ENERGI STYRELSEN

# VEJLEDNING OM

# BYGGESKADEFORSIKRING

## OKTOBER 2012

KLIMA-, ENERGI- OG BYGNINGSMINISTERIET

# Vejledning om byggeskadeforsikring, revideret oktober 2012


**1. Indledning** **2**

**2. Kort om byggeskadeforsikring** **3**

*2.1. Baggrund og formål* *3*

*2.2 Hvilke fordele giver byggeskadeforsikringen?* *3*

*2.3 Hvem skal tegne forsikringen, og hvem har ret til forsikringsudbetalingen?* *3*

**3. Før byggeriet opføres** **3**

*3.1 Hvem skal tegne forsikringen?* *4*

*3.1.1 Særligt om andelsboligforeninger og ejerforeninger* 5

*3.2 Hvad er ny bebyggelse?* *6*

*3.2.1 Hvornår er der tale om (væsentlig) renovering, ombygning og tilbygning?* 7

*3.3 Hvornår anvendes en bebyggelse hovedsageligt til beboelse?* *8*

*3.4 Er der pligt til at tegne forsikring, når ejeren af ejendommen medvirker?* *9*

**4. Efter byggeriet er opført** **9**

*4.1 Hvilke skader dækker forsikringen?* *9*

*4.2 Forsikringens ikrafttræden og løbetid* *10*

*4.3 Byggeskadeforsikringen i forhold til andre tingsforsikringer* *11*

*4.4 Eftersyn af bebyggelsen* *11*

*4.5 Anmeldelse og udbedring af byggeskader* *11*

*4.5.1 Anmeldelse* 11

*4.5.2 Udbedring* 12

*4.5.3 Egenbetaling* 12

*4.5.4 Byggeskader i den del af byggeriet, som forbrugeren selv har stået for at opføre* 12

*4.5.5 Hvis forbrugeren er uenig med forsikringsselskabet* 12

*4.6 Offentliggørelsesordningen* *13*

**5. Kommunens rolle** **13**

*5.1 Ansøgning om byggetilladelse* *13*

*5.2 Færdigmelding af bebyggelsen* *14*

*5.2.1 Administrative tvangsbøder* 15

*5.3 Konkurs* *15*

*5.4 Registrering i BBR* *16*

**6. Yderligere information** **17**

**7. Bilagsoversigt** **17**

**Bilag 1** **18**

**Bilag 2** **22**

**Bilag 3** **24**

**Bilag 4** **26**

# 1. Indledning

Formålet med denne vejledning er at samle de eksisterende 6 vejledninger til byggeskadeforsikringen under ét samt at tydeliggøre Energistyrelsens fortolkning af regelgrundlaget og dermed gøre regelsættet om byggeskadeforsikringen lettere tilgængeligt for ordningens brugere, dvs. såvel kommuner, forbrugere som erhvervsdrivende. Vejledningen erstatter således de vejledninger, der hidtil har været tilgængelige på den daværende Erhvervs- og Byggestyrelses hjemmeside[1].

Med virkning fra 1. juli 2012 er reglerne om byggeskadeforsikring ændret. Denne vejledning er i den anledning blevet opdateret.

Vejledningen består af en kort introduktion til byggeskadeforsikringen og herefter 3 dele:

Den første del beskriver de overvejelser, der er relevante i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse. Først og fremmest spørgsmålet om, hvornår et byggeri er forsikringspligtigt.

Den anden del beskriver de overvejelser, der er relevante i forbindelse med, at byggeriet er færdigt, og der eventuelt opstår dækningsberettigede skader.

Den sidste del beskriver kommunernes rolle i relation til byggeskadeforsikringsordningen og de opgaver, som kommunerne varetager i forbindelse med byggeansøgninger, færdigmeldinger og registreringer.

Vejledningen indeholder desuden 4 bilag:

- Bilag 1 indeholder en oversigt over eksempler på bebyggelser, der enten er eller ikke er omfattet af forsikringspligten.
- Bilag 2 er et eksempel på en frivillig standarderklæring, der kan benyttes af kommunen i tilfælde med selvbyggeri.
- Bilag 3 indeholder en liste med eksempler på dækningsberettigede skader.
- Bilag 4 indeholder en beskrivelse af forældelseslovens betydning for forsikringsselskabernes regresmuligheder.

[1] Vejledende information om forsikringspligt ved genopførelse af byggeri af 8. juli 2008, vejledende information om forældelseslovens betydning for forsikringsselskabernes regresmuligheder, hvis en byggeskade er dækningsberettiget i henhold til byggeskadeforsikringen af 15. august 2008, vejledende information om samlet tilbud på flere byggesager af 23. september 2008, vejledende information om renovering af eller tilbygning til eksisterende bebyggelse af 15. juli 2009 vejledende information om, hvornår der er forsikringspligt for andelsboligforeninger af 21. september 2009, og notat om obligatorisk byggeskadeforsikring af 16. december 2009.

## 2. Kort om byggeskadeforsikring

*2.1. Baggrund og formål*
Loven om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1. april 2008 og indfører krav om en obligatorisk byggeskadeforsikring, når en professionel bygherre opfører ny helårsbeboelse eller ombygger eksisterende byggeri til beboelse, hvis ombygningen er væsentligt.

Ordningen blev indført efter en række sager, hvor forbrugere ikke kunne få dækket eller udbedret en skimmelsvampskade, der var opstået i forbindelse med opførelsen af nybyggeri.

Formålet med ordningen er at styrke især forbrugerens retsstilling ved at give adgang til en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet, såfremt der konstateres en alvorlig byggeskade på en ny bolig.

I tilfælde af, at der konstateres en dækningsberettiget skade, sørger forsikringsselskabet således enten for at iværksætte en udbedring af skaden eller for at udbetale erstatning til ejeren af bygningen.

Samtidig skal forsikringen bidrage til at forebygge forekomsten af væsentlige skader i byggeriet og dermed nedbringe niveauet for byggeskader i privat boligbyggeri.

*2.2 Hvilke fordele giver byggeskadeforsikringen?*
En byggeskadeforsikring giver tryghed til den, der får opført et nyt hus, eller som køber eller lejer en nyopført/nyetableret lejlighed. Hvis der opstår en væsentlig byggeskade i det nye byggeri, medvirker forsikringen til, at den, der bor i boligen, kan få taget hånd om byggeskaden uden, at det vil få væsentlige økonomiske konsekvenser for den pågældende.

Med en obligatorisk byggeskadeforsikringsordning er den, der ejer eller bor i en bolig, hvor der opstår en byggeskade, således meget bedre stillet, hvis der opstår væsentlige byggeskader på bebyggelsen, end før, hvor den pågældende var henvist til en lang og udmattende retssag.

*2.3 Hvem skal tegne forsikringen, og hvem har ret til forsikringsudbetalingen?*
Det er bygherren, der skal tegne forsikringen, medmindre bygherren er en forbruger, der opfører/etablerer en bolig til sig selv. I disse tilfælde er der ikke pligt til at tegne en forsikring.

Forsikringen følger bebyggelsen. Det betyder, at forsikringen videreføres på de gældende vilkår i forhold til senere ejere af ejendommen, såfremt ejendommen handles inden for forsikringens løbetid. Den, der har ret til at få forsikringssummen udbetalt, er den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen inden for forsikringens løbetid.

## 3. Før byggeriet opføres

Efter byggeloven kan der opstå to situationer, hvor en professionel bygherre[2] skal tegne en byggeskadeforsikring mod byggeskader, der skyldes forhold, der er opstået i forbindelse medopførelsen af byggeriet:

[2] Begrebet en professionel bygherre er defineret i byggelovens § 5 A

1. Ved opførelse af nyt byggeri, der hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse,
2. Ved etablering af helårsbeboelse gennem ombygning eller renovering af eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, og hvor ombygningen er væsentlig i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

Når en kommune får en ansøgning om tilladelse til at opføre privat boligbyggeri eller til ombygninger af eksisterende byggeri, skal den således gøre sig en række overvejelser i relation til byggelovens kapitel 4A om byggeskadeforsikring og når der er tale om ombygning af eksisterende byggeri også i relation til byggelovens § 2.

I byggeansøgningen skal det oplyses, hvem der er bygherre, og hvilken type bebyggelse, der søges om tilladelse til at opføre eller ombygge.

Med de oplysninger får kommunen nøglen til at vurdere, om det ansøgte byggeri er omfattet af pligten til at tegne en byggeskadeforsikring. Vurderer kommunen, at byggeriet er forsikringspligtigt, kan kommune først give en byggetilladelse, når der ligger dokumentation for, at der er indhentet et tilbud på en byggeskadeforsikring, se nærmere herom i afsnit 5.

*3.1 Hvem skal tegne forsikringen?*
Der skal som udgangspunkt tegnes en byggeskadeforsikring for al ny bebyggelse, som skal anvendes til beboelse – hvad enten der er tale om opførelse af helt ny bebyggelse eller om etablering af beboelse i eksisterende bebyggelse gennem en væsentlig ombygning.

