

---

## Refleksioner over emnet "byggeskadeforsikring"

v/senior partner Kurt Siggaard  
advokatfuldmægtig Kristian Torp  
stud. jur. Pernille L. Bridal  
[Holst, advokater]

10. november 2015

---

### Indledning

I medfør af byggeloven gælder der et krav om tegning af byggeskadeforsikring i visse tilfælde af nybyggeri, ombygning, tilbygning eller renovering af bestående bebyggelse, jf. herom i det følgende afsnit. Byggeskadeforsikringens formål er ifølge forarbejderne<sup>i</sup> dels at styrke bygningsejerens (særligt forbrugers) retsstilling gennem den forenkede adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet i de tilfælde, hvor der konstateres en alvorlig byggeskade på en nyopført eller ombygget ejendom<sup>ii</sup>, dels at virke forebyggende i forhold til (væsentlige) byggeskader.

Byggeskadeforsikringen virker imidlertid ikke i alle tilfælde efter hensigten, men medfører i stedet i et stort antal sager, at forsikringsselskaberne beregner sig priser, der ikke står mål med den risiko, selskaberne påtager sig. Kunderne betaler med andre ord for meget for deres forsikring og i helt grelle tilfælde betaler de endda for en forsikring, som i realiteten ikke har noget dækningsindhold.

Da formålet med dette indlæg er at afdække udfordringer først og fremmest i forbindelse med forsikringsselskabernes administration af forsikringen, har vi i forbindelse med vores undersøgelser været i telefonisk dialog med de forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikringen.<sup>iii</sup>

Til brug for artiklen er yderligere indgivet aktindsigtsbegæring i et notat fra 2014, udarbejdet af Energistyrelsen vedrørende en spørgeskemaundersøgelse om præmieniveauet ved byggeskadeforsikringer.

### Kort om byggeskadeforsikring

Byggeloven finder anvendelse ved opførelse af ny bebyggelse, ved tilbygning til bebyggelse og ved ombygning af, ændring i benyttelse af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser. Yderligere finder loven anvendelse ved nedrivning af bebyggelse samt ved vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen, jf. byggelovens § 2<sup>iv</sup>.

Lovens kap. 4A indeholder regler om den obligatoriske byggeskadeforsikring, som blev indført ved lov nr. 575 af 6. juni 2007<sup>v</sup>. Ved lov nr. 389 af 2. maj 2012<sup>vi</sup> blev den obligatoriske byggeskadeforsikring i byggelovens § 25 A, stk. 1, udvidet, således at den herefter omfatter såvel bygherrer, der opfører ny bebyggelse som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, som bygherrer, der ved ombygning eller renovering af, eller tilbygning til bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, etablerer bebyggelse, herunder køkken og bad, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse. I medfør af Energi styrelsens vejledning om byggeskadeforsikring, vil der således skulle tegnes byggeskadeforsikring i det tilfælde, hvor ombygningen er væsentlig efter byggelovens § 2.

### **Byggeskadeforsikringens dækningsområde**

Byggeskadeforsikringen er en forsikring, der dækker udgifter til udbedring af bl.a. byggeskader og visse følgeskader, der er opstået i forbindelse med opførelsen af en beboelsesejendom eller i forbindelse med renoveringen/ombygningen/tilbygningen af en ejendom, der ikke tidligere har været anvendt til beboelse, men som efter arbejderne skal anvendes hertil. Forsikringens nærmere dækningsomfang er givet i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring<sup>vii</sup> kap. 3. Tilbud på byggeskadeforsikringen skal indhentes (og dokumenteres) allerede ved anmodning om byggetilladelse til kommunen efter lovens § 16, stk. 1, jf. § 25 C, stk. 1.

Den sikrede, i henhold til forsikringen, er den til enhver tid værende bygningsejer, jf. lovens § 25 B, stk. 1, 2. pkt. Det er dog ikke bygningsejeren, der skal tegne forsikringen, men derimod den professionelle bygherre, jf. lovens § 25 A, stk. 1, og en privat person, der udfører arbejdet som selvbyggeri, er således ikke omfattet af forsikringspligten. Dette er dog et modificeret udgangspunkt idet en professionel entreprenør, der udfører arbejdet som selvbyggeri, men efterfølgende ønsker at videresælge eller leje ejendommen ud, er forsikringspligtig efter loven.

