

# VEJLEDNING OM BYGGESKADEFORSIKRING - Revideret juli 2019

Vejledningen består af 4 dele + bilag:

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 tredje del beskriver retstilstanden vedr. udlejningsejendomme efter, at de pr. 1. juli 2016 undtages fra kravet om byggeskadeforsikring.

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

Få mere information om byggeskadeforsikring:

- [Boligejer.dk](http://Boligejer.dk)
- [TBST.dk](http://TBST.dk)
- [Bygningsreglementet.dk](http://Bygningsreglementet.dk)
- [Retsinformation.dk](http://Retsinformation.dk)

## Indholdsfortegnelse

<b>1. Indledning</b> .....	3
<b>2. Kort om byggeskadeforsikring</b> .....	3
2.1 - Baggrund og formål.....	3
2.2 - Hvilke fordele giver byggeskadeforsikringen? .....	4
<b>3. Før byggeriet opføres</b> .....	4
3.1 - Hvem skal tegne forsikringen? .....	4
3.1.1 - Særligt om andelsboligforeninger og ejerforeninger .....	6
3.2 - Hvilken bebyggelse skal forsikres? .....	7
3.2.1 - Hvornår er der tale om væsentlig ombygning?.....	7
3.3 - Hvornår anvendes en bebyggelse hovedsageligt til beboelse? .....	8
<b>4. Efter byggeriet er opført</b> .....	9
4.1 - Hvilke skader dækker forsikringen? .....	9
4.2 - Forsikringens ikrafttræden og løbetid .....	10
4.3 - Eftersyn af bebyggelsen .....	10
4.4 - Hvem er den forsikrede, og hvem har ret til forsikringsudbetalingen .....	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 - Forsikringsdækning, når ejeren af ejendommen selv har medvirket ved opførelsen af byggeriet .....	12
4.5.5 - Hvis forbrugeren er uenig med forsikringselskabet .....	12
4.6 - Offentliggørelsesordningen "Tjek byggevirksomheden" .....	13
<b>5. Udlejningsejendomme</b> .....	13
5.1 - Kommunens rolle ved ansøgning om byggetilladelse.....	13
5.2 - Kommunens rolle ved færdigmelding .....	13
5.3 - Aflysning af servitut .....	14
<b>6. Kommunens rolle</b> .....	14
6.1 - Ansøgning om byggetilladelse .....	14
6.2 - Færdigmelding af bebyggelsen .....	15
6.2.1 - Administrative tvangsbøder .....	16
6.3 - Konkurs .....	16

6.4 - Umulighed i forhold til at opfylde kravet om byggeskadeforsikring .....	17
6.5 - Registrering i BBR .....	18
7. Yderligere information .....	18
8. Bilagsoversigt .....	19
Bilag 1 .....	20
Bilag 2 .....	23
Bilag 3 .....	25
Bilag 4 .....	27
Bilag 5 .....	28

## 1. Indledning

Denne vejledning erstatter vejledning om byggeskadeforsikring fra 2016. Dette sker som følge af, at der i 2017 er gennemført et serviceeftersyn af byggeskadeforsikringsordningen. Vejledningen er ændret i forhold til bygherrebegrebet og præciseret for at tydeliggøre fortolkningen af regelgrundlaget.

Vejledningen består af en kort introduktion til byggeskadeforsikringen (afsnit 2) og herefter 4 dele:

Den første del (afsnit 3) beskriver de overvejelser, der er relevante i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse. Først og fremmest spørgsmålet om, hvornår og for hvem der er forsikringspligt.

Den anden del (afsnit 4) beskriver de overvejelser, der er relevante i forbindelse med, at byggeriet er færdigt, og hvis der opstår dækningsberettigede skader.

Den tredje del (afsnit 5) beskriver retstilstanden vedr. udlejningsejendomme efter, at de 1. juli 2016 blev undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Den sidste del (afsnit 6) beskriver kommunernes rolle i relation til byggeskadeforsikringsordningen og de opgaver, som kommunerne varetager i forbindelse med byggeansøgninger, færdigmeldinger og registreringer.

Vejledningen indeholder desuden 5 bilag:

- **Bilag 1** Oversigt over eksempler på bebyggelser, der enten er eller ikke er omfattet af forsikringspligten.
- **Bilag 2** Eksempel på en frivillig standarderklæring, der kan benyttes af kommunen i tilfælde af selvbyggeri.
- **Bilag 3** Liste med eksempler på dækningsberettigede skader.
- **Bilag 4** Tro og love-erklæring, som den erhvervsdrivende skal underskrive i forbindelse med opførelse af ejendomme, der skal anvendes til udlejning.
- **Bilag 5** Illustrationer over kommunens sagsflow i sager, hvori indgår spørgsmål om byggeskadeforsikring.