Det er bygherren, som opfører eller forestår opførelsen af en bebyggelse til beboelse, der er *forpligtet* til at tegne byggeskadeforsikringen og betale præmien herfor.[3]

Der er enkelte undtagelser fra pligten til at tegne en byggeskadeforsikring. Offentlige bygherrer og bygherrer, som opfører bebyggelse dækket af Byggeskadefonden for almene boliger eller bebyggelse dækket af Byggeskadefonden for byfornyelse, eller bebyggelse, der ikke er helårsbolig, har ikke pligt til at tegne en byggeskadeforsikring.[4]

En forbruger, som selv står for det konkrete arbejde med at opføre sin egen bolig - det vil sige selv udfører de håndværkerydelser, der ikke kræver autorisation - er ikke forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Det samme gælder, hvis forbrugeren selv både indgår aftalerne med de entreprenører og rådgivere, som skal medvirke ved opførelsen af byggeriet, og herudover forestår byggeriet.

At *forestå* opførelsen af et byggeri vil sige, at man er ansvarlig for at styre byggeprocessen gennem den daglige ledelse af denne, herunder at man varetager koordinationen mellem de enkelte udførende håndværkere, foretager løbende kvalitetssikring og varetager tilsynsforpligtelser.

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

---

[3] Lovens § 25A, stk. 1.
[4] Lovens § 25 A, stk. 2, nr. 1–4.

Afgørende for, hvem der må anses for bygherre, og dermed hvem, der er forpligtet til at tegne forsikringen, er således, hvem, der opfører eller forestår opførelsen. Det er i den forbindelse uden betydning, om bygherren er entreprenør eller rådgiver. Det afgørende er, at den pågældende varetager samtlige eller de væsentligste af bygherrens opgaver i forhold til det konkrete byggeri. En totalrådgiver[5] vil således kunne være forpligtet til at tegne byggeskadeforsikringen.[6]

Varetager man som rådgiver alene nærmere afgrænsede og enkeltstående opgaver som eksempelvis skitsering, projektering, udarbejdelse af udbudsmateriale, delvis kvalitetssikring eller statiske beregninger, vil man som rådgiver ikke blive omfattet af bygherrebegrebet, idet varetagelsen af den enkelte ydelse ikke bevirker, at rådgiveren har et ansvar for at styre den samlede byggeproces.

*3.1.1 Særligt om andelsboligforeninger og ejerforeninger*

Hvis en andels- eller ejerforening, i egenskab af forbruger, indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at denne som bygherre skal stå for at opføre bebyggelse til brug for bolig for medlemmerne i foreningen, er der forsikringspligt, ligesom det er tilfældet for den bygherre, der opfører et byggeri, der senere sælges videre til en andels- eller en ejerforening. Der er ikke forsikringspligt i de sjældne tilfælde, hvor medlemmerne i en andels- eller ejerforening selv opfører eller forestår (styrer eller koordinerer) opførelsen af bebyggelse til brug for bolig for medlemmerne i foreningen, det vil sige, hvor foreningen er at betragte som bygherre.

**Figur 1: Eksempler på situationer, hvor der skal tegnes en byggeskadeforsikring.**

- Forbrugeren køber et projekt og en grund af den samme erhvervsdrivende, der som bygherre opfører eller står for opførelsen af huset.
- Forbrugeren køber en grund, der fra sælgers (det vil sige bygherres) side er betinget af, at en eller flere bestemte erhvervsdrivende opfører bebyggelsen.
- Forbrugeren køber en grund for derefter at få en erhvervsdrivende til, som bygherre, at opføre et hus på grunden.
- Forbrugeren aftaler med en række entreprenører, at de skal udføre byggearbejdet, men det er en rådgiver, der overordnet set forestår opførelsen af byggeriet, herunder står for den daglige ledelse af byggeriet, indgår kontrakterne med entreprenørerne, sikrer koordineringen mellem de enkelte udførende entreprenører står for den løbende faglige kvalitetssikring af byggeriet og udøvelsen af tilsynsforpligtelser i forhold til arbejdets udførelse.
- Forbrugeren indgår aftale med en entreprenør om, at entreprenøren skal etablere beboelse i en eksisterende bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, og ombygningen er væsentlig i henhold til byggelovens § 2.

[5] ABR 89, punkt 2.2.2

[6] Hvis byggeriet opføres i hovedentreprise, og hovedentreprenøren i den forbindelse inddrager en totalrådgiver, er det entreprenøren, der efter byggelovens § 25 A, stk. 1, som bygherre i lovens forstand, er forpligtet til at tegne en forsikring.

**Figur 2: Eksempler på situationer, hvor der ikke skal tegnes en byggeskadeforsikring.**

- Forbrugeren udfører selv byggearbejdet.
- Forbrugeren vælger selv de forskellige håndværkere og en arkitekt, der tegner et hus. Forbrugeren forestår selv den daglige ledelse af byggeriet, koordinationen af håndværkernes indsats, kontrollerer arbejdet og beslutter ændringer i byggeriet undervejs.
- Ombygning/renoveringen af det eksisterende byggeri er ikke væsentlig i henhold til byggelovens § 2.

For yderligere eksempler, se bilag 1

*3.2 Hvad er ny bebyggelse?*

Der er som udgangspunkt tale om opførelse af ny forsikringspligtig bebyggelse til beboelse, når der etableres nye beboelsesenheder – hvad enten der er tale om opførelse af helt ny bebyggelse eller om etablering af beboelse i eksisterende bebyggelse gennem en væsentlig ombygning[7]. Det er i den forbindelse uden betydning, om der indgives én byggeansøgning for en bebyggelse bestående af flere beboelsesenheder, eller om der indgives én byggeansøgning for de enkelte beboelsesenheder. Opføres der forsikringspligtigt byggeri, der hovedsageligt består af beboelse, men som også indeholder erhverv, skal der tegnes en forsikring, der omfatter såvel bygningens beboelses- som bygningens erhvervsenheder.

Der er enkelte situationer, hvor nyopførelse af en bebyggelse ikke vil forøge antallet af beboelsesenheder, men hvor der ikke desto mindre er tale om nyopførelse i lovens forstand og dermed forsikringspligt. Det gælder, når en bestående bebyggelse fjernes eller nedrives, således at fundamentet og *mindre, uvæsentlige* bygningsdele bibeholdes, og der herefter etableres en ny bebyggelse til beboelse på et nyt eller det bibeholdte fundament. I sådanne tilfælde er der tale om opførelse af helt ny bebyggelse, og der skal som udgangspunkt tegnes byggeskadeforsikring.

Når der opføres nye beboelsesenheder, herunder beboelse, der opføres i hele eller dele af en bestående bebyggelse, som ikke har været anvendt til boligformål hidtil, skal der tegnes en byggeskadeforsikring, hvis bygningen herefter hovedsageligt skal anvendes til beboelse og hvis ombygningen er væsentlig Det er naturligvis en forudsætning, at bebyggelsens opførelse varetages af en bygherre, der er forpligtet til at tegne en forsikring. Se herom ovenfor.

Det har ingen betydning i forhold til forsikringspligten, om der er tale om leje-, andels- eller ejerboliger.

Hvis en bestående erhvervsbebyggelse ændrer status og ombygges til hovedsageligt at tjene til beboelsesformål, vil der være tale om etablering af nye beboelsesenheder, og der vil skulle tegnes en byggeskadeforsikring, hvis ombygningen er væsentlig efter byggelovens § 2. Væsentlighedskriteriet gælder også ved vurderingen af, om ombygning af en båd til beboelse (husbåd) er forsikringspligtigt. (Se om begrebet "hovedsageligt til beboelsesformål" nedenfor, afsnit 3.3). Der vil også skulle tegnes en byggeskadeforsikring, hvis bebyggelsen har været

[7] Lovens § 25 A, stk. 1.

anvendt til hotel, men ombygges væsentligt, så den hovedsageligt tjener som almindelig helårsbolig for én eller flere familier, eller hvis en tagetage udnyttes til etablering af en eller flere nye beboelsesenheder. Også ombygning og eventuel udvidelse af én helårsbolig, så den deles op i flere helårsbeboelser, og hvor der dermed sker en forøgelse af den samlede mængde beboelsesenheder, kan omfattes af pligten til at tegne en forsikring. Det forudsætter, at ombygningen er væsentlig efter byggelovens § 2.

Ved opførelse af fx højskole- og efterskolebyggeri eller lignende, må der tages konkret stilling til, om der er tale om forsikringspligtigt byggeri. Ved vurderingen af om det er tilfældet, skal der blandt andet lægges vægt på bebyggelsens anvendelse. Hvis den hovedsageligt skal anvendes til beboelsesformål, vil der som oftest være tale om en forsikringspligtig bebyggelse.

**Figur 3: Eksempler på situationer, hvor der er tale om ny bebyggelse til beboelsesformål, og hvor der er pligt til at tegne en forsikring.**

- Når der opføres helt ny bebyggelse til beboelsesformål.
- Når bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, omdannes til beboelsesformål, og der dermed etableres nye beboelsesenheder, og ombygningen er væsentlig.

