



## Obligatorisk byggeskadeforsikring:

Fra den 1. april 2008 har professionelle bygherrer pligt til at tegne og betale for en byggeskadeforsikring, når de opfører nybyggeri af private boliger.

Reglerne om den obligatoriske byggeskadeforsikring findes i "Lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Lov nr. 575 af 6/6 2007).

Desuden er der udarbejdet en tilhørende bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BEK nr. 1292 af 24/10 2007), der fastsætter de nærmere regler om bl.a. byggeskadeforsikringens dækningsomfang, definitionen på en byggeskade, eftersyn og offentliggørelse.

Lov og bekendtgørelse kan findes på [www.ebst.dk/byggeregler](http://www.ebst.dk/byggeregler).

Hvilke byggerier er omfattet af forsikringspligten?

Byggeskadeforsikringen gælder for nybyggeri, som hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse.

Der skal være tale om bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, uanset om der er bopælspligt. Fritidshuse, timesharelejligheder til feriebrug mv., der ikke lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

Der skal være tale om opførelse af helt nyt byggeri. Ombygninger og renoveringer af eller tilbygninger til eksisterende boliger er ikke omfattet af forsikringspligten.

Nybyggeri med blandet bolig og erhverv, vil være omfattet af forsikringspligten, hvis boligen hovedsageligt skal benyttes til beboelse.

Ejendomme, der opføres med henblik på udlejning vil være omfattet af forsikringspligten.

Når en allerede stiftet andelsboligforening efter stiftelsen lader ejendommen opføre, skal andelsboligforeningen tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en professionel derimod udbyder en ejendom til salg som andelslejligheder, skal den professionelle tegne en byggeskadeforsikring.

Hvem har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring?

Lovens § 25 A fastlægger, hvem der har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring og for hvilke byggerier.

Byggeskadeforsikringen skal tegnes af den bygherre, der opfører ny bebyggelse med henblik på salg, udlejning m.v., og af andelsboligforeninger, der opfører andelsboliger i andelsboligforeningens eget regi.

Der findes ikke en fast juridisk definition af begrebet bygherre.

I loven er bygherren afgrænset til den, der lader bebyggelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Som sædvanlige rettigheder kan nævnes retten til at foretage ændringer i projektet og udøve misligholdelsesbeføjelser. Som sædvanlige forpligtelser kan nævnes retten til at foretage betalinger. Derudover kan der lægges vægt på, hvem der har indgået aftalen med - og haft indflydelse på valget af - rådgivere og entreprenører.

Når en virksomhed, fx et typehusfirma, bygger med henblik på salg eller udlejning, er virksomheden som udgangspunkt bygherre og dermed den, der skal tegne en byggeskadeforsikring.

Undtaget fra forsikringspligten i henhold til lovens § 25 A, stk. 2 er

- offentlige bygherrer,
- bygherrer, der opfører ny bebyggelse, der er omfattet af Byggeskadefonden,
- bygherrer, der opfører ny bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden



vedrørende bygningsfornyelse og

- bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse.

I henhold til lovens § 25 A, stk. 1, nr. 5 er forbrugere undtaget fra forsikringspligten, når disse selv står for hele byggeprocessen og indgår aftaler med forskellige håndværkere i forbindelse med opførelsen af boligen, jf. dog nærmere stk. 3, som er beskrevet nedenfor.

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 og har dermed pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, jf. lovens § 25 A, stk. 3.

Der er således forsikringspligt for den professionelle bygherre, hvis denne står for hele byggeprocessen og dermed indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre boligen. Der vil både være forsikringspligt i de tilfælde, hvor forbrugeren køber projekt og grund samtidig og i de tilfælde, hvor forbrugeren har grunden i forvejen.

Hvis den professionelle bygherre, som forbrugeren har indgået aftale med, betinger sig, at forbrugeren selv skal indgå aftale med en eller flere nærmere angivne entreprenører om opførelsen af en del af boligen, vil det fortsat være den professionelle bygherre, som skal tegne en byggeskadeforsikring, jf. lovens § 25 A, stk. 3.

#### **Eksempler på situationer, hvor der skal tegnes en byggeskadeforsikring.**

Hvis en forbruger henvender sig til en typehusproducent for at få opført en bolig, vil typehusproducenten være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, da de vil være at anse som den professionelle bygherre, der indgår de forskellige aftaler med rådgivere og entreprenører.

Hvis en totalentreprenør står for byggeriets projektering og opførelse, så vil denne være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en forbruger eller dennes rådgiver henvender sig til en arkitekt som efterfølgende indgår aftale med én entreprenør, som opfører eller står for opførelsen af boligen, så vil entreprenøren være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en forbruger henvender sig til et arkitekt- eller rådgivningsfirma, og dette firma indgår aftaler med de enkelte fagentreprenører, der skal opføre boligen, så vil arkitekt- eller rådgivningsfirmaet være omfattet af forsikringspligten.

