.229 forsinkede 1-års eftersyn og 2.017 forsinkede 5-års eftersyn. Det vil sige eftersyn, som forsikringsselskaberne endnu ikke havde afsluttet, selvom fristen var overskredet.

14% af de nye adresser, der kom ind fra BBR i 2023, var allerede forsinkede ved overførslen fra BBR. Dette er på et højere niveau end de foregående år.

Denne udvikling ses især at være opstået i 2. halvår af 2023, hvor der har været problemer med at sikre, at nye adresser bliver gjort tilgængelige for forsikringsselskaberne i byggeskadeforsikringssystemet.

Denne problemstilling har i højere grad påvirket 1-års eftersynene, da disse skal gøres tilgængelige i byggeskadeforsikringssystemet, inden de obligatoriske 1-års eftersyn kan færdiggøres.



Figur 4. Forsinkede overførte sager fra BBR pr. 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.

Baggrunden for forsinkelserne

Når en ny bygning færdigmeldes, indtastes forsikringsoplysningerne i BBR af kommunerne. Derefter bliver oplysningerne overført til byggeskade-forsikringssystemet, 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 bygherrer til at kunne færdigmelde byggeriet og foretage indtastningen i BBR. Den manglende dokumentation er ikke nødvendigvis vedrørende byggeskade-forsikringen, men kan være fx manglende geotekniske prøver.

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

Proces ved opdagelse af fejl



Forsikringselskab
opdager fejl



Henvendelse til
Byggeskadeforsikrings-
sekretariatet



Sekretariatet samler
oplysninger



Sekretariatet sender
oplysninger til relevante
kommuner



Kommune indtaster
korrekt i BBR

Indsatsen mod forsinkelser

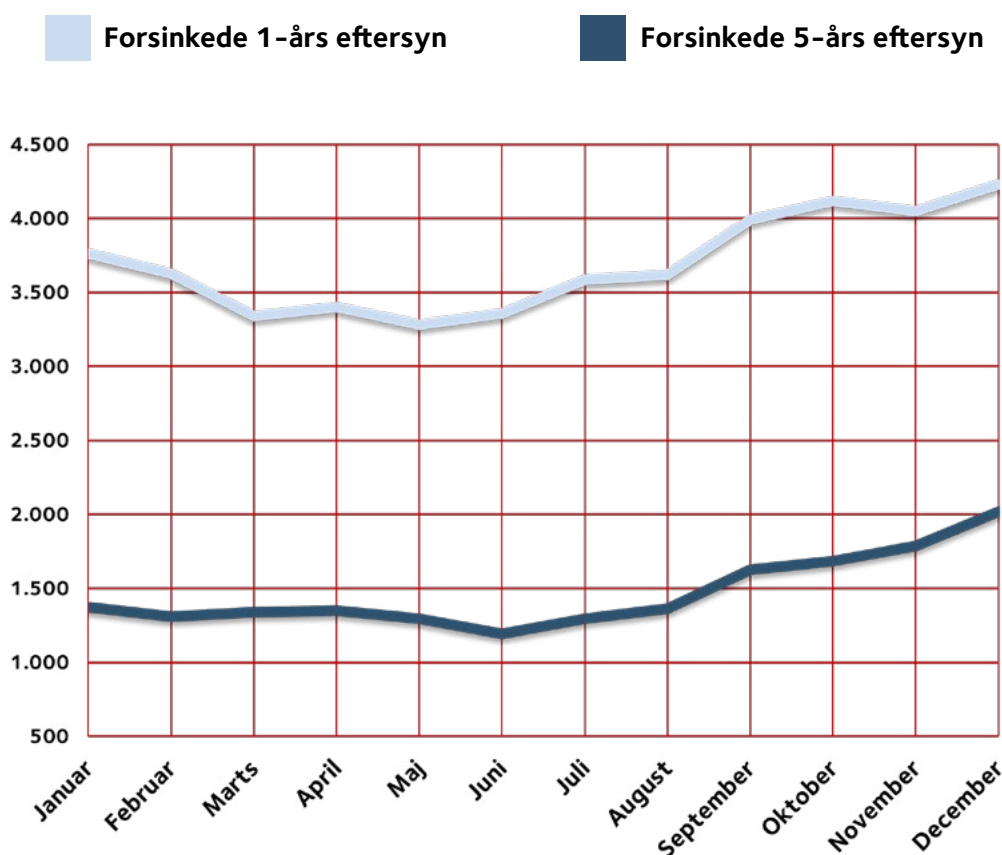
Social- og Boligstyrelsen, kommunerne, forsikringsselskaberne og Sekretariatet for Byggeskade-forsikring samarbejder løbende, om at nedbringe antallet af forsinkede eftersyn for at sikre, at skader opdages, før de bliver alvorlige.