*3.2.1 Hvornår er der tale om væsentlig ombygning?*

Hvis en *bestående beboelsesenhed*, fx et enfamilieshus, tilbygges, renoveres eller ombygges, uden at antallet af beboelsesenheder i øvrigt forøges, er der ikke forsikringspligt[8]. Det vil sige, at en boligejer, der ønsker at udnytte tagetagen eller opføre en tilbygning for at forøge sit eget boligareal, ikke omfattes af forsikringspligten. Det er i den forbindelse uden betydning, om der er tale om enfamilieshuse, rækkehuse, etagebyggeri eller anden form for byggeri, og om det er en bygherre eller boligejeren selv, der står for selve udvidelsen.

Hvis en professionel bygherre ved ombygning 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, er der derimod forsikringspligt, hvis ombygningen er væsentlig[9].

Væsentlighedskriteriet følger af byggelovens § 2. Af byggelovens § 2, stk. 1, litra b), fremgår, at loven finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser. For at en ombygning, af eksisterende byggeri omfattes af kravet om byggeskadeforsikring, skal der således være tale om bygningsmæssige ændringer, der udløser skærpede krav. Dette betyder, at forandringen i bebyggelsen, hvad enten det er en ombygning, tilbygning eller lignende, skal være af en vis karakter og værdi.

Der kan være situationer, hvor en boligenhed kan etableres uden nævneværdige bygningsmæssige ændringer, men hvor anvendelsesændringen fører til, at der skal ske byggesagsbehandling i kommunen. Der vil i denne situation ikke være pligt til at tegne en byggeskadefor-

[8] Bemærkningerne til L 177 2006, § 25A.

[9] Jf. Lov nr. 389 af 2. maj 2012 om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om bygnings- og boligregistrering samt byggeloven samt forarbejderne til loven.

sikring, idet pligten til at tegne en byggeskadeforsikring alene udløses, hvis anvendelsesændringen udløser krav om, at der skal ske en ombygning af bebyggelsen, og ombygningen er væsentlig. Som det fremgår af lovteksten, kan kommunen i sin afgørelse lægge vægt på, om der i forbindelse med ombygningen sker etablering af køkken og bad.

Som eksempel kan nævnes etablering af en boligenhed i en tidligere kontorbygning, hvor der allerede er etableret køkken og bad, og hvor eneste bygningsmæssige forandring før bebyggelsen kan anvendes til beboelse er blænding af en dør eller lignende. I dette tilfælde vil selve anvendelsesændringen sandsynligvis medføre krav om byggetilladelse. Ombygningen (blænding af døren) vil dog ikke kunne betragtes som væsentlig efter § 2, stk. 1, litra b, hvilket vil føre til, at forsikringspligten i § 25A ikke udløses.

Hvis der i forbindelse med anvendelsesændringen skal etableres køkken, fordi dette mangler, men der allerede er etableret bad, vil det bero på en konkret vurdering, om ombygningen er væsentlig efter byggelovens § 2, stk. 1, litra b, således at der udløses forsikringspligt.

Sker der imidlertid ombygning af f.eks. en skole til en række nye boliger, herunder etablering af nye køkkener og bad, vil forandringen være omfattet af byggeskadeforsikringspligten, dels fordi der tilvejebringes nye boliger, og dels fordi der er tale om væsentlige ombygninger.

**Figur 4: Eksempler på situationer, hvor der er tale om renovering, ombygning og tilbygning, og hvor der ikke er forsikringspligt.**

- Ombygning af og tilbygning til bestående bebyggelse, uden der etableres nye beboelsesenheder.
- Ombygning af og tilbygning til bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, og hvor ombygningen ikke er væsentlig.

For uddybende eksempler, se bilag 1.

*3.3 Hvornår anvendes en bebyggelse hovedsageligt til beboelse?*

En bebyggelse omfattes af forsikringspligten, når bebyggelsen foruden at være ny eller væsentligt ombygget også hovedsageligt tjener til beboelsesformål[10].

Det er i den forbindelse en forudsætning, at der er tale om bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse. Hvis bygningen opføres til helårsbeboelse, er der forsikringspligt.

Det er bygningens primære funktion, der er afgørende for, om en bygning anvendes til beboelse. Det fremgår af lovbemærkningerne til byggelovens § 25A, at en ejendom hovedsageligt skal anvendes til beboelse, når der arealmæssigt er mere, der skal anvendes til beboelse end til erhverv.

Bygninger, der ikke indeholder beboelsesenheder, er aldrig omfattet af forsikringspligten. Det kan eksempelvis gælde for fællesbygninger, herunder vaskerier, festlokaler etc., der opføres i tilknytning til flere beboelsesblokke.

[10] Lovens § 25 A, stk. 1.

Er der derimod tale om eksempelvis et parcelhus, som delvist anvendes til liberalt erhverv – fx lægepraksis eller advokatkontor, vil forsikringen foruden bebyggelsens beboelsesenheder også skulle omfatte de andre enheder i bebyggelsen, i dette tilfælde kontoret.

**Figur 5: Eksempler på situationer, hvor en bebyggelse anses for hovedsageligt at tjene til beboelsesformål.**

- Nyopførelse af en bygning, der hovedsageligt skal anvendes til beboelse.
- Omdannelse af eksisterende byggeri fra erhverv til beboelse, hvis ombygningen er væsentlig og der tilvejebringes nye boligenheder.

For yderligere eksempler, se bilag 1.

*3.4 Er der pligt til at tegne forsikring, når ejeren af ejendommen medvirker ved opførelsen af byggeriet?*

Reglerne om forsikringspligten fremgår af byggeloven, mens reglerne om de skader en forsikring dækker, fremgår af byggeskadeforsikringsbekendtgørelsen.[11] Hvis det er en forbruger, der er ejer af ejendommen, og forbrugeren har fået en bygherre til at forestå byggeriet, men selv deltager i opførelsen af huset, er det i forhold til forsikringspligten afgørende hvor stor en del af opførelsen, forbrugeren varetager.

Udgør værdien af forbrugerens arbejde således mindre end værdien af det samlede arbejde, der udføres af andre end forbrugeren selv, kan den del af byggeriet, som forbrugeren selv har opført, undtages forsikrings*dækning*. Der er dog stadig forsikrings*pligt* på hele byggeriet.[12]

Det er en forudsætning for, at forsikringsselskabet kan undtage byggeskader fra dækning, at ejeren af ejendommen er forbruger og selv har varetaget noget af opførelsen, og at det er udtrykkeligt aftalt, hvilke arbejder, der er tale om, og at ejeren af ejendommen er orienteret om konsekvensen af at varetage en del af opførelsen selv – dvs. at forsikringsrettighederne mistes.

Udgør værdien af forbrugerens arbejde med byggeriet derimod mere end værdien af det samlede arbejde, der udføres af andre end forbrugeren selv i forbindelse med opførelsen af byggeriet, er der ikke forsikringspligt. I dette tilfælde er forbrugeren hovedansvarlig for at opføre byggeriet og varetager dermed opgaven som bygherre, uanset forbrugeren samtidig betaler en erhvervsdrivende for at styre den del af byggeriet, som forbrugeren ikke står for at opføre. Når bygherren er en forbruger, der opfører ny bebyggelse til egen bolig, er byggeriet ikke omfattet af forsikringspligten.

## 4. Efter byggeriet er opført

*4.1 Hvilke skader dækker forsikringen?*

Byggeskadeforsikringen dækker alvorlige byggeskader, der opstår på bebyggelsen, og som kan henføres til fejl begået i forbindelse med opførelsen. Der kan være tale om såvel projekterings-, udførelses- som materialefejl. Byggeskaderne skal have væsentlig betydning for be-

[11] Bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring med senere ændringer (fremover benævnt bekendtgørelsen).
[12] Bekendtgørelsens § 7 og lovens § 25A, stk. 1.

byggelsens levetid eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen. Forsikringen dækker også ved nærliggende risiko for byggeskade, samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for byggeskade.

Ligesom ved andre forsikringer kommer det altid an på den enkelte skade, om byggeskadeforsikringen dækker. Ved vurderingen af, om der er tale om en dækningsberettiget 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[13].

**Figur 6: 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 cm2.
- Et utæt undertag eller skævheder i gulve, der skyldes sætningsskader.

**Figur 7: 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.

Flere eksempler på dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede byggeskader findes i bilag 3[14].

*4.2 Forsikringens ikrafttræden og løbetid*

Byggeskadeforsikringen tegnes af bygherren. Eventuelle forsikringsudbetalinger sker til bygningsejeren, uanset om der er tale om en privat forbruger, eller om der er tale om en erhvervsdrivende, der som erhverv udlejer eller sælger de pågældende beboelsesenheder. Forsikringen løber i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Byggeskadeforsikringen følger den bebyggelse, forsikringen er tegnet for, uanset om bygningen sælges i forsikringens løbetid.

Forsikringen træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren, Sker der ikke aflevering, træder forsikringen i kraft ved første indflytning.[15] Er der tale om en udlejningsejendom, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed i henhold til lejekontrakten.

Ikrafttrædelse forudsætter, at entreprenøren har accepteret forsikringsselskabets tilbud på en byggeskadeforsikring.