### **Udlejningsejendomme – en lapsus i loven**

For så vidt angår de netop omtalte udlejningsejendomme må man overveje, i hvilket omfang det kan anses for velbegrunderet at omfatte disse af forsikringspligten. Som ovenfor anført gælder der, i de tilfælde hvor bygningsejeren og bygherren er den samme, en pligt for denne til at tegne en byggeskadeforsikring. Dette skyldes at vedkommende ikke selv skal bo i den færdige bygning, da byggeriet i så tilfælde ville være karakteriseret som selvbyggeri, der netop falder uden for forsikringspligten.

Det er imidlertid ikke alle forsikringsselskaber der normalt udbyder byggeskadeforsikringer, der er villige til at tegne en sådan i de tilfælde, hvor forsikringstegneren og den forsikringsberettigede er den samme person. Dette er i sig selv problematisk, idet bygherren er pålagt forsikringspligten ved lov og præmieniveauet for byggeskadeforsikringer er markedsbaseret. Det reelle problem er dog knyttet til de tilfælde, hvor forsikringsselskaberne rent faktisk er villige til at tegne en forsikring ved disse udlejningsejendomme.

Hvor der anmeldes en forsikringsdækket skade vil forsikringsselskabet videreføre kravet til den ansvarlige bygherre. Når der er identitet mellem bygherren og den forsikringsdækkede

medfører dette, at forsikringssselskabet vil videreføre udgiften til den forsikringsdækkede. Dette indebærer at forsikringen reelt er uden dækningsområde i de tilfælde, hvor bygningsejeren/bygherren beholder bygningen i de 10 år forsikringen er gældende, og som afledt følge heraf vil der tilsvarende ikke være et dækningsområde for de år bygherren vælger at beholde bygningen – selvom han sælger den inden udløbet af de 10 år. Bygherren har med andre ord en lovbunden pligt til at tegne en (dyr) dækningsløs forsikring.

I bekendtgørelsens § 10 er der imidlertid givet et vist værn, idet bestemmelsen indebærer, at hvor forsikringen er tegnet af sikrede, og forsikringssselskabet godtgør, at en anmeldt byggeskade burde være opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til sikrede, kan forsikringssselskabet undlade at yde erstatning eller reducere erstatningen til sikrede, såfremt dette udtrykkeligt fremgår af forsikringstilbuddet og forsikringspolice. Denne bestemmelse hindrer dog ikke forsikringssselskaberne i at videreføre kravet mod den forsikringsdækkede. Bestemmelsen medfører dog, at forsikringssselskaberne, hvor den forsikringsberettigede/forsikringstegneren er insolvent eller af anden grund ikke kan udbedre manglerne ved det udførte arbejde, kan reducere eller undlade at udbetale erstatning hvis den anmeldte byggeskade burde være opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til sikrede. Det er således forsikringssselskaberne, der i disse situationer har bevisbyrden for, at de kan undlade at udbetale forsikring til den dækningsberettigede.

Med udgangspunkt i en konkret sag er ministeren i et udvalgsspørgsmål<sup>viii</sup> blevet bedt om at tage stilling til, om en sådan ordning vedrørende udlejningsejendomme kan være rimelig. Ministeren anfører i den forbindelse, at begrundelsen for ordningens anvendelse i disse situationer skal findes i hensynet til at beskytte en evt. kommende køber af en udlejningsejendom, eftersom forsikringen dækker en ny køber, hvis boligen sælges inden for forsikringsdækningsperioden på 10 år. Herudover søger reglerne at sikre, at pligten til at tegne den obligatoriske byggeskadeforsikring ikke kan omgås blot ved en angivelse af, at byggeriet opføres med henblik på udlejning i tilfælde, hvor bygningen i stedet videresælges efter opførelsen.