Hvis en forbruger eller dennes rådgiver derimod henvender sig til en arkitekt og forbrugeren eller dennes rådgiver efterfølgende indgår aftaler med de enkelte fagentreprenører, så vil der ikke være en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.

Kan den kommende bygningsejer selv stå for opførelsen af dele af boligen?

Der er mulighed for, at den kommende bygningsejer selv kan stå for en del af opførelsen af boligen, jf. bekendtgørelsens § 7.

Det er dog et krav, at det klart fremgår af aftalen med den professionelle bygherre, hvilke arbejder den kommende bygningsejer selv skal udføre eller stå for udførelsen af, og at det ligeledes fremgår af forsikringspolice, hvilke arbejder bygningsejeren har udført eller fået udført.

Det er et krav, at den professionelle bygherre gør den kommende bygningsejer opmærksom på, at de byggeskader, der opstår på det arbejde, der udføres af bygningsejeren, kan undtages fra forsikringsdækningen.

Hvad er kommunens rolle, når der ansøges om byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse, eller når byggeriet færdigmeldes?

Når en ansøgning om byggetilladelse indgives af en professionel bygherre, skal kommunen påse, om der er forsikringspligt, og at der er vedlagt et tilbud på en forsikring, jf. lovens § 25 C, stk. 1, jf. bkg § 30, stk. 1. Kommunen kan ikke udstede byggetilladelse, hvis der ikke er vedlagt et tilbud på en byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor der er en pligt hertil.

Det er kommunens ansvar at konstatere, at der foreligger et forsikringstilbud for opførelsen af den pågældende bebyggelse, der ønskes byggetilladelse til.



Når ansøgning om byggetilladelse til et enfamilieshus indgives af en fysisk person, herunder en forbruger, og der ikke er vedlagt et tilbud på en byggeskadeforsikring, skal kommunen gøre opmærksom på, at byggetilladelse er givet, men at der eventuelt er en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.

Når der anmodes om ibrugtagningstilladelse, eller når et byggeri færdigmeldes, skal kommunen tjekke, at der er dokumentation for, at byggeskadeforsikringen er tegnet, og at forsikringspræmien er betalt, jf. lovens § 25 C, stk. 4, jf. bkg § 30, stk. 2. Ibrugtagningstilladelse kan ikke udstedes, hvis den krævede dokumentation ikke foreligger.

Det er ikke et krav, at det er det i lovens § 25 C, stk. 1 fremlagte tilbud, der er accepteret, så længe den nye byggeskadeforsikring der tegnes, opfylder reglerne i loven.

Hvis der ikke er udstedt en forsikringspolice, når der anmodes om ibrugtagningstilladelse,

eller når byggeriet færdigmeldes, kan bygherren i stedet vedlægge en meddelelse fra forsikringsselskabet om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring.

Dokumentationen fra den professionelle bygherre kan ske ved, at kommunen modtager en fysisk eller en elektronisk kopi af det udstedte forsikringstilbud og den endelige forsikringspolice, jf. bkg § 30, stk. 4.

Det er den professionelle bygherre, der er ansvarlig for, at en byggeskadeforsikring opfylder lovens krav, og at forsikringstilbuddet er afgivet på baggrund af fyldestgørende og korrekte oplysninger, jf. bkg § 30, stk. 3.

Kommunen registrerer i BBR navnet på forsikringsselskabet i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse og datoen for forsikringens ikrafttræden, ved anmodning om ibrugtagningstilladelse eller ved færdigmelding.

Hvad gør kommunen, hvis ikke der foreligger et forsikringstilbud eller en forsikringspolice?

Kommunen kan ikke meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, hvis ikke der er indsendt dokumentation for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring, og efterfølgende at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Byggeskade-lovens § 30, stk. 1 giver kommunen mulighed for at pålægge bøder til den bygherre, der forsætligt eller groft uagtsomt fortier eller afgiver vildledende oplysninger om forhold, der er af afgørende betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring.

#### **Kommunens mulighed for at pålægge tvangsbøder**

Kommunen har mulighed for at pålægge den professionelle bygherre tvangsbøder, hvis byggeriet helt eller delvist er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt den krævede dokumentation i forbindelse med færdigmelding af byggeriet, jf. lovens § 25 D.

Kommunen kan således administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder, indtil bygherren tegner en byggeskadeforsikring eller indsender dokumentation for, at forsikring er tegnet.