[13] Definitionen på en byggeskade fremgår af § 5 i bekendtgørelsen.
[14] Listen findes ligeledes i bilag 1 i bekendtgørelsen.
[15] Lovens § 25 B, stk. 3.

Hvis der er tale om en andelsboligforening, der køber en færdigbygget ejendom fra bygherren, løber forsikringen fra det tidspunkt, hvor den første andelshaver overtager sin andel.

*4.3 Byggeskadeforsikringen i forhold til andre tingsforsikringer*
Om forsikringsselskabernes regresmuligheder og forældelseslovens betydning for disse, se bilag 4.

*4.4 Eftersyn af bebyggelsen*
I forsikringens løbetid på 10 år skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn af bebyggelsen eller af en bebyggelse, der er magen til – hvis der fx er tale om et nybygget lejlighedskompleks. Forsikringsselskabet kan nemlig lave stikprøveeftersyn, hvis to eller flere bebyggelser er meget ens[16].

Der foretages et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn. 1-års eftersynet laves tidligst 5 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft. 5-års eftersynet laves tidligst 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft[17]. Hvis forsikringen oprettes med tilbagevirkende kraft pga. forhold, som forsikringsselskabet ikke har nogen skyld i, vil tidsfristen for eftersynet skulle ses i lyset heraf. På baggrund af eftersynene udarbejder den bygningssagkyndige en eftersynsrapport, som blandt andet indeholder en registrering af de svigt og skader, der er konstateret på bebyggelsen. Herefter laver forsikringsselskabet en oversigt over de dækningsberettigede byggeskader, der er konstateret på bebyggelsen. Rapport og skadesoversigt sendes direkte til forbrugeren og til de personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade.

*4.5 Anmeldelse og udbedring af byggeskader*
*4.5.1 Anmeldelse*
En byggeskade kan anmeldes i hele forsikringens løbetid på 10 år. Det er altså ikke nødvendigt, at en byggeskade opdages i forbindelse med et af de eftersyn, som forsikringsselskabet foretager. Det er vigtigt, at en eventuel byggeskade anmeldes til forsikringsselskabet uden ugrundet ophold, da kravet ellers kan mistes på grund af passivitet. Hvis kravet ikke gøres gældende snarest muligt, kan forsikringsselskabet afvise at dække den del af byggeskaden, som har udviklet sig på grund af den sene anmeldelse. Forsikringsselskabet kan dog ikke afvise at yde dækning eller begrænse dækningsomfanget alene under henvisning til, at den dækningsberettigede har anmeldt sit krav for sent, hvis denne forsinkelse skyldes, at skaden er søgt udbedret på grundlag af indgåede entrepriseaftaler eller lignende.[18] En byggeskade kan senest anmeldes til forsikringsselskabet på dagen, hvor forsikringen udløber.

Ved udlejningsejendomme er det ejeren af ejendommen, der er den sikrede, og som dermed har ret til at få forsikringssummen udbetalt. Lejeren må derfor i tilfælde af, at der opstår en byggeskade på det lejede, rejse krav over for udlejer om afhjælpning, hvorefter udlejer anmelder skaden hos forsikringsselskabet.

Ved andelsboligforeninger er det andelsboligforeningen, repræsenteret ved dennes bestyrelse, der er den sikrede. Den enkelte andelshaver må derfor i tilfælde af, at der opstår en byggeska-

[16] Bekendtgørelsens § 23, stk. 6.
[17] Bekendtgørelsens § 19.
[18] Bekendtgørelsens § 12.

de på andelslejligheden, anmelde dette til bestyrelsen, der herefter anmelder skaden hos forsikringsselskabet.

*4.5.2 Udbedring*
Hvis en byggeskade er dækket af byggeskadeforsikringen, skal den udbedres[19]. Når skaden er anmeldt hos forsikringsselskabet, eller hvis byggeskaden er fundet ved et eftersyn af bebyggelsen, vil forsikringsselskabet kontakte bygherren og opfordre denne til at udbedre byggeskaden inden rimelig tid[20]. Hvis bygherren er gået konkurs eller ikke får iværksat en udbedring af byggeskaden, vil forsikringsselskabet iværksætte, at byggeskaden udbedres. Forsikringsselskabet kan afvise at yde dækning til et udbedringsarbejde, hvis det er igangsat, før forsikringsselskabet har givet den sikrede, det vil sige ejeren af ejendommen, besked om, at byggeskaden er dækningsberettiget. Det gælder dog ikke, hvis arbejdet er sat i gang for at undgå eller begrænse en byggeskade[21].

*4.5.3 Egenbetaling*
Forsikringsselskabet kan opkræve en egenbetaling, hvis dette fremgår af forsikringspolicen[22]. Selvrisiko, der er afholdt i henhold til en anden tingsforsikring, medregnes i opgørelsen af egenbetalingen[23]. 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. Egenbetalingen følger bebyggelsen. Det betyder, at hvis maksimumsgrænsen på de 20.000 kr. er nået under en tidligere ejer, kan forsikringsselskabet ikke opkræve yderligere egenbetaling af den nye ejer, hvis der opstår endnu en dækningsberettiget byggeskade i forsikringens løbetid.

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.

*4.5.4 Byggeskader, der er opstået i den del af byggeriet, som forbrugeren selv har stået for at opføre*
Hvis forbrugeren, uden at agere bygherre, selv har deltaget i opførelsen af byggeriet, kan byggeskader i denne del af byggeriet undtages fra forsikringsdækning, hvis det klart fremgår af aftalen mellem forbrugeren og bygherren, hvilke opgaver forbrugeren selv har varetaget, og det endvidere fremgår af forsikringspolicen, at byggeskader på den del af byggeriet, som forbrugeren selv har opført, er undtaget fra dækning. Hvis værdien af forbrugerens arbejde i forbindelse med opførelsen af byggeriet udgør 50 % eller derover, vil byggeriet som sådan være undtaget fra forsikringspligten, da der i sådanne tilfælde vil være tale om selvbyggeri.

*4.5.5 Hvis forbrugeren er uenig med forsikringsselskabet*
Hvis forsikringsselskabet afviser en byggeskade som dækningsberettiget, kan beslutningen påklages til Ankenævnet for Forsikring, som behandler klager over de afgørelser, forsikringsselskabet har truffet i henhold til forsikringen. Yderligere information og klagevejledning vedr. Ankenævnet for Forsikring findes på nævnets hjemmeside.

---

[19] Bekendtgørelsens § 15.
[20] Bekendtgørelsens § 16.
[21] Bekendtgørelsens § 11.
[22] Bekendtgørelsens § 14.
[23] Bekendtgørelsens § 14, stk. 2.

*4.6 Offentliggørelsesordningen*
Energistyrelsen lancerer snarest en offentliggørelsesordning, hvor man kan søge oplysninger om professionelle bygherrer, der bygger forsikringspligtigt byggeri. Offentliggørelsesordningen forventes både at indeholde oplysninger om de virksomheder[24], der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget byggeskade[25], og om de virksomheder, der bygger uden dækningsberettigede byggeskader. Offentliggørelsen vil foregå på www.boligejer.dk og vil omfatte firmanavn, adresse og cvr. nr. og indeholde en beskrivelse af den byggeskade, der er opstået på bebyggelsen.

Offentliggørelsen sker 5 måneder efter modtagelse af skadesrapporten og vil vare i 2 år. Offentliggørelsen vil blive udsat eller suspenderet, hvis der anlægges sag ved en domstol, eller der er indgivet klageskrift ved voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed 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.

Der kan ændres i eftersynsindberetningen eller skadesoversigten, hvis forsikringsselskabet modtager nye oplysninger om en bebyggelses forhold.

## 5. Kommunens rolle

*5.1 Ansøgning om byggetilladelse*
Når en bygherre sender en ansøgning om byggetilladelse til privat boligbyggeri til kommunen, skal der samtidig sendes en kopi af forsikringsselskabets tilbud om at forsikre den ejendom, der søges om tilladelse til at opføre[26]. Kravet gælder i de situationer, hvor bygherren er forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Er det en forbruger, der er bygherre, er der ikke pligt til at tegne en byggeskadeforsikring. Forbrugeren skal i disse situationer redegøre for, at der er tale om selvbyggeri, det vil sige, at det er forbrugeren, der opfører eller forestår og styrer byggeriet.

Når kommunen modtager en ansøgning om byggetilladelse til privat boligbyggeri, skal den kontrollere, om ansøgningen indeholder et forsikringstilbud på en byggeskadeforsikring. Det er et almindeligt forvaltningsretligt grundprincip, at afgørelser skal træffes på et oplyst grundlag. Hvis der ikke er et forsikringstilbud, og der heller ikke er redegjort for, at der er tale om selvbyggeri, må kommunen derfor bede ansøgeren om at oplyse, hvorfor der ikke skal tegnes en byggeskadeforsikring.

