

# **Evaluering af den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning**

## **1. Baggrunden for evalueringen**

Den obligatoriske byggeskadeforsikring blev indført ved lov nr. 575 af 6. juni 2007 og trådte i kraft i april 2008. Forsikringen blev indført efter en periode med en række konkrete sager, hvor forbrugere stod med nyopførte huse med alvorlige byggeskader som fx skimmelsvamp, og hvor forbrugerne efterfølgende skulle igennem lange og komplicerede tvister og retssager for at få udbedret fejl og mangler.

Formålet med at indføre ordningen var således dels at styrke forbrugernes retsstilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader, dels at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri.

Byggeskadeforsikringsordningen blev udarbejdet med inspiration fra den forsikringsordning, der blev etableret for almene boliger i 1986. Denne ordning har haft den effekt, at andelen af væsentlige byggeskader i det almene byggeri er faldet fra 30 procent i 1986 til 4 procent i 2005.

Byggeskadeforsikringen blev vedtaget af et enstemmigt Folketing. Af lovforslagets bemærkninger fremgår det, at der vil blive foretaget en evaluering ca. 2 år efter lovens ikrafttræden.

Evalueringen vil belyse følgende emner:

- Byggeskadeforsikringsordningens opbygning
- Status på ordningens udbredelse
- Ordningens betydning for fejl og mangler i nybyggeriet
- Kommunernes administration af ordningen
- Præmieniveauet
- Forholdet til andre forsikringer
- Omfattede bygningstyper

Til sidst i evalueringen er der anført en sammenfatning og en oversigt over nye initiativer, der har til formål at forbedre administrationen af ordningen.

## **2. Om byggeskadeforsikringen**

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 1. april 2008, og ordningen medfører, at det – med visse undtagelser - er obligatorisk at tegne en byggeskadeforsikring, når der bygges nyt boligbyggeri til privat helårsbeboelse.

I byggelovens § 25 A hedder det:

”En bygherre, der opfører ny bebyggelse, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse, skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Forsikringspræmien skal betales af bygherren.

*Stk. 2.* Undtaget fra forsikringspligten er

- 1) offentlige bygherrer,
- 2) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger m.v.,
- 3) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 4) bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse, og
- 5) forbrugere, når bebyggelsen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* I de tilfælde, hvor en forbruger indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at den erhvervsdrivende opfører eller forestår opførelsen af bebyggelsen, anses den erhvervsdrivende for at være bygherre efter denne lov. Det samme gælder, hvis den erhvervsdrivende betinger aftalen om opførelse af bebyggelsen af, at forbrugeren indgår aftale med en eller flere nærmere angivne erhvervsdrivende om opførelse af en del af bebyggelsen.

Forsikringen tegnes af bygherren til fordel for bygningsejeren og dækker byggeskader, der opstår inden for en 10-årig periode fra forsikringens ikrafttrædelse. Forsikringen følger endvidere den ejendom, som forsikringen er tegnet på. Dette gælder, uanset om ejendommen videresælges.

Forsikringen sikrer, at forbrugeren, hvis der opstår en væsentlig byggeskade i et nyt boligbyggeri, kan gå til forsikringselskabet, som herefter vil sørge for at iværksætte en udbedring af skaden eller udbetale erstatning til ejeren af bygningen. Ordningen medfører således dels, at boligejerens økonomi ikke bliver belastet på grund af udbedringen af en væsentlig byggeskade, dels at forbrugeren ikke skal igennem en langvarig tvist med de involverede håndværkere, om hvem der skal stå for udbedring af skaden.

Udover det umiddelbare forbrugerbeskyttende formål har byggeskadeforsikringsordningen også til formål at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri. Inden for det almene område har man, siden Byggeskadefonden blev etableret i 1986, oplevet et markant fald i antallet af alvorlige byggeskader. Det er således også forventningen, at den private byggeskadeforsikringsordning på sigt vil betyde, at der sker et løft i kvaliteten af det private boligbyggeri.

Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige skader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Den præcise afgrænsning af de dækningsberettigede byggeskader er fastsat i bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Som eksempel på byggeskader, der er dækningsberettigede, kan bl.a. nævnes forekomsten af skimmelsvamp, utætheder i undertaget og sætnings- og fugtskader, hvorimod skader pga. slid og ælde eller fugt, der skyldes uhensigtsmæssig brugeradfærd, ikke er dækningsberettigede.

Reglerne foreskriver, at en eventuel selvrisiko på forsikringen højst kan udgøre 10.000 kr. per skade og højst 20.000 kr. per bolig i den periode, forsikringen gælder. Niveauet for selvriskoen skal sikre en balance mellem forbrugernes mulighed for at få dækket væsentlige byggeskader, samtidig med at der ikke anmeldes skader af mere bagatelagtig karakter.

For at sikre, at byggeskader bliver opdaget og udbedret, indeholder ordningen krav om, at der foretages to eftersyn af boligen. På typehuse og i etageejendomme kan eftersynet dog foretages stikprøvevist i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens byggesager. Eftersynene skal være gennemført henholdsvis 1 år og 5 år efter aflevering af byggeriet. På baggrund af eftersynet udarbejder forsikringsselskaberne en skadesrapport, der oplister eventuelle dækningsberettigede skader i byggeriet.

### **3. Status på ordningens udbredelse**

Byggeskadeforsikringen udbydes af private selskaber på almindelige markedsvilkår. Der er i øjeblikket fem forsikringsselskaber repræsenteret på markedet, hvoraf to af selskaberne kun udbyder forsikringerne i et mindre omfang.

I perioden 1. april 2008 til og med september 2010 er der tegnet i alt 2.895 byggeskadeforsikringer. Da lovforslaget om byggeskadeforsikringen blev fremsat, var det forudsat, at der ville blive tegnet ca. 13.000 forsikringer om året. Tallet var skønnet på baggrund af det historisk høje antal nybyggerier, som blev opført i perioden 2000-2005.<sup>1</sup>

Siden ikrafttrædelsen af den obligatoriske byggeskadeforsikring er der sket et markant fald i byggeaktiviteten og dermed også i antallet af nyopførte byggerier i Danmark. Efter ordningen trådte i kraft den 1. april 2008 og frem til 1. oktober 2010 er der således kun blevet færdigmeldt 6.722 forsikringspligtige boligenheder<sup>2</sup>.

En anden årsag til, at antallet af tegnede forsikringer er lavere end forventet, er, at der ikke er tegnet forsikring for alle de boliger, der er skønnet forsikringspligtige.

---

<sup>1</sup> Det skønnede antal forsikringer dækker over antallet af færdiggjorte boliger fraregnet de bebyggelser, der ikke er omfattet af ordningen. Det gælder for boliger, hvor forbrugeren selv har styret eller opført byggeriet og offentlige eller offentligt støttede byggerier

<sup>2</sup> Ifølge Danmarks Statistiks statistikbank, blev der i 2009 opført 15.937 boliger (somerhuse o.l. er regnet fra). Den store forskel på dette tal og de 6.330 færdige boliger, der er nævnt i teksten, skyldes især at mange af de boliger, der blev færdiggjort i 2009 og første halvdel af 2010, har fået byggetilladelse før ordningen trådte i kraft den 1. april 2008 (det gælder 5.400 boliger), og derfor ikke er omfattet af forsikringspligt.

Tendensen er, at tegningsprocenten er stigende. Tegningsprocenten i 2009 var ca. 28 pct., mens den i de første tre kvartaler af 2010 var steget til ca. 69 pct.

Selvom forsikringsordningen er obligatorisk, synes der forsat ikke at være tegnet forsikringer for knap en tredjedel af de omfattede nybyggerier. Der kan umiddelbart være to forklaringer på dette. For det første kan der være tale om en lang indkøringsperiode, og for det andet kan der være tale om omgåelse af ordningen.