Det er kommunen, der fastsætter tvangsbødernes størrelse. De administrative tvangsbøder skal have en sådan størrelse, at de virker som et effektivt pressionsmiddel, således at den professionelle bygherre, der ikke har opfyldt pligten til at tegne en byggeskadeforsikring, hurtigst muligt tegner en byggeskadeforsikring.

Muligheden for at pålægge tvangsbøder foreligger hver gang den professionelle bygherre skal tegne en byggeskadeforsikring og løber indtil en byggeskadeforsikring er tegnet.

Kommunens afgørelse om at pålægge bygherren tvangsbøder kan ikke påklages til anden administrativ myndighed og bygherren må anlægge sag ved domstolene til prøvelse af kommunens afgørelse, jf. lovens § 25 D, stk. 2. Bygherren har fortsat mulighed for, at påklage et afslag fra kommunen om at udstede byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til statsforvaltningen.

Hvilke skader er dækket af byggeskadeforsikringen?

Byggeskadeforsikringen dækker de alvorlige byggeskader, der opstår på boligen, hvis de kan henføres til fejl begået i forbindelse med opførelsen. Der kan være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl.

Byggeskaderne skal have væsentlig betydning for boligens levetid eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af boligen, herunder f.eks. skadelig forekomst af skimmelsvamp. Ved vurderingen af, om der er tale om en alvorlig byggeskade, kan der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed



og sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.

Eksempler på dækningsberettigede byggeskader kan ud fra en konkret vurdering fx være: Sætningsrevner i vægge og fundamenter som følge af utilstrækkelig fundering, skimmelsvamp på et areal større end 400 cm<sup>2</sup>, et utæt undertag eller skævheder i gulve, der skyldes sætningskader.

Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede kan ud fra en konkret vurdering fx være: Skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes bærende konstruktioners manglende stabilitet eller utilstrækkelig fundering, skader på grund af slid og ælde eller knirkende gulve som følge af forkert fastgørelse.

Definitionen på en byggeskade fremgår af § 5 i bekendtgørelsen. Flere eksempler på dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede byggeskader findes i bilag 1 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Listen over dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede byggeskader er ikke udtømmende.

### **Forsikringens løbetid**

Byggeskadeforsikringen tegnes til fordel for bygningsejeren og løber i 10 år. Byggeskadeforsikringen følger den bolig, forsikringen er tegnet på, og forsikringen vil, uanset om boligen sælges, løbe i 10 år.

Forsikringen træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren, jf. lovens § 25 B, stk. 3.

I de situationer, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videresælges, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed i henhold til lejekontrakten.

Hvis andelsboligforeningen er bygherre, begynder forsikringen at løbe fra det tidspunkt, hvor entreprenøren afleverer ejendommen til bygherren. Hvis andelsboligforeningen derimod køber en færdigbygget ejendom fra bygherren, løber forsikringen fra det tidspunkt, hvor den første andelshaver overtager andelen.

Hvis bygningsejeren konstaterer alvorlige byggeskader på sin bolig, kan bygningsejeren vælge enten at gå direkte til bygherren eller til forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet overtager herefter sagen mod de ansvarlige og får sikret en udbedring af byggeskaden, hvis den er dækningsberettiget. En byggeskade er rettidigt anmeldt, såfremt den er anmeldt til forsikringsselskabet senest på dagen, hvor forsikringen udløber.

Når der er tale om udlejningsejendomme, er det ejeren af ejendommen, der er forsikringstager. Lejeren må derfor i tilfælde af, at der opstår en byggeskade på det lejede, rejse krav overfor udlejer om afhjælpning, hvorefter udlejer anmelder skaden hos forsikringsselskabet.

Når der er tale om andelsboligforeninger, er det andelsboligforeningen der er forsikringstager. Den enkelte andelshaver må derfor i tilfælde af, at der opstår en byggeskade på andelslejligheden, anmelde dette til andelsboligforeningen, der herefter anmelder skaden hos forsikringsselskabet.

Byggeskadeforsikringen er primær i forhold til andre tingsforsikringer

Byggeskadeforsikringen er primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme byggeskade. I de tilfælde, hvor forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, kan forsikringsselskabet ikke kræve refusion af det andet forsikringsselskab, jf. lovens § 25 B, stk. 6.

### **En byggeskade skal udbedres**

Hvis en byggeskade er dækket af byggeskadeforsikringen, skal den udbedres, jf. bekendtgørelsens § 15.

Efter en byggeskade er anmeldt hos forsikringsselskabet, eller hvis byggeskaden er konstateret i forbindelse med et eftersyn af boligen, vil forsikringsselskabet underrette den professionelle bygherre herom, og opfordre bygherren til at udbedre byggeskaden inden rimelig tid, jf. bekendtgørelsens § 16.

Hvis den professionelle bygherre er gået konkurs, eller han ikke får iværksat en udbedring af byggeskaden, vil forsikringsselskabet stå for udbedringen af byggeskaden.