I de situationer, hvor det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse ikke kan fastslås, om byggeriet vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, kan der gives en byggetilladelse med forbehold for, at byggeriet kan være omfattet af forsikringen. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis der endnu ikke er valgt hvilke(n) entreprenør(er), der skal udføre arbejdet. Væl-

[24] Kan være såvel entreprenør, rådgiver som materialeproducent, jf. Bekendtgørelsens § 32
[25] Bekendtgørelsens § 32.
[26] Lovens § 25 C, stk. 1, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 1.

ges en model som medfører, at byggeriet bliver omfattet af forsikringen, skal der ved byggeriets færdigmelding afleveres sædvanlig dokumentation for en tegnet forsikring. Vælges der en model, som medfører, at byggeriet ikke er omfattet, kan der afgives en erklæring om, at byggeriet er undtaget forsikringspligten.

Kommunen kan ikke give byggetilladelse, hvis ansøgningen ikke indeholder de nødvendige oplysninger[27].

*5.2 Færdigmelding af bebyggelsen*
Når bygherren har færdiggjort byggeriet, skal det færdigmeldes til kommunen. Kommunen skal registrere oplysningerne i BBR, jf. beskrivelsen nedenfor under afsnit 5.3.

I forbindelse med færdigmeldingen skal bygherren dokumentere, at der er tegnet en byggeskadeforsikring[28]. Det kan ske ved at sende en kopi af forsikringspolicen og en kvittering for, at forsikringspræmien er betalt, eller ved at fremsende en meddelelse fra forsikringsselskabet om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring. Kommunen kan kræve, at dokumentationen for forsikringen sendes elektronisk[29].

Det er ikke et krav, at det oprindelige forsikringstilbud også er det tilbud, der endeligt accepteres. Bygherren kan således vælge at tegne forsikringen hos et andet selskab end det selskab, der afgav tilbud på byggeskadeforsikringen til brug for ansøgningen om byggetilladelse. Det er bygherren, der er ansvarlig for, at der er tegnet forsikring, og at kommunen får de oplysninger, der er nødvendige.

Har flere forsikringsselskaber afgivet tilbud om at tegne en forsikring, træffer bygningsejeren beslutning om, ved hvilket forsikringsselskab, forsikringen ønskes tegnet.

Det er kommunens ansvar at kontrollere, at dokumentationen er indsendt sammen med færdigmeldingen. Hvis kommunen ikke har fået dokumentation for, at der er tegnet forsikring, kan byggeriet ikke færdigmeldes og dermed lovligt tages i brug. Hvis der er tale om opførelse af bebyggelse, der kræver en ibrugtagningstilladelse, kan kommunen heller ikke give denne, hvis der ikke foreligger dokumentation for, at der er tegnet en forsikring.[30]

Hvis kommunen i forbindelse med den almindelige tilsynsforpligtelse[31] bliver opmærksom på, at et hus, der ikke er færdigmeldt, alligevel er taget i brug, skal kommunen søge forholdet lovliggjort i overensstemmelse med lovens bestemmelser herom[32]. I den forbindelse skal kommunen kontrollere dokumentationen for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring. Det er forudsat, at der er tale om byggeri, der er omfattet af forsikringspligten.

Såfremt kommunen i strid med loven[33] udsteder byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til omfattet byggeri, som ikke er forsikret, kan kommunen ifalde erstatningsansvar over for bygningsejeren efter dansk rets almindelige regler.

---

[27] Lovens § 25C, stk. 3.
[28] Lovens § 25 C, stk. 2, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 2.
[29] Bekendtgørelsens § 30, stk. 4.
[30] Lovens § 25 C, stk. 3.
[31] Lovens § 16 C, stk. 1.
[32] Lovens § 16C, stk. 3.
[33] Lovens § 25 C, stk. 3.

*5.2.1 Administrative tvangsbøder*
Hvis et forsikringspligtigt byggeri er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation for, at forsikringen er tegnet, kan kommunen administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige tvangsbøder.[34]

Det betyder, at kommunen, uden at gå til domstolene, kan pålægge bygherren bøder, indtil dokumentationen bliver fremsendt til kommunen.

Det er kommunen, der fastsætter tvangsbødernes størrelse. De administrative tvangsbøder skal have en sådan størrelse, at de virker motiverende i forhold til at få bygherren til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en bygherre har undladt at tegne flere forsikringer, vil der kunne udstedes tvangsbøder for hver enkelt forsikring, der ikke er tegnet.

Det er ikke muligt at klage over kommunens administrative tvangsbøder. Hvis bygherren ikke er enig i tvangsbøden, vil bygherren skulle anlægge en sag ved domstolene[35].

Hvis bygherren ikke er enig i kommunens afslag på enten en ansøgning om byggetilladelse eller på anmodning om en ibrugtagningstilladelse, kan kommunens afgørelse påklages til statsforvaltningen[36].

*5.3 Konkurs*
Ifølge reglerne træder byggeskadeforsikringen i kraft ved aflevering af byggeriet, eller, hvis der ikke sker aflevering, ved første indflytning.[37] Ikrafttrædelse ved aflevering forudsætter, at den professionelle bygherre over for forsikringsselskabet har accepteret selskabets tilbud på en byggeskadeforsikring.

Hvis den erhvervsdrivende, som er forpligtet til at tegne forsikringen, går konkurs *efter* byggeskadeforsikringen er trådt i kraft, men *inden* præmien er betalt, vil forsikringsselskabet have pligt til at tegne forsikringen, uanset at forsikringspræmien ikke er betalt.

I tilfælde af, at den erhvervsdrivende, som er forpligtet til at tegne byggeskadeforsikringen, går konkurs, *inden* forsikringen er trådt i kraft, dvs. inden byggeriet er afleveret og forsikringstilbuddet er accepteret, eller der er sket indflytning, skal der om muligt inden færdiggørelsen af byggearbejdet foretages en fornyet vurdering af, om byggeriet er omfattet af byggeskadeforsikringsordningen.

Såfremt bygherrens konkurs fører til, at forbrugeren herefter selv agerer bygherre, det vil sige forestår resten af byggeriet (opfører, styrer eller koordinerer opførelsen), kan byggeriet være undtaget fra forsikringspligten. Der kan i den forbindelse afgives en erklæring om, at byggeriet er undtaget forsikringspligten.[38]

---

[34] Lovens § 25D, stk. 1.
[35] Lovens § 25D, stk. 2.
[36] Lovens § 24, stk. 1.
[37] Lovens § 25 B, stk. 3.
[38] Se bilag 2.

Overtages byggeriet af en ny professionel bygherre, skal der på sædvanlig vis foreligge dokumentation for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring, ligesom der ved færdigmelding af byggeriet skal foreligge dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og på at præmien er betalt[39].

Sker den professionelle bygherres konkurs efter byggeriet er færdigt, men inden byggeskadeforsikringen er trådt i kraft, og kan der derfor ikke i praksis tegnes en byggeskadeforsikring, kan kommunen dispensere fra dokumentationskravet i byggelovens § 25C, stk. 2, jf. § 25C, stk. 3[40]. Det er en forudsætning for at kommunen kan meddele dispensation, at kommunen har modtaget en kopi af konkursdekretet. En konkurs*begæring* er således ikke tilstrækkelig dokumentation for at kunne meddele dispensation fra forsikringspligten.

Det er forbrugerens ansvar (og interesse) at undersøge, om der kan findes en ny professionel bygherre, ligesom forbrugeren herefter må tilvejebringe en kopi af konkursdekretet. Kommunen har ikke pligt til at undersøge, om forbrugeren kunne have fundet en anden professionel bygherre, der kunne tegne forsikringen.

*5.4 Registrering i BBR*

Når kommunen har modtaget færdigmeldingen af et byggeri, skal den registrere oplysningerne om blandt andet byggeskadeforsikringen i BBR[41]. Registreringen skal være i overensstemmelse med de regler om registrering i BBR, som fastlægges af det relevante ressortministerium[42].

Kommunerne skal registrere navnet på forsikringsselskabet, der har tegnet byggeskadeforsikringen, samt datoen for forsikringens ikrafttræden.

Hvis der ikke skal tegnes en byggeskadeforsikring, fordi der er tale om selvbyggeri, vil det for bebyggelser, som er færdigmeldt efter den 1. september 2010, fremgå af BBR, at der er tale om selvbyggeri, og at der af denne årsag ikke er tegnet byggeskadeforsikring.

Ved selvbyggeri forstås den situation, hvor det er forbrugeren, der som bygherre selv opfører eller forestår opførelsen af byggeriet, det vil sige har ansvaret for byggeprocessen gennem styringen af denne, og hvor forbrugeren af denne årsag er undtaget fra forsikringspligten.[43]

Hvis der ikke skal tegnes en byggeskadeforsikring, fordi kommunen i en konkurssituation har meddelt dispensation, vil det fremgå af BBR, at der er dispenseret fra kravet om byggeskadeforsikring, og at der af denne årsag ikke er tegnet byggeskadeforsikring. Hensigten er, at det i BBR bliver tydeliggjort, at et byggeri godt kan være opført af en professionel bygherre, selvom der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, jf. ovenfor.

---

[39] Lovens § 25 C, stk. 1 og 2.
[40] Lovens § 22, stk. 1, 3. pkt.
[41] Bekendtgørelsens § 31.
[42] Med virkning fra 3. oktober 2011 har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ressortansvaret for BBR-registret.
[43] Lovens § 25A, stk. 1, nr. 5.