Det skal i forbindelse hermed nævnes, at spørgsmålet om hensigtsmæssigheden af, at byggeskadeforsikringen omfatter udlejningsejendomme, omtales i regeringens byggepolitiske strategi fra efteråret 2014. I strategien er det kort anført, at Energistyrelsen vil igangsætte en undersøgelse af mulighederne for at modernisere ordningen på baggrund af en evaluering af ordningens hensigtsmæssighed. Grundet det i mellemtiden afholdte folketingsvalg, er den planlagte midtvejsrapport (som skulle foreligge medio 2015) ikke udkommet, men Trafik- og byggestyrelsen<sup>x</sup> er i gang med undersøgelserne.

### **Forsikringspræmiens beregning**

Det er i forarbejderne bemærket, at det forventes, at præmien gennemsnitligt vil udgøre 1,5 % af anskaffelsessummen.<sup>x</sup> Det konkluderes i flere af Energistyrelsens undersøgelser, at dette præmieniveau i praksis følges<sup>xi</sup>. Det er i den forbindelse bemærkelsesværdigt, at Energistyrelsen i sin seneste udtalelse<sup>xii</sup>, for at nå dette resultat, har set sig nødsaget til at frasortere (et mindre antal) besvarelser, hvor præmieniveauet var betydeligt højere. I det

ene notat, som det har været muligt at opnå aktindsigt i er det således langt fra dokumenteret, at forsikringsselskaberne faktisk overholder det forudsatte præmieniveau<sup>xiii</sup>.

En yderligere kritik, der kan rettes imod både midtvejsundersøgelsen og tilsyneladende det lovforberedende arbejde er tillige, at man ikke i tilstrækkelig omfang er opmærksom på betydningen af, hvilken sum præmieprocenten beregnes af. Denne del af beregningen har således i praksis stor betydning for, hvor stor en andel af de forsikringspligtige arbejders værdi, forsikringspræmien de facto udgør.

Det er fra de forespurgte forsikringsselskaber oplyst, at forsikringspræmien som udgangspunkt fastsættes på baggrund af to udgifter – en fast og en variabel.

Den faste udgift dækker omkostningerne til obligatorisk 1 års- og 5-årssyn, der af forsikringsselskaberne i praksis er overdraget til en entreprenør. Da entreprenørens betaling (stort set) ofte er uafhængig af omfanget af omkostningerne og under alle omstændigheder uafhængigt af forsikringens præmie og dækningsområde, er der for denne del af udgifterne tale om en fast udgift, der i visse selskaber er på mindst 17.000 hvortil kommer moms, ligesom der beregnes et beløb til risikoafdækning, som tillige udgør et vist minimum. Det samlede beløb vil herefter ofte befinde sig i størrelsesorden 25.000 kr.<sup>xiv</sup>

I tilfælde, hvor en anvendelsesændring af en ejendom til boligformål medfører, at kommunen påbegynder en byggesagsbehandling, men hvor der ikke er tale om nævneværdige ombygninger, skal kommunen vurdere, om forsikringspligten efter lovens § 25 A udløses, eller om eventuelle ombygninger ikke kan anses for væsentlige i medfør af lovens § 2. Dette vil i en lang række tilfælde bero på en konkret vurdering. Hvis kommunen eventuelt finder, at væsentlighedskriteriet i loven er opfyldt i et tilfælde, hvor der skal etableres køkken, men der allerede er etableret bad og toilet, og der således skal tegnes forsikring, bliver forsikringspræmieniveauet i sandhed sat på spidsen. Koster ombygningen fx 10.000 kr. eller mindre, mens der skal tegnes en byggeskadeforsikring for mindst 20.000 - 25.000 kr., vil præmien langt overstige de forudsatte 1,5 %. Henset til at ombygningen jævnligt vil bestå i køb af hvidevarer samt standard køkkenskabe med til- og afløb tilsluttet eksisterende installationer, er det dels vanskeligt at få øje på forsikringspolicens dækningsområde, dels forekommer det voldsomt, at et ingeniørfirma efter 1 år og efter 5 år til en omkostning på mindst 20.000,00 kr. incl. moms skal besigtige nogle køkkenskabe, måske indkøbet i Ikea til en omkostning på ca. 2.000,00.