Det er erfaringen fra lignende ordninger, at det kan tage tid, før en ny ordning er indkørt. Udviklingen i tallene på byggeskadeforsikringen indikerer, at også byggeskadeforsikringen kan have haft en længere indkøringsperiode, hvor det har taget tid at udbrede kendskabet til ordningen hos både forbrugere, byggeerhvervet og kommunerne, som skal administrere og kontrollere, at ordningen anvendes. Også hos forsikringsselskaberne har der været behov for en vis indkøringsperiode, hvilket bl.a. kan ses i deres gennemførelse og sagsbehandling af 1- års eftersynene.

I forhold til spørgsmålet om omgåelse af ordningen, er det muligt, at nogle bygherrer spekulerer i at lave entreprisemodeller, hvorefter et konkret byggeri kan undtages fra forsikringspligten. Det kan fx ske ved, at forbrugeren proforma optræder som selvbygger, men hvor byggeriet i realiteten forstås af den professionelle bygherre. Endelig kan omgåelsen gennemføres ved, at der i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse foreligger et forsikringstilbud, som dog aldrig realiseres.

Dette billede bekræftes af en undersøgelse af byggeskadeforsikringsordningen, som konsulentvirksomheden Epinion gennemførte på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen i august og september 2010. I undersøgelsen er der foretaget kvalitative interviews med 10 interessenter (interesseorganisationer, byggevirksomheder, forsikringsselskaber og byggesagkyndige) og en spørgeskemaundersøgelse blandt 600 købere af nye parcelhuse (både nogle, der er forsikrede, og nogle der ikke er).

Undersøgelsen viser, at flere af de interviewede mener, at nogle byggevirksomheder forsøger at undgå at blive omfattet af forsikringspligten. Begrundelsen for dette er typisk et ønske om at billiggøre byggeriet. Endvidere peges der på, at forbrugerne ofte ikke efterspørger forsikringen, fordi kendskabet til ordningen og den væsentlige forbrugerbeskyttelse, som ordningen medfører, endnu ikke er udbredt. Samtidig viser undersøgelsen dog, at 90 procent af de husejere, som har tegnet forsikringen, foretrækker ordningen, som den er nu, hvilket må betegnes som en meget høj grad af tilfredshed med ordningen.

Undersøgelsen konkluderer samlet, at en af årsagerne til ordningens forholdsvis begrænsede udbredelse er husejernes manglende kendskab til ordningen og dermed ringe efterspørgsel af produktet.

#### **4. Ordningens betydning for fejl og mangler i nybyggeriet**

En opgørelse over antallet af dækningsberettigede skader viser, at af de 450 1-års eftersyn, der pr. 1. august 2010 er blevet gennemført<sup>3</sup>, er der konstateret dækningsberettigede skader i en tredjedel af sagerne.

Det kan derfor få alvorlige økonomiske konsekvenser for de forbrugere, der vælger den umiddelbare lille besparelse, der er ved ikke at tegne byggeskadeforsikringen.

Epinions undersøgelse blandt boligejere med og uden forsikring viser, at der findes en lavere andel skader hos husejere, som er omfattet af forsikringen, end blandt de grupper i undersøgelsen, der ikke er forsikret. Således har kun 8 procent af de husejere, som er omfattet af forsikringen, registreret alvorlige skader eller fejl på deres hus, mens denne andel er mellem 14 procent og 19 procent for husejere uden forsikring.

Undersøgelsen viser dermed, at byggeskadeforsikringsordningen allerede har haft en vis effekt i forhold til at sikre forbrugerne mod væsentlige byggeskader. Dette understøttes af, at de interviewede byggevirksomheder angiver, at forsikringsordningen giver et mere grundigt eftersyn end det, virksomhederne selv gennemfører, og at byggevirksomhederne derved får mere viden om fejl og mangler, og dermed også får mulighed for at forbedre sin praksis.