## 6. Yderligere information

Yderligere information om byggeskadeforsikringsordningen findes blandt andet på:

- www.boligejer.dk
- Energistyrelsens hjemmeside www.ens.dk
- www.retsinformation.dk

## 7. Bilagsoversigt

Vejledningen indeholder 4 bilag:

- *Bilag 1: Byggeskadeforsikringen i praksis – eksempler.* En oversigt over eksempler på bebyggelser, der enten er eller ikke er omfattet af forsikringspligten.
- *Bilag 2: Erklæring ved fravalg af byggeskadeforsikring.* Et eksempel på en frivillig standarderklæring, der kan benyttes af kommunen i tilfælde med selvbyggeri.
- *Bilag 3: Eksempler på byggeskader.* En ikke udtømmende liste over dækningsberettigede skader.
- *Bilag 4: Forældelseslovens betydning for forsikringsselskabernes regresmuligheder, hvis en byggeskade er dækningsberettiget i henhold til byggeskadeforsikringen.*

# Bilag 1

## Byggeskadeforsikringsordningen i praksis - eksempler

| Er der forsikringspligt ved: | Ja/ Nej | Hvem skal tegne forsikringen? |
|---|---|---|
| Nyopførelse af et enfamilieshus, som en bygherre opfører, eller står for at opføre med efterfølgende salg eller udlejning for øje? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring, da bygherren ikke er en forbruger, der opfører en bolig til sig selv. |
| Nyopførelse af et enfamilieshus i hovedentreprise, hvor der foruden hovedentreprenøren er en arkitekt, der medvirker som rådgiver i byggeprocessen? | Ja | Det er den, der forestår byggeriet, der betragtes som bygherre. Hvis det er hovedentreprenøren, der styrer byggeprocessen og således blandt andet står for koordinationen mellem de enkelte udførende entreprenører, den løbende faglige kvalitetssikring af byggeriet, og tilsynsforpligtelserne i forhold til arbejdets udførelse, vil hovedentreprenøren blive betragtet som bygherre. Arkitekten betragtes i denne forbindelse således ikke som bygherre. |
| Nyopførelse af et enfamilieshus, hvor forbrugeren varetager rollen som bygherre, der opfører bebyggelse, og hvor bebyggelsen skal tjene til forbrugerens bolig? | Nej | Der skal ikke tegnes forsikring, hvis forbrugeren selv vælger at opføre boligen. Forbrugeren betragtes i den forbindelse som bygherre, og der er tale om selvbyggeri. Forbrugeren bærer ansvaret for byggeriet og kender sine risici, herunder i forhold til byggeskader. Det forhold, at forbrugeren aftaler med en VVS'er og en elinstallatør, at de udfører det autorisationskrævende arbejde, fører ikke til, at der skal tegnes byggeskadeforsikring. |
| Opførelse af bebyggelse til beboelse, hvor en forbruger selv styrer byggeprocessen, det vil sige indgår aftaler med alle fag-entreprenører om tid og betaling, samt koordinerer og styrer disses indsats? | Nej | Der skal ikke tegnes en forsikring. Der er tale om selvbyggeri, hvor forbrugeren har rollen som bygherre. Forbrugeren bærer selv ansvaret for byggeriet og kender sine risici, herunder i forhold til byggeskader. |

| | | |
|---|---|---|
| Opførelse af bebyggelse til beboelse, hvor en forbruger aftaler med forskellige håndværkere, at de skal udføre byggearbejdet, men det er en rådgiver, der så at sige varetager bygherrerollen og forestår byggeriet? | Ja | Rådgiveren skal i dette tilfælde tegne en forsikring. Afgørende for, om der er forsikringspligt er, at det er rådgiveren og ikke forbrugeren, der styrer byggeprocessen, herunder fx indgår kontrakterne med entreprenørerne, står for koordinationen mellem de enkelte udførende entreprenører, den løbende faglige kvalitetssikring af byggeriet og tilsynsforpligtelserne i forhold til arbejdets udførelse, og dermed varetager bygherrefunktionen. |
| Opførelse af bebyggelse til beboelsesformål, hvor forbrugeren indgår aftale med en total- eller hovedentreprenør om, at denne varetager rollen som bygherre, men hvor forbrugeren selv ønsker at stå for fx malerarbejdet, montering af køkken eller badeværelse, men hvor værdien af forbrugerens arbejde udgør mindre end værdien af det samlede arbejde, der udføres af andre end forbrugeren selv? | Ja | Total- eller hovedentreprenøren skal tegne forsikringen, hvis værdien af det arbejde forbrugeren selv udfører, udgør mindre end værdien af det samlede arbejde, der udføres. Arbejdets omfang skal fremgå af aftalen mellem entreprenøren og forbrugeren og skal ligeledes fremgå af forsikringspolicen. Skader som følge af forbrugerens eget arbejde dækkes ikke af forsikringen. |
| Nyopførelse af andels-/ejerlejligheder til medlemmerne af foreningen, hvor andels-/ejerlejlighedsforeningen, som bygherre, opfører, eller står for at opføre bebyggelsen? | Nej | Andels- eller ejerforeningen skal ikke tegne forsikring, da foreningen i denne forbindelse betragtes som forbruger, og da forbrugere, der agerer bygherre i forhold til egen bolig, ikke er omfattet af forsikringspligten. |
| Nyopførelse af andels-/ejerlejligheder til medlemmerne af foreningen, hvor opførelsen sker i hoved- eller totalentreprise, og hvor bygherren er hoved- eller totalentreprenøren? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring. |
| Nyopførelse af en- eller tofamilieshus, som skal bruges til udlejning eller salg? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring. |
| Nyopførelse af bebyggelse til beboelsesformål med en eller flere leje- andels- eller ejerlejligheder til udlejning eller salg? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring. |

| | | |
|---|---|---|
| Nyopførelse af en ejendom, hvor bebyggelsen hovedsageligt skal anvendes til beboelse, og hvor bygherren ikke er en forbruger, der selv skal anvende beboelsen? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring, hvis boligen hovedsageligt skal anvendes til beboelse. |
| Ombygning af eksisterende erhverv, institutioner, offentlige bygninger (eller lignende), der ikke tidligere har været anvendt til beboelse, til private helårsboliger og hvor ombygningen er væsentlig? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring, hvis ombygningen er væsentlig og boligen hovedsageligt skal anvendes til beboelse.<br>Væsentlighedsvurderingen skal ske i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra b), dvs. ombygningen skal være væsentlig i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser, herunder fx bygningsreglementet.<br>Hvis der fx allerede er både køkken og bad i den eksisterende erhvervsbebyggelse, fx et hotel, og disse bevares ved en ombygning til beboelsesenheder, kunne det tale for, at der ikke kan stilles krav om byggeskadeforsikring - med mindre de øvrige ombygninger er væsentlige efter byggelovens § 2. Hvis både eksisterende køkken og bad derimod rives ned og etableres nye steder i bebyggelsen, kunne det tale for, at der er forsikringspligt. |
| Ombygning af eksisterende erhverv, institutioner, offentlige bygninger (eller lignende), der ikke tidligere har været anvendt til beboelse, til private helårsboliger og hvor ombygningen ikke er væsentlig? | Nej | Bygherren skal ikke tegne en forsikring, hvis kommunen vurderer, at ombygningen ikke er væsentlig. Der er tale om en væsentlighedsvurdering efter byggelovens § 2. |

| | | |
|---|---|---|
| (Gen)opførelse af en ejendom som skal anvendes til beboelse, hvis fundamentet samt mindre uvæsentlige bygningsdele af en ejendom, der er nedrevet, nedbrændt eller lignende, genanvendes ved opførelsen? | Ja | Bygherren skal tegne forsikring, medmindre bygherren er en forbruger, der selv skal anvende bebyggelsen til bolig. |
| Omdannelse af eksisterende loftsrum i boligbebyggelse til boliger? | Ja | Bygherren skal tegne forsikringen, da der er tale om etablering af nye boligenheder og en udvidelse af den samlede boligmasse. |
| Tilbygning til eksisterende bolig, uden at der dermed etableres nye boligenheder? | Nej | Reglerne gælder kun for nybyggeri og etablering af nye boligenheder i eksisterende byggeri, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse. |
| Opførelse af en eller flere etager til beboelse oven på en eksisterende ejendom, der anvendes til beboelse? | Ja | Bygherren skal tegne forsikringen, hvis der er tale om etablering af en ny boligenhed og en udvidelse af den samlede boligmasse. Hvis bygherren er en forbruger, der selv skal bo i den nye boligenhed, er der ikke forsikringspligt. |
| Etablering af en ny boligenhed i tilknytning til en eksisterende ejendom, der anvendes til beboelse? | Ja | Bygherren skal tegne forsikringen, da der er tale om etablering af en ny boligenhed, og en udvidelse af den samlede boligmasse. Hvis bygherren er en forbruger, der selv skal bo i den nye boligenhed, er der ikke forsikringspligt. |
| Opførelse af sommerhuse? | Nej | Reglerne gælder kun for byggeri, som hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse. |

## Bilag 2

**Erklæring ved fravalg af byggeskade-forsikringen**

[Kommunens navn, evt. våbenskjold, kontaktoplysninger m.v.]