Når forsikringsselskaberne 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.

Udviklingen i 2023 har hen over året, især været præget af et jævnt fald i antallet af forsinkede eftersyn i foråret og en stigning i efteråret, som især ses at udvikle sig i september og december. Disse to stigninger har et sammenfald med, at forsikringsselskaberne, efter en periode med problemer i at gøre adresser tilgængelige, har fået en stor mængde adresser ind.

Den jævne stigning der ses i efteråret, har dermed fået en forøget effekt ved disse spidsbelastninger.

Der kan ved årets udgang konstateres en stigning på 88% for 1-års eftersynene og på 74% for 5-års eftersynene i forhold til afslutningen af 2022.



Figur 5. Udviklingen i de forsinkede eftersyn



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 forsikringsselskabernes vurdering af skader.

Om bygningsemner

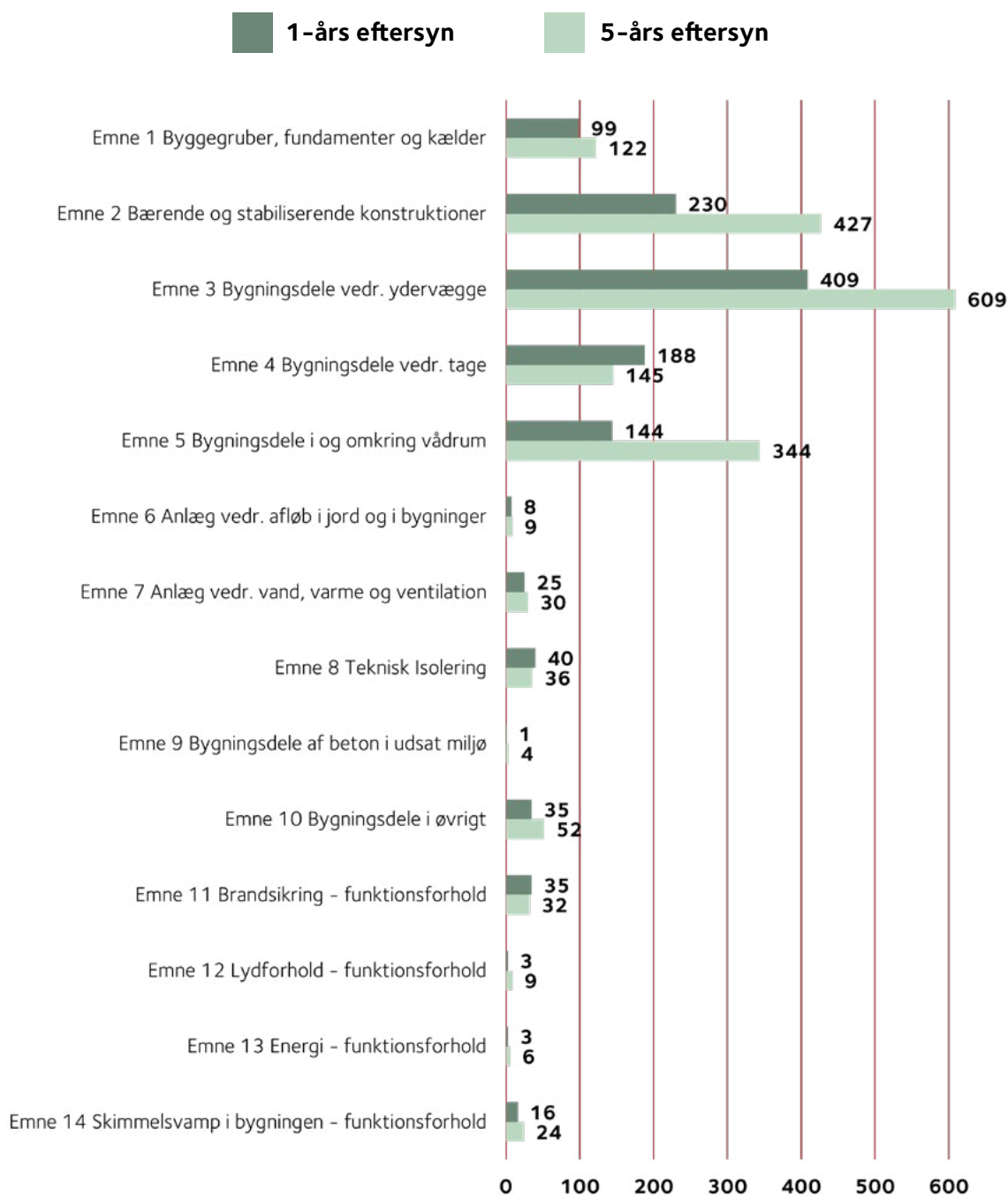
Når en byggesagkyndig udfører et eftersyn, gennemgås bygningen ud fra 14 overordnede bygningsemner. For hvert emne undersøges de enkelte bygningsdele detaljeret.