For at give forbrugere og virksomheder viden om hvilke virksomheder, der har opført byggeri, hvor der er konstateret byggeskader, er der via loven mulighed for at offentliggøre data om dækningsberettigede skader. Offentliggørelsen af skader kan ske med navns nævnelse på dem, der har udført eller medvirket til at udføre de dele af byggeriet, hvor der er konstateret en dækningsberettiget skade. Offentliggørelsesordningen vil blive etableret, når der er et tilstrækkeligt stort antal skadesrapporter, som vil gøre data omkring de dækningsberettigede skader repræsentative. Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at offentliggørelsesordningen vil kunne blive etableret i løbet af 2011.

#### **5. Kommunernes administration af ordningen**

Kommunerne udfører som led i deres byggesagsbehandling kontrol af, at bygherren tegner den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Kommunen skal i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse vurdere, om et byggeri er omfattet af forsikringsordningen. Er byggeriet omfattet af ordningen, skal bygherren dokumentere, at der foreligger et tilbud fra et forsikringsselskab på en byggeskadeforsikring. Foreligger der ikke et tilbud, kan kommunen ikke udstede byggetilladelsen.

---

<sup>3</sup> Der er endnu ikke gennemført nogen 5-års eftersyn.

Når et byggeri er opført, skal det færdigmeldes til kommunen. Ved færdigmelding skal bygherren dokumentere, at bebyggelsen er forsikret, og at præmien er betalt. Kommunen skal således kontrollere, at færdigmeldingen indeholder de fornødne oplysninger om forsikringen. Hvis ikke der er dokumentation for en tegnet forsikring, kan kommunen ikke afslutte byggesagen og registrere byggeriet som færdigmeldt i Bygnings- og BoligRegisteret (BBR).

Som en yderligere sikkerhed for, at byggeriet forsikres, har kommunerne adgang til at pålægge bygherren tvangsbøder, hvis byggeriet er taget i brug, uden at der er tegnet en byggeskadeforsikring.

Med henblik på at evaluere kommunernes erfaringer med administrationen af ordningen gennemførte Erhvervs- og Byggestyrelsen i maj 2010 en spørgeskemaundersøgelse hos samtlige danske kommuner. I undersøgelsen blev kommunerne bedt om at svare på en række spørgsmål, herunder:

- Hvilke dokumentationskrav kommunen stiller ved ansøgning om byggetilladelse og ved færdigmelding.
- Hvilke sanktionsmuligheder kommunen benytter sig af, hvis borgerne ikke har tegnet forsikring, men byggeriet er omfattet af forsikringspligten.
- Hvilke bestemmelser, der typisk giver kommunen vanskeligheder i administrationen.
- Om kommunerne har oplevet en stigning i antallet af forbrugere, der styrer byggeriet selv.

71 ud af 98 kommuner besvarede spørgeskemaerne.

For at uddybe og underbygge resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen har Erhvervs- og Byggestyrelsen endvidere gennemført interviews med 7 udvalgte kommuner, der udgør et repræsentativt udsnit både i forhold til kommunestørrelse og i forhold til by og land.

Undersøgelsen viser samlet set, at:

- Størstedelen af kommunerne modtager dokumentation for, at der er indhentet et tilbud på byggeskadeforsikring i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse. I de tilfælde, hvor kommunerne ikke modtager dokumentationen, afviser kommunerne at give byggetilladelse.
- 2/3 af kommunerne modtager som hovedregel dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring i forbindelse med færdigmelding af et byggeri.
- Der er stor forskel på, hvad kommunerne gør, hvis de ikke modtager den påkrævede dokumentation i forbindelse med færdigmelding af et byggeri. 25 procent af kommunerne melder, at de alligevel færdigmelder byggeriet, dog med en kommentar i BBR, hvoraf det fremgår, at dokumentationskravet til byggeriet ikke er

opfyldt. 25 procent af kommunerne rykker for dokumenterne og afventer svar, inden byggeriet færdigmeldes, mens 27 procent af kommunerne udsteder tvangsbøder for at sikre, at den påkrævede dokumentation tilvejebringes.

- Ca. 40 procent af kommunerne har siden byggeskadeforsikringsordningen indførelse oplevet en stigning i antallet af byggerier, der opføres af forbrugeren. I undersøgelsen bliver kommunerne bedt om at vurdere, om denne stigning kan være udtryk for en bevidst omgåelse af ordningen. Ca. 50 procent af kommunerne mener, at der sjældent er tale om omgåelse, mens omkring 25 procent vurderer, at der ofte er tale om omgåelse af ordningen.