**Ejerdokumentation for byggeriets opførelse. Afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.**

Hermed erklæres og dokumenteres på tro og love, at jeg er ansvarlig for at styre opførelsen af byggeriet, der ansøges om byggetilladelse til, herunder at koordinere de enkelte udførende håndværkeres arbejde. Jeg er bekendt med reglerne om byggeskadeforsikring, jf. byggelovens §§ 25 A-F og erklærer hermed, at jeg er omfattet af reglen i byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 5. Jeg er bekendt med, at manglende forsikring betyder, at jeg i tilfælde af byggeskader kan risikere selv at skulle dække og udbedre disse (læs mere på bagsiden).

Det er strafbart, hvis du forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, eller hvis du fortier sådanne oplysninger, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra i.

Byggetilladelsen kan gives, når kommunen har modtaget den underskrevne erklæring. Er byggeriet ikke omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, vil det fremgå af byggetilladelsen, og byggeriet vil blive registreret som selvbyggeri i BBR.

Vurderer kommunen, at byggeriet skal være omfattet af byggeskadeforsikringen, vil byggetilladelsen først kunne gives, når der er fremsendt en kopi af tilbud på byggeskadeforsikring. Kommunens afgørelse kan påklages til Statsforvaltningen.

Denne dokumentation returneres til:
[Kommunens navn og afdeling
Adresse
Postnummer og By]

Dato: _____

Adresse som ansøgningen vedrører (byggeriet): _____

Postnr.: _____

Matr.nr. _____

Hvilken type byggeri er der tale om?: _____

Sagsidentifikationsnr. (journalnr.): _____

Underskrift fra samtlige ejere: _____

# Fakta om byggeskadeforsikringen

**Byggeskadeforsikring – gælder det også dig?**
Hvis du får en bygherre til at opføre en helårsbolig eller du køber en nøgleklar nybygget helårsbolig, skal der tegnes en lovpligtig byggeskadeforsikring. Den gælder i 10 år og dækker alvorlige byggeskader, f.eks. skimmelsvamp, utætte tage og radonindtrængning.

**Hvorfor?**
Byggeskadeforsikringen beskytter dig som ejer af en nybygget bolig. Hvis der inden for de første 10 år konstateres alvorlige fejl eller mangler på din bolig, er du bedre stillet. Der opstår ikke tvivl om, hvem der skal udbedre byggeskaden og hvordan du får gennemført et krav mod den ansvarlige. Endnu vigtigere; byggeskaden får ikke overraskende økonomiske konsekvenser for dig.

Byggeskadeforsikringen tegnes og betales af bygherren, dvs. ofte en totalentreprenør (f.eks. et typehusfirma) eller en hovedentreprenør (hvor én entreprenør står for hele byggeriet). Udgiften til forsikring vil dog blive lagt ind i din regning. Forsikringen er lovpligtig ved nybyggeri, så du skal sikre dig, at din entreprenør har tegnet den. Du skal ikke lade dig overtale til at undgå forsikringen. Så er det nemlig dig, som kan komme til at hænge på regningen, hvis der opstår byggeskader i løbet af de første 10 år.

**Hvad dækker den?**
Byggeskadeforsikringen dækker alvorlige byggeskader, der opstår på din bolig – og som skyldes fejl under opførelsen, og som har betydning for dens levetid og funktionalitet, f.eks. skimmelsvamp, utætte tage og radonindtrængning. Forsikringen indeholder to obligatoriske eftersyn af boligen, som udføres henholdsvis et og fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Huset bliver gået igennem af en uvildig byggesagkyndig.
Forsikringen træder i kraft, når du overtager den færdige bolig.

**Hvad koster det?**
Det er byggefirmaet, som skal tegne og betale for forsikringen. Når en privatperson hyrer et firma til at bygge en bolig, skal forsikringen indgå i den samlede pris. Hvis du f.eks. har hyret et firma som hovedentreprenør til at bygge dit nye hus, kommer du til at betale for forsikringen gennem regningen fra firmaet. Men det er til din egen fordel at sikre dig, at hovedentreprenøren har tegnet byggeskadeforsikringen.

Prisen på forsikringen afhænger bl.a. af den samlede pris på byggeriet og byggeriets art, forsikringsselskabets vurdering af entreprenørens evne til at bygge uden fejl og mangler samt entreprenørens økonomiske evne og vilje i tilfælde af, at en skade skal udbedres mv. Det er de enkelte forsikringsselskaber, der fastsætter prisen på forsikringen. Da forsikringen dækker i 10 år, skal prisen ses i forhold til, at boligen er sikret i hele denne periode.

**Hvornår skal man have en byggeskadeforsikring?**
Byggeskadeforsikring gælder for nybyggeri og væsentlig ombygning af eksisterende byggeri, der lovligt kan bruges til helårsbeboelse. Det gælder også ejendomme, der opføres til udlejning. Du får gavn af en byggeskadeforsikring, hvis du får opført eller køber et nybygget parcelhus, rækkehus, flerfamiliehus, andelslejlighed eller ejerlejlighed, eller hvis du får ombygget eksisterende byggeri, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, væsentligt.

Fritidshuse, ferielejligheder m.v. er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen. Det er ombygning, renovering af eller tilbygning til eksisterende boliger heller ikke.
**Se mere på www.boligejer.dk.**

## Bilag 3

### Eksempler på dækningsberettigede og ikke-dækningsberettigede byggeskader

Ved bedømmelsen af, hvorvidt en byggeskade er dækningsberettiget, skal der foretages en konkret vurdering efter § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Ifølge bestemmelsen skal byggeskaden have årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og være væsentlig eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen. Der kan være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl.

Nedenfor følger en række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan eller ikke kan være dækningsberettigede. Listen er ikke udtømmende.

### 1. Eksempler på dækningsberettigede byggeskader

- Skader på bærende og stabiliserende konstruktioner med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen eksempelvis som følge af, at de gældende normer for vind- og snebelastning m.v. ikke er opfyldt.
- Manglende konstruktive forbindelser med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen.
- Skadelige revner i teglstensoverliggere.
- Sætningsrevner i vægge og fundamenter som følge af utilstrækkelig fundering.
- Skævheder i gulve, der skyldes sætningsskade.
- Sætninger i altanfundamenter som følge af fejl ved fundering.
- Opstigende grundfugt, indtrængende overfladevand eller fugtbelastede terrændæk.
- Fugt som følge af utætte gennemføringer af afløb mv. i terrændæk.
- Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, for eksempel som følge af fejl ved omfangsdræn.
- Utætte inddækninger og skotrender.
- Utæt undertag.
- Uventileret damptæt undertag.
- Utæt eller fejlplaceret dampspærre med deraf følgende fugtproblemer.
- Utætte forsynings- og afløbsinstallationer.
- Korrosion i rør og vandinstallationer.
- Bagfald på kloak, der medfører væsentlig nedsat funktion eller levetid.
- Nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i valg af klæber eller udførelse.
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone.
- Væsentlige utætheder i klimaskærm.
- Synlig skimmelsvamp i beboelses- eller opholdsrum, herunder køkken og bryggers, på et areal større end 400 cm2, uanset om skimmelsvampen forekommer samlet eller pletvis.
- Synlig skimmelsvamp, uden for beboelses eller opholdsrum, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.
- Skjult skimmelsvamp, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.

- Fugtskader som følge af brug af opfugtede materialer.

- Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid.
- Trænedbrydende svamp i for eksempel vinduer, døre, kviste, karnapper eller tagkonstruktioner.
- Accelereret nedbrydning af bundstykker i døre og vinduer.
- Nedbrudte fuger i murværk som følge af fejl i mørtelkvalitet.
- Rustangreb på armeringsjern i f.eks. altaner som følge af fejl i dæklag over armeringsjern.

**2. Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede**

- Revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge.
- Afskalning af tyndpuds.
- Skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes bærende konstruktioners manglende stabilitet eller utilstrækkelig fundering.
- Skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet.
- Skader på udendørsarealer herunder havemure, terrasser, legeredskaber, svømmebassiner og installationer til samme.
- Trænedbrydning i for eksempel vinduer, døre, kviste, karnapper eller tagkonstruktioner som følge af manglende normal vedligeholdelse.
- Skader pga. slid og ælde.
- Nedbrydning i nedgravede træstolper.
- Skader på bygningsdele med opbrugt levetid, hvis denne ikke er væsentligt nedsat som følge af fejlplacering mv.
- Manglende tæthed i bebyggelsen, medmindre der er nærliggende risiko for væsentlig skade.
- Tagrender, der er underdimensionerede, men ikke indebærer nærliggende risiko for, at der opstår skade på andre bygningsdele.
- Tagrender, der har forkert fald, men under normale forhold afvander til nedløbet.
- Inddækninger og skotrender med fejl, men uden nærliggende risiko for vandindtrængning.
- Tegltag med for tynde afstandslister, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for ødelæggelse af undertaget, tegltaget eller lægterne.
- Blafrende undertag, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for, at det ødelægges.
- Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele.
- Nedfaldne fliser uden for vådzone.
- Nedbrudte elastiske fuger med kort levetid.
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone.