Forsikringsselskabet kan afvise at yde dækning til et udbedringsarbejde, hvis det er igangsat, inden bygningsejeren har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækningsberettiget, medmindre det har været nødvendigt for at afværge eller begrænse en byggeskade, jf. bekendtgørelsens § 11.



Afholdelse af 1 og 5 års eftersyn

I forsikringens løbetid på 10 år skal der gennemføres to eftersyn af boligen, jf. lovens § 25 E, stk. 1. Det er forsikrings-selskabet, der skal forestå og afholde udgiften til gennemførelsen af de to eftersyn af byggeriet.

Eftersynet kan foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser, jf. bekendtgørelsens § 23, stk. 6.

Der foretages et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn. 1-års eftersynet foretages tidligst 5 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft, og 5-års eftersynet foretages tidligst 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft, jf. bekendtgørelsens § 19.

På baggrund af eftersynene udarbejder den bygningssagkyndige en eftersynsindberetning, som indeholder en registrering af de svigt og skader, der er konstateret på bebyggelsen.

På baggrund af eftersynsindberetningen udarbejder forsikringsselskabet en skadesoversigt, der er en oversigt over de dækningsberettigede byggeskader, der er konstateret på bebyggelsen.

Eftersynsindberetning og skadesoversigt vil blive sendt til bygningsejeren, den sikrede og til de personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade.

Det er forsikringsselskabet, der skal dække byggeskaden, og forsikringsselskabet har kun pligt hertil, hvis byggeskaden udbedres. Forsikringsselskabet kan i forbindelse med udbedringen stille krav om ændringer i bygningsdelenes konstruktioner, såfremt det er nødvendigt for at forebygge nye byggeskader.

Forsikringsselskabets opkrævning af egenbetaling ved anmeldelse af en byggeskade

I de tilfælde, hvor der opstår en byggeskade på boligen, kan forsikringsselskabet vælge at opkræve en egenbetaling, hvis dette fremgår af forsikringspolisen, jf. bekendtgørelsens § 14. Selvrisiko, der er afholdt i henhold til en anden tingsforsikring, medregnes i opgørelsen af egenbetalingen, jf. stk. 2.

Forsikringsselskabet kan maksimalt opkræve en egenbetaling svarende til 10.000 kr. pr. byggeskade. Hvis der anmeldes flere byggeskader i forsikringens løbetid, kan egenbetaling maksimalt udgøre 20.000 kr.

Byggeskader, der kan henføres til bygningens fælles bestanddele, fx tag, fundament eller fællesrum, opgøres med en egenbetaling på 10.000 kr. gange antallet af lejligheder i hele ejendommen.

Egenbetaling vil følge boligen. Det betyder, at hvis maksimumsgrænsen på de 20.000 kr. er nået under en tidligere bygningsejer, vil forsikringsselskabet ikke kunne opkræve yderligere egenbetaling af den nye bygningsejer, hvis der opstår endnu en dækningsberettiget byggeskade.

### **Offentliggørelsesordningen**

Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggør på internettet oplysninger om de virksomheder, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade, jf. bekendtgørelsens § 32.

Offentliggørelsen vil omfatte firmanavn, adresse og cvr.nr og indeholde en beskrivelse af den byggeskade, der er opstået på bebyggelsen, og i hvilket postnummer bebyggelsen er beliggende. Offentliggørelsen vil vare i 2 år.

Offentliggørelsen vil blive udsat eller suspenderet, hvis der anlægges sag ved en domstol, eller der udtages klageskrift ved voldgiftsretten, om ansvaret for en byggeskade. Der vil herefter ikke ske offentliggørelse, hvis det senere dokumenteres, at der er truffet endelig afgørelse om, at den pågældende virksomhed ikke er ansvarlig for byggeskaden.

Offentliggørelsen vil ikke finde sted, hvis en byggeskade opdages og udbedres inden 1-års eftersynet.

Forsikringsselskabet har hjemmel til at ændre i eftersynsindberetningen eller skadesoversigten, hvis forsikringsselskabet modtager nye oplysninger om en bebyggelses forhold.

### **Forsikringspræmien**

Efter de indtil nu foreliggende oplysninger vil forsikringspræmien på et typisk moderne parcelhus i prislejjet kr. 1,5-2,5 mio. ligge på 30-50.000,00 pr. hus. Der har endda været rygter om større beløb. Forsikringspræmierne skal i første omgang betales af entreprenørerne, men det må jo forventes, at det i sidste ende bliver forbrugerne, som kommer til at betale for ordningen gennem højere byggepriser. Forbrugerne kommer således til at betale en høj pris for en forsikring, som ikke dækker alt.