Helt overordnet set viser undersøgelserne hos kommunerne, at administrationen af ordningen fungerer, sådan som det blev forudsat ved lovens vedtagelse.

Men undersøgelsen har også peget på, at det kan være vanskeligt for kommunerne at afgrænse, hvornår et byggeri er undtaget fra forsikringspligt. Det kan i praksis fx være svært, at afgøre om en forbruger er omfattet af forsikringspligten. Endelig viser undersøgelsen, at der er stor forskel den praksis kommunerne anvender i administrationen af ordningen.

Kommunerne angiver endvidere, at mange ansøgere, dvs. borgere og byggefirmaer, ofte forveksler byggeskadeforsikringen med entreprenørernes erhvervsforsikringer eller den almindelige husforsikring. Det indikerer, at der kan være et manglende kendskab til og forståelse for ordningen.

## **6. Præmieniveauet**

Under udvalgsbehandlingen af byggeskadeforsikringsordningen blev der rejst spørgsmål om, hvorvidt indførelsen af ordningen ville føre til en fordyrelse af det private boligbyggeri. Der har derfor, siden ordningen trådte i kraft, været fokus på forsikringspræmiens størrelse.

Byggeskadeforsikringen udbydes på markedsvilkår af forsikringsselskaberne. Det betyder, at udbyderne indbyrdes konkurrerer om at levere de bedste og billigste forsikringer til kunderne.

Niveauet for præmierne på byggeskadeforsikringerne vil afhænge af det enkelte forsikringsselskabs generelle prisfastsættelse kombineret med forsikringsselskabets individuelle risikovurdering af den enkelte byggesag. Idéen med den individuelle præmiefastsættelse er, at de bygherrer, der bygger med høj kvalitet og derved har registreret få byggeskader, belønnes med en lavere præmie, mens bygherrer, der opfører byggerier med mange byggeskader, vil få en højere præmie. På den måde fremmer den individuelle præmiefastsættelse den samlede kvalitet i byggeriet.



Det blev under behandlingen af lovforslaget skønnet, at præmieniveauet for den private byggeskadeforsikring i gennemsnit vil udgøre omkring 1,5 procent af anskaffelsessummen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har løbende undersøgt præmieniveauet<sup>4</sup>. I december 2008 gennemførte Erhvervs- og Byggestyrelsen en undersøgelse af præmieniveauet på baggrund af 879 afgivne forsikringstilbud. Oplysningerne blev indhentet fra de fire forsikringsselskaber, der på daværende tidspunkt udbød byggeskadeforsikringen. Tilbuddene dækkede alle boligtyper.

Konklusionen var, at den gennemsnitlige præmie på de tilbud, der var afgivet, udgjorde ca. 1,5 procent af anskaffelsessummen.

Undersøgelsen viste også, at flere af forsikringsselskaberne siden ikrafttrædelsen af forsikringsordningen havde nedjusteret deres priser på grund af konkurrencen selskaberne imellem.

Undersøgelsen fra juni 2009 blev gennemført af Penge- og Pensionspanelet<sup>5</sup>, som en spørgeskemaundersøgelse blandt de fire forsikringsselskaber, der på dette tidspunkt udbød byggeskadeforsikringen. Penge- og Pensionspanelet konkluderede på baggrund af undersøgelsen, at den gennemsnitlige præmie for en byggeskadeforsikring i 2009 var 1,94 procent af byggesummen, hvilket vil sige anskaffelsessummen fratrukket grundværdien. På baggrund af svarene i spørgeundersøgelsen er det ikke muligt at udlede den gennemsnitlige præmie beregnet ud fra anskaffelsessummen, men da grundværdien udgør en betydelig del af den samlede anskaffelsessum, er den noget lavere.

På den baggrund konkluderede Penge- og Pensionspanelet, at den gennemsnitlige præmiesum ikke oversteg 1,5 procent af anskaffelsessummen for de angivne tilbud.