Eksempel:

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

Fordelingen af skader pr. bygningsemne i originale eftersyn

Det fremgår af tabellen nedenfor, hvordan de opgjorte skader fordeler sig over de 14 bygningsemner i 2023. 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.



Figur 6. Fordelingen af skader per bygningsemne i originale eftersyn



Tendens I

Stigning i antallet af eftersyn og antallet af skader og svigt

I 2023 er der udført i alt 13.394 1-års og 5-års eftersyn, heraf er 76% kopier. I de eftersyn, er der i alt registreret 9.739 svigt og skader.

Eftersyn

Fra 2022 til 2023 ses der en stigning i antallet af eftersyn pr. år fra 10.863 til 13.394. Der er med andre ord 23% flere eftersyn i året, set i forhold til 2022.

Mest markant ses stigningen i antallet af 5-års eftersyn, hvor der er gennemført det hidtil største antal originale eftersyn i ordningens levetid. Blandt de udførte 5-års eftersyn i 2023 var 71% kopi-eftersyn.

Til sammenligning er der gennemført færre originale 1-års eftersyn end i 2022, men der ses en samlet stigning i antallet af 1-års eftersyn, da 80% af dem er kopi-eftersyn. Denne stigning i andelen af kopi-eftersyn er på 6 procentpoint fra 2022 til 2023.

Antallet af skader og svigt

Sammen med stigningen af eftersyn, ses der en fortsat stigning i antallet af registrerede svigt og skader, idet der i 2023 ses 56% flere svigt og skader end i året inden.

En stigning, der er en fortsættelse af den udvikling, der ses fra 2019, med ca. 8500 registrerede svigt og skader, og ca. 8000 registreret svigt og skader i 2020. Udviklingen er ikke en lineær udvikling, idet tallene i 2021 var påvirket af Covid-19, hvor der sås et lavt antal eftersyn, samt registrerede svigt og skader.

Antallet af svigt i 2023 bør ses i forlængelse af, det høje antal af eftersyn, der er gennemført, men stigningen i antallet af svigt er højere end stigningen i antallet af gennemførte eftersyn.



Tendens II

Markant flere svigt i ydervægge samt bærende og stabiliserende konstruktioner

54% af de registrerede skader ved originaleftersyn ligger inden for to bygningsemner: Ydervægge (33%) og Bærende og stabiliserende konstruktioner (21%).

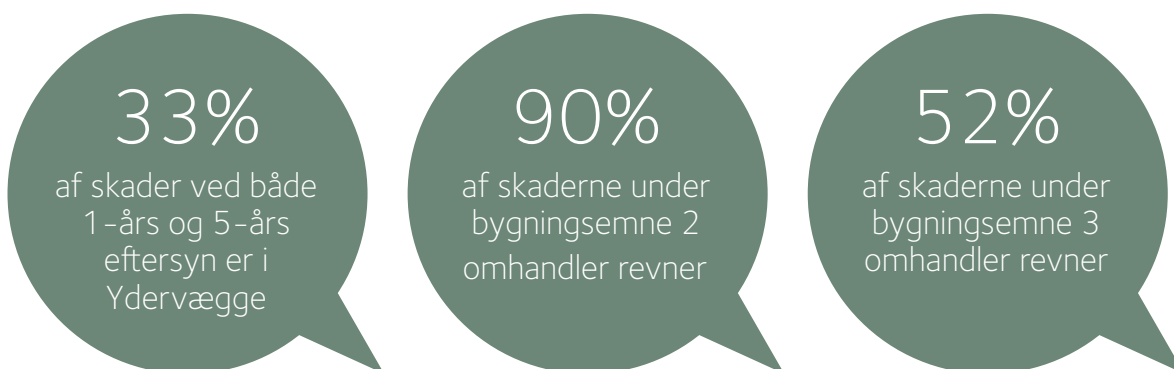
Det ses, som et skift set i forhold til 2022, hvor størstedelen af de skader der var registreret, lå under bygningsemnet vådrum.