Selv for forsikringen af en ombygning på 250.000 betyder dette, at forsikringspræmien – allerede inden den variable del – reelt er løbet op i 10 % eller mere af ombygningsprisen. Eller sagt med andre ord, 5-10 gange så meget, som det i forarbejderne var forudsat.

\*\*\*\*\*

Den anden del af forsikringspræmien er variabel, forstået på den måde, at den af forsikringsselskaberne beregnes med udgangspunkt i omkostningerne ved ombygningen. Det er

imidlertid ikke nok at se på, hvad den anvendte procentsats *er*, idet det tillige bør overvejes, hvad det er en procentsats *af*. En uhensigtsmæssig fastsættelse af, hvilket beløb, de 1,5 % skal beregnes af, kan nemlig føre til, at regningen konkret bliver langt højere.

Almindelige vedligeholdelsesomkostninger kræver ikke byggetilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, ligesom de ikke er dækket af byggeskadeforsikringen, jf. bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring § 5. Hvis disse omkostninger tillægges den entreprisesum, der som udgangspunkt skal danne grundlag for præmieberegningen, vil de – på papiret – 1,5 % efter omstændighederne udgøre et højere beløb end 1,5 % af den egentlige forsikringspligtige entreprise. Det er af et af de omhandlede forsikringsselskaber oplyst, at det som udgangspunkt er den samlede sum der lægges til grund for beregningerne. I et spørgsmål til Klima-, Energi- og Bygningsudvalget<sup>xv</sup>, er der vedlagt et oplysningsskema for tilbudsindhentelse hos et af de udbydende forsikringsselskaber. Af dette fremgår, at bygherren som tillige var den forsikringsberettigede, ved indhentningen af forsikringstilbuddet skulle oplyse entreprisesummen. Denne er i oplysningsskemaet angivet at omfatte bygningsentreprisen, bygherreleverancer, arkitekt og ingeniørhonorar samt værdien af evt. medbyg. Denne beskrivelse tager således ikke højde for, at der ofte i den samlede ombygningssum vil indgå almindelige vedligeholdelsesudgifter, som skal fratrækkes entreprisesummen, for at en efterfølgende konstatering af at præmieberegningen overholder de forudsatte 1,5 %, kan siges at være korrekt. Dette betyder i sidste ende, at præmien i disse tilfælde ikke modsvarer den risiko, som forsikringsselskabet påtager sig.

Det må tilsvarende bemærkes, at forsikringspræmien kan variere meget efter de konkrete omstændigheder, således at visse bygherrer vil opleve, at skulle betale en præmieprocent langt over 1,5 % af anskaffelsessummen. De adspurgte forsikringsselskaber oplyste således, at den konkrete procentsats ofte vil blive fastsat konkret ud fra den pågældende bygherres forhold, det være sig regnskaber, tidligere skader, tidligere samarbejdsforhold mv. Forsikringsselskaberne opstiller således forskellige ratings af de professionelle bygherrer, som tilsvarende bliver af afgørende betydning for præmieberegningen. Forbrugerne har ikke umiddelbart mulighed for at vurdere hvilken bygherre der, i forhold til prisen på byggeskadeforsikringen, vil være mest fordelagtig, dels fordi det er forskelligt hvad forsikringsselskaberne vægter højest, dels fordi det ikke er muligt for forbrugerne, at indhente de samme oplysninger om bygherren som forsikringsselskaberne. Ordningen må på dette punkt kritiseres for at mangle gennemsigtighed.

### **Afsluttende bemærkninger**

Foruden de ovenfor skitserede centrale problemområder kunne peges på en række yderligere områder, hvor lovens model langt fra er beundringsværdig.