De forskellige undersøgelser, der er gennemført, viser samlet set, at præmieniveauet på ordningen har været tilsvarende det, som blev forudsat ved ordningens vedtagelse. Det bemærkes, at den gennemsnitlige præmiesum på 1,5 pct. dækker over, at nogle betaler væsentligt mere for forsikringen og andre væsentligt mindre. Det skyldes, som ovenfor anført, at forsikringsselskaberne ved præmiefastsættelsen laver en individuel risikovurdering af den enkelte byggesag.

## **7. Forholdet til andre forsikringer**

Byggeskadeforsikringen er primær i forhold til andre lignende forsikringer, idet det er forudsat, at byggeskadeforsikringen altid vil blive tegnet

<sup>4</sup> Folketingets boligordførere er blevet oplyst om udviklingen i december 2008 og i juni 2009.

<sup>5</sup> Penge- og Pensionspanelet blev oprettet af Folketinget i juni 2007. Panelets formål er at fremme forbrugernes interesse for og viden om finansielle produkter og ydelser. Penge- og Pensionspanelet hører under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

på et tidligere tidspunkt end andre forsikringer, som fx ejerskifteforsikringen og husforsikringen.

Under folketingsbehandlingen blev det forudsat, at forbrugeren ville få mulighed for at forhandle prisen på ejerskifteforsikringen ned i de tilfælde, hvor boligen handles få år efter opførelsen og dermed både er omfattet af ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i forbindelse med denne evaluering bedt Forsikring og Pension oplyse, om byggeskadeforsikringen har haft indflydelse på andre lignende forsikringer.

Det er Forsikring og Pensions vurdering, at det på grund af byggeskadeforsikringens korte levetid og begrænsede udbredelse endnu er for tidligt at udtale sig om en afledt effekt på andre forsikringer. Det er dog Forsikring og Pensions opfattelse, at de fleste selskaber på sigt vil kunne tilbyde kunden samlerabat ved køb af flere forsikringer i samme selskab<sup>6</sup>. Det vil dog i sidste ende være op til de enkelte forsikringsselskaber, hvilke rabatordninger de tilbyder deres kunder.

For at supplere Forsikring og Pensions vurderinger har Erhvervs- og Byggestyrelsen i juli 2010 foretaget en rundspørge blandt de forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikringen<sup>7</sup>. Disse tilkendegiver ligeledes, at byggeskadeforsikringen endnu ikke har haft nogen effekt på hus- eller ejerskifteforsikringerne – hverken når det gælder antal solgte forsikringer eller præmiens pris. Det skyldes bl.a. ordningens korte levetid og den manglende udbredelse på markedet på nuværende tidspunkt.

Samlet set viser undersøgelserne, at det endnu er for tidligt at vurdere, om indførelsen af byggeskadeforsikringen vil få en økonomisk effekt på andre forsikringer.

## **8. Omfattede bygningstyper**

Der skal som udgangspunkt tegnes en byggeskadeforsikring for al ny bebyggelse, som skal anvendes til beboelse.

Det er bygherren - altså den der opfører eller forestår opførelsen af en bebyggelse til beboelse - der er forpligtet til at tegne byggeskadeforsikringen og betale præmien herfor.<sup>8</sup>

Der er enkelte undtagelser fra pligten til at tegne en byggeskadeforsikring. Offentligt byggeri, bebyggelse dækket af Byggeskadefonden for almene boliger, bebyggelse dækket af Byggeskadefonden for byfornyelse samt

---

<sup>6</sup> Forsikring og Pension, i to notater udarbejdet til Erhvervs- og Byggestyrelsen den 9. juli 2009 og den 10. juli 2010.

<sup>7</sup> Codan forsikring, Tryk forsikring, Danske Forsikring, Top Danmark og Alm. Brand forsikring.