- Kosmetiske skader, herunder afskalling af maling.
- Misfarvninger, som ikke skyldes skimmelsvamp.
- Skimmelsvamp, der skyldes uhensigtsmæssig brugeradfærd, for eksempel manglende udluftning i forbindelse med tørring af tøj indendørs.
- Punkterede termoruder, som ikke skyldes fejl ved monteringen.
- Træk fra døre og vinduer.
- Knirkende gulve som følge af forkert fastgørelse.
- Skader på og funktionssvigt i hårde hvidevarer.

## Bilag 4

**Forældelseslovens betydning for forsikringsselskabernes regresmuligheder, hvis en byggeskade er dækningsberettiget i henhold til byggeskadeforsikringen.**

*1. Indledning*

Den 1. april 2008 trådte den obligatoriske byggeskadeforsikring i kraft, der betyder, at professionelle bygherrer har pligt til at tegne og betale for en byggeskadeforsikring, når de opfører nybyggeri af private boliger.

Byggeskadeforsikringen tegnes til fordel for bygningsejeren og løber i 10 år. Forsikringen vil i denne periode dække de alvorlige byggeskader, der opstår på boligen.

*2. Forsikringsselskabets regresmuligheder*

Bygningsejeren kan gå direkte til forsikringsselskabet med krav om udbedring af de dækningsberettigede byggeskader, der opstår på ejendommen i forsikringens løbetid. Forsikringsselskabet indtræder herefter i bygningsejerens krav mod de ansvarlige parter og får sikret en udbedring af byggeskaden, hvis den er dækningsberettiget.

Forsikringsselskabets primære kontraktspart er den professionelle bygherre, der har tegnet forsikringen. Forsikringsselskabet skal i henhold til § 16, jf. BEK nr. 1292 af 24/10/2007, underrette den professionelle bygherre ved anmeldelse om en byggeskade og opfordre denne til at "lade byggeskaden udbedre inden rimelig tid". Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring, jf. § 16, stk. 2.

Bekendtgørelsens § 16 er ikke til hinder for, at den professionelle bygherre opfordrer sine eventuelle kontraktsparter til at udbedre i overensstemmelse med AB 92, ABT 93 eller ABR 89, hvis disse regelsæt er vedtaget mellem parterne.

Hvis den professionelle bygherre er gået konkurs, er byggeskadeforsikringen ikke til hinder for springende regres, som normalt anerkendes inden for entrepriseretten.

Byggeskadeforsikringen ændrer således ikke på de nuværende entrepriseretlige regler eller regresregler.

*3. De nye forældelsesregler*

Den 6. juni 2007 vedtog Folketinget en ny forældelseslov, der trådte i kraft 1. januar 2008 - LOV nr. 522 af 6/6/2007.

Den nye forældelseslov opererer med en hovedregel om, at fordringer forældes 3 år efter forfaldstidspunktet. Forfaldstidspunktet regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, jf. § 2, stk. 1, dvs. i entreprisekontrakter fra afleveringstidspunktet. Den 3-årige forældelsesfrist suspenderes ved ukendskab til fordringen eller skyldneren indtil det tidspunkt, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil, jf. § 3, stk. 2, dvs. i entreprisekontrakter indtil det tidspunkt, hvor bygherren kendte eller burde have kendt til manglen. Suspensionen begrænses af en absolut forældelsesfrist på 10 år regnet fra forfaldstidspunktet.

*4. Forældelsesreglernes betydning for ansvarsreglerne i AB 92, ABT 93 og ABR 89*

I henhold til AB 92, ABT 93, og ABR 89 skal bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler ved arbejdet fremsættes (reklamere) senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren.

Forældelsesloven er ikke til hinder for, at AB 92's, ABT 93's og ABR 89's 5-årige reklamationsperiode fortsat kan opretholdes, når kontraktsparterne er professionelle.

Mangler, der skyldes svig eller grov uagtsomhed fra (total)entreprenøren eller rådgiverens side, vil ikke være omfattet af den 5-årige reklamationsperiode, jf. § 32 i AB 92 og i ABT 93 eller pkt. 6.2.3.1 i ABR 89, men vil i stedet være omfattet af de almindelige forældelsesregler.

Der vil ikke længere i forbrugerforhold kunne aftales en 5-årig reklamationsperiode for fejl og mangler, da forældelsesloven i § 26, stk. 2, indeholder et krav om, at det ikke gyldigt kan aftales, at forældelsesfristen forkortes til skade for en forbruger. Det seneste tidspunkt, hvor forbrugeren kan gøre en mangel gældende over for den professionelle bygherre, vil i stedet være 10 år efter forfaldstidspunktet.

Hvis den professionelle bygherre har lavet aftaler med eventuelle underentreprenører/rådgivere vil forbrugerens kontraktspart hæfte for underentreprenørers/rådgiveres fejl og mangler i 10 år. Forbrugerens kontraktspart vil ikke udover de 5 år i henhold til AB 92, ABT 93 eller ABR 89 kunne videreføre eventuelle krav mod underentreprenøren/rådgiveren, såfremt den 5-årige reklamationsfrist i AB 92, ABT 93 eller ABR 89 er aftalt mellem parterne, hvilket forældelsesloven ikke er til hinder for. De nye regler kan give anledning til overvejelser omkring koordinering af ansvarsperioder i de forskellige kontraktforhold med henblik på sikring af adgang til at søge regres "bagud i kæden".

En mangel ved arbejdet vil imidlertid, på samme måde som efter gældende ret, skulle påberåbes over for (total)entreprenøren eller rådgiveren inden rimelig tid efter, at den er eller burde være konstateret, idet kravet i modsat fald vil fortabes i henhold til de relative reklamationsfrister i § 32, stk. 2 i AB 92 og ABT 93 og pkt. 6.2.3.2. i ABR 89.

Den bygherre, der har reklameret rettidigt efter AB 92, ABT 93 eller ABR 89, men hvor (total)entreprenøren eller rådgiveren fortsat afviser mangelskravet, må afbryde forældelsesfristen, f.eks. ved indgivelse af

stævning eller ved skyldnerkendelse. Efter forældelsesloven er det nu også muligt at afbryde forældelsesfristen foreløbigt ved at udmelde udenretligt syn og skøn, med den virkning, at der løber en 1-årig tillægsfrist.

*5. Forældelsesreglernes betydning for byggeleveranceklausulen*

Den nugældende 5-årige reklamationsfrist for byggematerialer ophæves pr. 1. januar og erstattes af de almindelige forældelsesfrister. Forældelseslovens absolutte 10-årige forældelsesfrist kan ikke fraviges til skade for en forbruger.

§ 10, stk. 4, i AB 92 og ABT 93, der indeholder den såkaldte byggeleveranceklausul, kan fortsat opretholdes, hvis kontraktsparterne begge er professionelle. Leverandøren af materialer og andre leverancer vil således være ansvarlig for mangler i 5 år, regnet fra byggeriets aflevering, dog maksimalt 6 år efter leverandørens leverance til lager eller i forbindelse med videresalg.

For så vidt angår byggematerialer, indebærer købelovens § 54, stk. 4 bl.a., at en aftale mellem tidligere led i salgskæden, f.eks. en aftale mellem en producent af byggematerialer og en entreprenør om, at der skal gælde en reklamationsfrist ved krav mod producenten, ikke vil kunne gøres gældende af de tidligere led i salgskæden over for en forbruger.

En materialeleverandør vil således ikke over for en senere erhverver af materialerne kunne gøre gældende, at et krav ikke kan gennemføres på grund af den såkaldte byggeleveranceklausul i AB 92 § 10, stk. 4, der fastlægger en reklamationsfrist på 5 år fra byggeriets aflevering.

Bestemmelsen regulerer ikke, i hvilket omfang forbrugeren kan gøre et erstatningsansvar for mangler ved salgsgenstanden gældende over for et tidligere led i omsætningskæden, f.eks. en producent. Spørgsmålet herom afgøres på grundlag af almindelige ulovbestemte principper om direkte krav mod tidligere led (»springende regres«).

*6. Overgangsregler*

I forældelsesloven er der fastsat overgangsregler.

I § 30, stk. 4, er det angivet om de nye regler om fravigelighed i forbrugerforhold, at § 26, stk. 2, alene finder anvendelse på aftaler, der indgås eller forlænges efter lovens ikrafttræden. Det vil sige, at de aftaler, som en forbruger har indgået efter 1. januar 2008, vil blive omfattet af forældelsesloven. § 26, stk. 2, griber således ikke ind i eksisterende aftalevilkår.

Reklamationsfrister, der følger af allerede indgåede aftaler, herunder aftaler, hvorved AB 92 er vedtaget, kan således fortsat opretholdes, jf. dog § 48, stk. 4 i Lov nr. 523 af 6/6 2007 vedrørende ændringen af købelovens § 54, der omhandler byggematerialer.