Som skitseret ovenfor tager forsikringsselskaberne generelt – i tillæg til den variable sum – et betydeligt "fast" beløb, som i flere tilfælde bringer den faktiske forsikringspræmie langt over de forudsatte (og af Energistyrelsen målte) 1,5 %. Herved er imidlertid ikke berørt det forhold, at hovedparten af selskaberne tager sig betalt for at *udarbejde tilbuddet*. En merudgift, som dels yderligere forøger den faktiske udgift til forsikring, dels er uafhængig

af, om der overhovedet igangsættes byggeri. Kunden skal med andre ord betale for at konstatere, at omkostningerne til forsikringsdækningen langt overstiger det forudsatte niveau.

En særlig præker situation, som her blot skal nævnes, er de situationer, hvor borgeren på et tidspunkt i processen ikke kan få forsikringstilbud. Problemet kan opstå på flere tidspunkter, med varierende grader af gene for borgeren.

Modsat de fleste tilfælde, hvor der ved lov er givet pligt til forsikringstegning er denne ikke i byggeloven modsvaret af en pligt for selskaberne til, at tilbyde/tegne forsikring. Så hvad gør borgeren, der efter forespørgsel ved de (forholdsvis få) selskaber, der tilbyder byggeskadeforsikring – og måske endda efter betaling for udarbejdelse af tilbud af flere omgange – ikke har fundet et selskab, der ønsker at afgive tilbud?

Eller endnu værre, hvad gør den borger, der har modtaget tilbud og fået byggetilladelse, men som på grund af, at byggeriet er trukket ud (eller af anden saglig grund) har set forsikringstilbuddet bortfalde, og nu ikke kan få en ny forsikringsaftale og derfor heller ikke kan få ibrugtagningstilladelse?

Eller værst, hvad gør den borger, der fordi kommunen har overset kravet om forsikring har foretaget arbejdet, blot for at konstatere, at kommunen forud for udstedelse af ibrugtagningstilladelse nu pludselig har fundet lovens bestemmelse om forsikringspligt, og som herefter konstaterer, at intet selskab vil tegne forsikring?

I de to sidstnævnte tilfælde er borgeren reelt tvunget til at betale, hvad et forsikrings-selskab kræver; 10 %, 20 %, 40 % af entreprisensummen eller, alternativt, affinde sig med, at huset aldrig igen kan benyttes og som følge heraf ikke kan sælges.

I ingen af de tre tilfælde, eller det utal af lignende tilfælde, man kunne forestille sig problemet opstå i, har lovgiver gjort noget for at sikre den borger, der herved reelt efterlades retsløs.

\*\*\*\*

Som det vil være fremgået kan kravet om byggeskadeforsikring langt fra i alle tilfælde anses for velbegrundet. Det er i denne henseende bemærkelsesværdigt, at kommunen – modsat hvad der ellers gælder for byggeloven, jf. dennes § 22 – ikke har adgang til at meddele dispensation fra lovens bestemmelser for så vidt angår reglerne om byggeskadeforsikring (kap. 4 A). En sådan dispensationsadgang – der eventuelt kunne knyttes til nogle praktisk orienteret betingelser, og som herved også i dispensationstilfældene kunne sikre opfyldelsens af lovens formål – havde medført en ønskelig afblødning af reglerens uheldige konsekvenser.

Den manglende dispensationsadgang bærer, som reglernes struktur og de heraf følgende konsekvenser, desværre præg af, at lovgivningsmagten ikke forud for lovens vedtagelse fuldt ud var opmærksom på, hvilke regler man indførte.

Man kunne da forvente, at uhensigtsmæssighederne ville blive fanget i de ved vedtagelsen forudsatte midtvejsundersøgelser. Det er derfor særligt opsigtsvækkende, at Energistyrelsens undersøgelsesnotat reelt ikke indeholder håndgribelige konklusioner, og utvivlsomt ikke italesætter de ovenfor identificerede betydelige problemer. Det tætteste, Energistyrelsen kommer på, er når det s. 5 midtfor medgives, at spørgeskemaundersøgelsen ikke viser, om den i forarbejderne forventede præmiesats på 1,5 procent opfyldes. Dette skyldes, at der i forarbejderne er forudsat en beregning på baggrund af entreprisens plus grundpris, mens spørgeskemaet alene tager afsæt i entreprisens summen. Det er dog ikke udelukkende konklusionerne i undersøgelsen der halter, men ligeledes udformningen af de stillede spørgsmål tyder på, at man fra centralt hold ikke, eller dog ikke fuldt ud, har identificeret alle de ovenfor beskrevne uhensigtsmæssigheder. Det er således ikke i de afgivne spørgsmål præciseret, hvilke omkostninger der skal medtages i entreprisens summen. Selve undersøgelsen synes herefter ikke at være tilrettelagt på en måde, der giver et tilfredsstillende billede af præmieniveauet, ligesom de talrige uhensigtsmæssigheder lovens opbygning og indarbejdelse i Byggelovens eksisterende system indebærer, ikke afdækkes.