Skaderne under bygningsemne 3 forekommer oftest i form af revnedannelse: revner i mørtelfuger, omkring døre og vinduer, i sokler og omkring sålbænke.

Skaderne under bygningsemne 2 omfatter typisk revnedannelser samt porøse eller manglende fuger.

I bygningsemne 2 nævnes revner i 90% af skaderne, mens 52% af skaderne i bygningsemne 3 inkluderer revner i beskrivelsen.

Størstedelen af skaderne vedr. bygningsemne 2 (96%) og 3 (93%) er af bygningssagkyndig vurderet som værende *"Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade"* eller *"Intakt eller med mindre svigt"*. Skaderne er altså typisk af en uvæsentlig karakter, og ikke dækningsberettigede.



Tendens III

Stigning i antallet af dækningsberettigede skader

1,1% af skaderne, der er registreret i 2023, er vurderet som værende dækningsberettiget af forsikringselskaberne. I 2021 var det 6% og i 2022 var det 0,8%.

Der er dermed en stigning i antallet af dækningsberettigede skader i forhold til det foregående år. En udvikling, der skal ses med baggrund i ændrede kopi-eftersyn i 2022 og antallet af registrerede svigt og skader, der i året er steget med 56%.

Andelen af dækningsberettigede skader for 2023 er ikke jævnt fordelt mellem de to obligatoriske eftersyn, idet det er 0,7% af 1-års eftersyn, der er vurderet til at være dækningsberettiget, mens det er 1,5% af de afsluttede 5-års eftersyn. Stigningen i andelen af dækningsberettigede skader er dermed, især sket med baggrund i de gennemførte 5-års eftersyn.



De dækningsberettigede skader ved 1-års eftersyn forekommer for størstedelen i forbindelse med ydervægge (23%), tage (23%), samt stabiliserende og bærende konstruktioner (13%). Herudover ses der dækningsberettigede skader vedr. vådrum, brandsikring, skimmelsvamp i bygningen og bygningsdele i øvrigt. Der forekommer ligeledes enkelte dækningsberettigede skader i forbindelse med fundamenter, vand/varme & ventilation og funktionsforhold vedr. energi.

Dækningsberettigede skader i forbindelse med ydervægge omhandler en række forskellige forhold, bl.a. revner i forskellig grader og fejl i fugers placering.



Blandt dækningsberettigede skader i 5-års eftersyn forekommer størstedelen i forbindelse med ydervægge (42%), vådrum (19%), samt stabiliserende og bærende konstruktioner (19%). Herudover ses der dækningsberettigede skader vedr. tage, fundamenter, brandsikring, vand/varme & ventilation og de forekommer ligeledes med en enkelt eller to skader, i forbindelse med skimmelsvamp i bygningen, fundamenter samt funktionsforhold vedr. energi.

Ligesom ved 1-års eftersynene, omhandler den største andel af dækningsberettigede skader ydervægge. Her ses flest skader vedr. revner i ydervægge og porøse eller manglende fuger. Skader, hvor der optræder risiko for vandindtrængning i bagvedliggende konstruktioner.