<sup>8</sup> Lovens § 25A, stk. 1.

bebyggelse, der ikke er helårsbolig, har ikke pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.<sup>9</sup>

En forbruger, som selv står for det konkrete arbejde med at opføre boligen, er heller ikke forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Det samme gælder fagentrepriser, hvor forbrugeren selv forestår byggeriet – altså indgår aftaler med entreprenører og rådgivere eller er ansvarlig for den daglige ledelse af byggeprocessen.

I alle andre tilfælde, hvor der opføres ny bebyggelse, som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, skal bygherren tegne en forsikring.

Baggrunden for, at ikke alt boligbyggeri er omfattet af ordningen, er, at det ikke vurderes at være hensigtsmæssigt at stille krav om, at boligbyggeri, hvor forbrugeren selv vælger at opføre et hus, og hvor forbrugeren agerer som bygherre, skal være omfattet af ordningen. Dette skyldes primært, at det vil blive uforholdsmæssigt dyrt, hvis de forbrugere, der selv forestår opførelsen af en bolig, skal omfattes af ordningen. Årsagen er, at når forsikringsselskaberne skal fastsætte præmiens niveau, er det afgørende for prisen, hvilken risiko forsikringsselskaberne vurderer, at det enkelte byggeri er forbundet med. Hvis forbrugere optræder som bygherrer, vil det være meget vanskeligt for forsikringsselskaberne at gennemføre en sådan risikovurdering.

Forbrugere, der ønsker at være omfattet af den sikkerhed, som byggeskadeforsikring giver, kan på frivillig basis indgå aftale med et forsikringsselskab om at få en byggeskadeforsikring.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i forbindelse med denne evaluering bedt Forsikring og Pension vurdere udviklingen i præmieniveau, hvis ordningen blev udvidet til at omfatte de bebyggelser, hvor forbrugeren forestår byggeriet.

Forsikring og Pension kan på nuværende tidspunkt ikke sige noget om, hvorvidt det vil have en generel betydning for præmieniveauet, hvis ordningen udvides til også at omfatte forbrugere, der forestår byggeriet. Forsikring og Pension oplyser dog, at hvis ordningen udvides, vil flere forhold have indflydelse på præmien:

- Forøget administration i selskaberne, da selskaberne ikke længere kun skal udregne risiko på en enkelt hoved/totalentreprenør, men skal medregne flere entreprenører med forskellig risikoprofil, økonomisk solvens mv.
- Forøget administration i skadebehandlingen, da selskabet skal gøre regres mod den eller de faktisk ansvarlige og ikke blot kan henholde sig til hoved/totalentreprenøren.

---

<sup>9</sup> Lovens § 25A, stk. 2, nr. 1–4.

- Større risiko for (måske) ringere kvalitet, da det vurderes, at der vil være flere sager, hvor bygherren ikke har den egentlige ekspertise til at styre byggeriet.

Det er således fortsat samlet set vurderingen, at der er risiko for væsentlige præmieforøgelser, såfremt ordningen skal omfatte de situationer, hvor forbrugeren forestår opførelsen af byggeriet.

### **9. Sammenfatning og nye tiltag**

Byggeskadeforsikringen blev vedtaget af et enstemmigt Folketing og trådte i kraft den 1. april 2008. Af lovforslagets bemærkninger fremgår det, at der vil blive foretaget en evaluering ca. 2 år efter lovens ikrafttræden, og at der i den forbindelse særligt skal sættes fokus på præmieniveauet, forholdet til andre forsikringer samt ordningens afgrænsning.

Både i forhold til præmieniveauet og forholdet til andre forsikringer har evalueringen vist, at markedet stadig befinder sig i en tilpasningsfase. De foreløbige konklusioner er:

- Præmieniveauet på forsikringerne er i gennemsnit ca. 1,5 procent af anskaffessummen, som er det niveau, der var forudsat ved lovens vedtagelse.
- Indførelsen af byggeskadeforsikring har endnu ikke påvirket præmieniveauet på andre forsikringer.

I forhold til spørgsmålet om ordningens afgrænsning, har evalueringen vist, at:

- omfattes forbrugere, der selv forestår opførelsen af byggeriet, er der risiko for, at det vil fordyre ordningen, hvorved det nuværende præmieniveau sandsynligvis ikke vil kunne fastholdes.