Hvis lovgivningen om en byggeskadeforsikring overhovedet skal opretholdes, bør det som påvist ikke være i den nugældende form.

---

<sup>i</sup> LFF nr. 177 af 14. marts 2007.

<sup>ii</sup> Vores tilføjelse efter lovændringen i 2012 hvorefter ikke blot nyopførelser, men også renoveringer, tilbygninger og ombygninger blev omfattet.

<sup>iii</sup> Der er for tiden 8 forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikring jf. Energistyrelsens opregning af 9. oktober 2014. Det bemærkes dog, at Nem forsikring fra denne liste opererer med en "testfase" for forsikringen, hvorfor den ikke almindeligvis udbydes endnu, hvorimod Willis (som ikke er angivet på styrelsens liste) i samarbejde med Caplloyd, udbyder forsikringen. Ud af de 8 forsikringsselskaber, er der flere parter der samarbejder, hvorfor der nærmere er tale om 5 forskellige udbydere. Forsikringsselskaberne udgøres herefter af 1) Caplloyd i samarbejde med Willis, 2) Topdanmark i samarbejde med Danske Forsikring, 3) Frida forsikring i samarbejde med Tryg samt 4) Husejernes forsikring og 5) Codan forsikring (dog kun for entreprenører som har deres erhvervsforsikring i Codan). Vi har været i telefonisk dialog med alle de nævnte forsikringsselskaber udover 2; Danske forsikring og Tryg. Årsagen skal findes i, at der for Danske forsikrings vedkommende er oplyst samme telefonnummer som for Top Danmark, hvorfor kontakten hertil må anses for tilstrækkelig. For så vidt angår Tryg, har dette selskab indgået en partneraftale med Frida forsikring, som siden 1. januar 2014 har varetaget Tryg's byggeskadeforsikringer.

<sup>iv</sup> LBKG nr. 1185 af 14. oktober 2010.

<sup>v</sup> Lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering.

<sup>vi</sup> Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om bygnings- og boligregistrering samt byggeloven.

<sup>vii</sup> Bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 udstedt i medfør af § 25 B, stk. 7, § 25 C, stk. 5, 25 E, stk. 4 og § 25 F, stk. 4 og 5 i byggeloven.

<sup>viii</sup> ERU alm. del – svar på spørgsmål 353

<sup>ix</sup> Sager om byggeskadeforsikring er efter valget overgået fra Energistyrelsen til Trafik- og byggestyrelsen.

<sup>x</sup> Jf. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 24. maj 2007 og KEB alm. del - svar på spørgsmål 114.

<sup>xi</sup> Se bl.a. Erhvervs- og byggestyrelsens evaluering af den obligatoriske byggeskadeforsikring af januar 2011.

<sup>xii</sup> Det tidligere omtalte notat om spørgeskemaundersøgelsen vedrørende præmieniveauet for byggeskadeforsikringer i 2014.

---

<sup>xiii</sup> Det kan som en yderligere statistisk orienteret kritik bemærkes, at værdien af den udlagte statistik i betydeligt omfang påvirkes i negativ retning af, at det kun er et mindre antal af de adspurgte virksomheder, der rent faktisk har besvaret spørgsmålene om præmieniveauet.

<sup>xiv</sup> Oplyst telefonisk af et af de omtalte forsikringselskaber.

<sup>xv</sup> KEB alm. del bilag 163