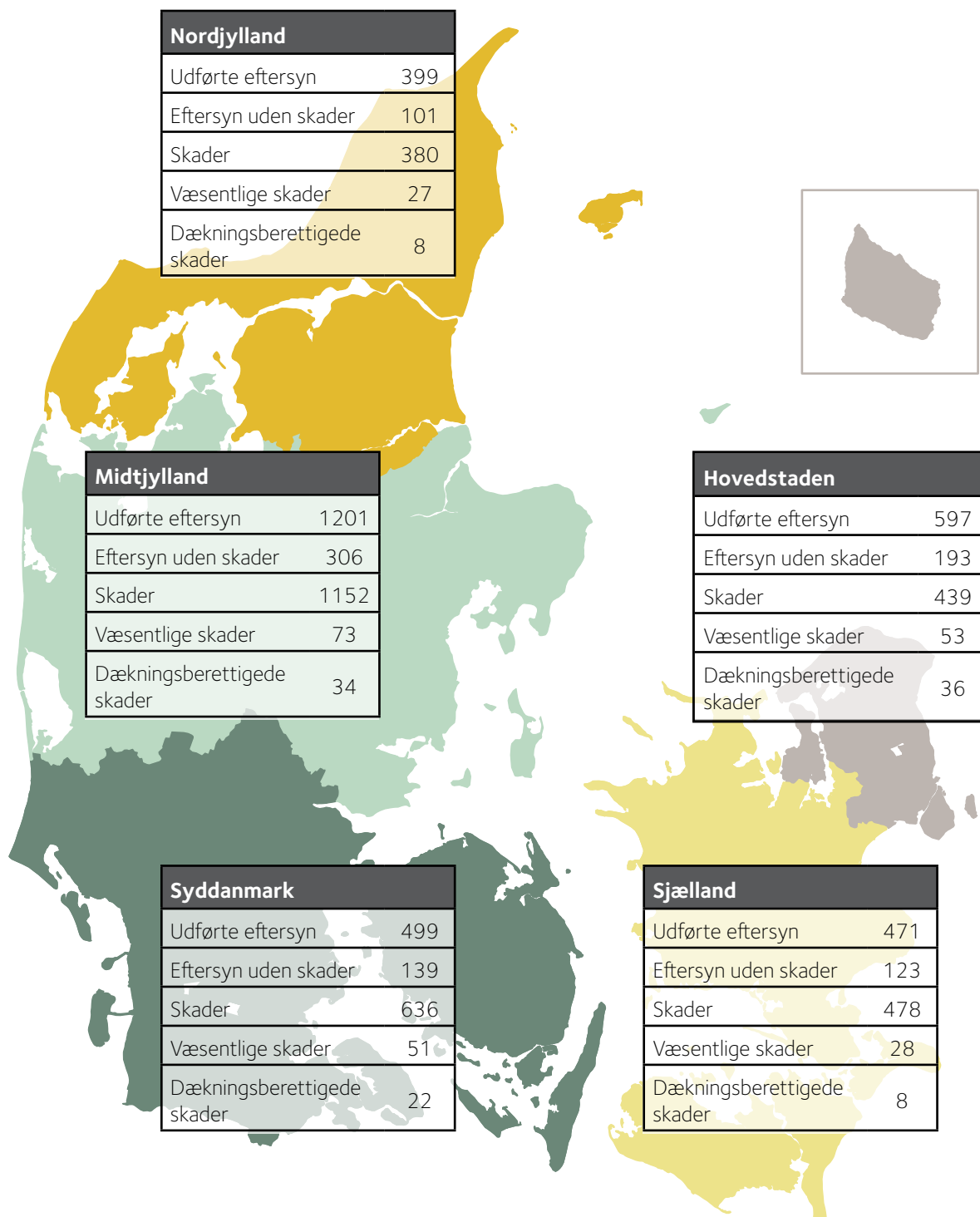
Året i tal

Originale 1-års eftersyn 2023

	Fritliggende enfamilieshuse	Række- og doppelthuse	Etage- ejendomme	Erhverv og blandet byggeri
Udførte eftersyn	819	313	116	192
Eftersyn uden skader	463	184	74	113
Skader	699	255	83	199
Væsentlige skader	30	26	11	16
Dækningsberet- tiggede skader	7	8	9	7

Originale 5-års eftersyn 2023

	Fritliggende enfamilieshuse	Række- og doppelthuse	Etage- ejendomme	Erhverv og blandet byggeri
Udførte eftersyn	929	514	208	76
Eftersyn uden skader	456	259	100	47
Skader	1085	469	239	56
Væsentlige skader	61	32	49	7
Dækningsberet- tiggede skader	21	18	33	5



Figur 7. Fordelingen af originale eftersyn på tværs af regioner



Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 1
5000 Odense C
Tlf.: 72 42 37 00

www.sbst.dk

April 2024