I forhold til udbredelsen af ordningen viser evalueringen, at der er tegnet væsentligt færre forsikringer end forudsat ved lovens vedtagelse. Det skyldes i høj grad faldet i de økonomiske konjunkturer og det deraf markante fald i byggeaktiviteten. Evalueringen viser dog samtidig, at der ikke er tegnet forsikring for alle de byggerier, som er omfattet af forsikringskravet. I evalueringen er der peget på to mulige årsager. Dels skal selv obligatoriske ordninger have været gældende i en periode, før de bliver mere almindeligt udbredt. Dels kan der være tale om en omgåelse af ordningen.

Selvom de nuværende opgørelser over antallet af tegnede byggeskadeforsikringer viser en stigende tilslutning til ordningen, har evalueringen samlet set vist, at der er behov for en række initiativer, der kan sikre en større udbredelse og overholdelse af ordningen.

Evalueringen har peget på følgende områder:

- Styrket informationsindsat om ordningen.

- Forbedre kommunernes administrationsgrundlag.
- Skærpet kontrol med kommunernes dokumentation ved færdigmelding.

Erhvervs- og Byggestyrelsen iværksætter på den baggrund følgende tiltag:

1. Udbredelse af kendskabet til ordningen:

- *Forbrugeroplysning*  
Informationskampagnen over for forbrugerne igangsættes primo 2011. Kampagnen skal tydeliggøre de fordele forbrugerne får ud af at have en forsikring og de risici der løbes, hvis man vælger ikke at tegne en forsikring.
- *Køberrådgivning om byggeskadeforsikring*  
Informationsindsats overfor køberrådgivere (fx boligadvokater) om byggeskadeforsikringen, således at det sikres, at forbrugerne af deres rådgivere oplyses om, hvorvidt en nybygget bolig er dækket af en byggeskadeforsikringsordning. Igangsættes primo 2011.
- *Realkreditbelåning og byggeskadeforsikring*  
Dialog med realkreditinstitutionerne om byggeskadeforsikringens betydning for værdiansættelse af en ejendom og muligheden for at lade byggeskadeforsikringen indgå i kreditvurderingen.

2. Forbedring af administrationsgrundlaget for kommunerne:

- *Ny vejledning*  
Erhvervs- og Byggestyrelsen har i august 2010 udsendt en ny vejledning til byggeskadeforsikringsordningen. Vejledningen indebærer en væsentlig forbedring af det administrative regelgrundlag for ordningen og er således en hjælp for kommunerne i deres daglige administration af ordningen.

3. Skærpe kontrollen med kommunernes dokumentation ved færdigmelding:

- *Kommunernes færdigmelding af byggesager*  
Erhvervs- og Byggestyrelsen vil primo 2011 udstede en registreringsvejledning til kommunerne, der klart beskriver, hvilke forpligtelser kommunerne har i forbindelse med færdigmelding af de byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse.
- *BBR tilsyn*  
Erhvervs- og Byggestyrelsen fører tilsyn med kommunernes datakvalitet i BBR. Styrelsen gennemfører 10 aktive BBR-tilsynsbesøg i kommunerne om året. I 2011 vil kommunernes registre-

ringer af byggeskadeforsikringsoplysninger indgå som tema i BBR-tilsynet.

- *Automatisk fejlfinding*

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil hvert kvartal fra 1. januar 2011 sammenholde forsikringssekskabernes oplysninger om adresser på boligbebyggelser, på hvilke der er tegnet byggeskadeforsikring med oplysningerne om færdigmeldte boligbebyggelser i BBR og vil på den baggrund udsende fejlmeddelelser til kommuner, der har afsluttet et boligbyggeri i BBR uden, at der er taget stilling til spørgsmålet om byggeskadeforsikring.

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at disse initiativer vil styrke udbredelsen af ordningen.

Styrelsen vil derudover løbende følge administrationen af byggeskadeforsikringsordningen og de nævnte initiativers implementering og effekt.