## 2. Kort om byggeskadeforsikring

### 2.1 - Baggrund og formål

Reglerne om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1. april 2008 og indførte krav om byggeskadeforsikring, når en erhvervsdrivende opfører ny helårsbeboelse eller ombygger eksisterende bebyggelse til ny helårsbeboelse, hvis ombygningen er væsentlig. Reglerne findes i byggelovens kapitel 4 A og i bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring med senere ændringer.

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

Formålet med ordningen er at styrke især forbrugers retsstilling. Det gør ordningen ved at indføre en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet, hvis der konstateres en alvorlig byggeskade på en ny bolig. Hvis skaden er dækningsberettiget, sørger forsikringsselskabet således for enten at iværksætte en udbedring af skaden eller 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 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 en bolig, hvor der opstår en byggeskade, som er omfattet af byggeskadeforsikringen meget bedre stillet, hvis der opstår væsentlige byggeskader på bebyggelsen, end før, hvor forbrugeren kunne være henvist til en lang og udmattende retssag mod den, der havde opført bebyggelsen.

## 3. Før byggeriet opføres

Byggeskadeforsikringen er en forsikring, der skal tegnes for at forsikre et byggeri mod byggeskader, som skyldes forhold, der er opstået i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

Byggeskadeforsikringen skal tegnes i følgende situationer:

1. Ved opførelse af ny bebyggelse, 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 helårsbeboelse, og hvor ombygningen er væsentlig i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

Når en kommune modtager 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 4 A 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 opfører byggeriet, og hvilken type ny bebyggelse eller ombygning der søges tilladelse til. 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 kommunen som udgangspunkt først give en byggetilladelse, når der er indsendt dokumentation for, at der er indhentet et tilbud på en byggeskadeforsikring. Se nærmere herom i afsnit 6.

### 3.1 - Hvem skal tegne forsikringen?

I reguleringen om byggeskadeforsikring er den person, der er forsikringspligtig, benævnt henholdsvis som bygherren, den professionelle bygherre eller den erhvervsdrivende. I denne vejledning om byggeskadeforsikring anvendes herefter betegnelsen den erhvervsdrivende om den person, der er forpligtet til at tegne og betale byggeskadeforsikringen på forbrugers vegne<sup>1</sup>.

Den person, der er beskyttet af forsikringen, er i reguleringen om byggeskadeforsikring omtalt både som bygningsejeren eller forbrugeren. I denne vejledning anvendes herefter betegnelsen forbrugeren om den person, som er beskyttet af forsikringen.

I de tilfælde, hvor en forbruger indgår en aftale med en erhvervsdrivende om, at den erhvervsdrivende

opfører eller forestår opførelsen af et byggeri til forbrugeren, vil den erhvervsdrivende være forpligtet til at tegne og betale byggeskadeforsikringen.<sup>2</sup>

I de tilfælde, hvor to erhvervsdrivende indgår aftale om opførelse af ny bebyggelse eller ombygning til helårsbeboelse, vil det være den traditionelle entrepriseretlige bygherre, der er forpligtet til at tegne byggeskadeforsikringen.

I sådanne tilfælde skal der ikke sondres ml., hvem der er ansvarlig for byggeprocessen m.v.

Hvis forbrugeren får byggeriet opført eller etableret i total- eller hovedentreprise, vil det være total- eller hovedentreprenøren, der vil blive anset for at være den erhvervsdrivende og dermed have pligten til at tegne forsikringen.

Hvis forbrugeren selv vælger at stå for byggeriet, er der ikke forsikringspligt. Det gælder både de tilfælde, hvor forbrugeren selv udfører arbejdet eller en del af arbejdet (medbyg) og i de tilfælde, hvor forbrugeren selv indgår aftaler med håndværkere om opførelse af byggeriet, dvs. rene fagentrepriser.

Hvis forbrugeren indgår aftale med en rådgiver, f.eks. en arkitekt eller en ingeniør om, at rådgiveren skal forestå opførelsen af byggeriet på forbrugers vegne, dvs. at rådgiveren står for byggeprocessen og indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre byggeriet, vil en eventuel forsikringspligt afhænge af, om rådgiveren udøver en forbrugers sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Som sædvanlige rettigheder kan nævnes retten til at foretage ændringer i projektet og udøve misligholdelsesbeføjelser. Som sædvanlige forpligtelser kan nævnes forpligtelsen til at betale. Derudover kan der f.eks. lægges vægt på, hvem der har indgået aftalerne med entreprenørerne og haft indflydelse på valg af entreprenør.

I de fleste tilfælde udøver rådgiveren ikke en erhvervsdrivendes sædvanlige rettigheder og forpligtelser og vil derfor ikke være omfattet af forsikringspligten. Der kan dog være tilfælde, hvor forbrugeren aftaler og giver en fuldmagt, hvor rådgiveren udøver de rettigheder og forpligtelser, der påhviler den erhvervsdrivende, og hvor forbrugeren ingen kontakt har med entreprenørerne. I sådanne sjældne tilfælde kan der påhvile rådgiveren forsikringspligt.

#### *Hvem er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring?*

Offentlige bygherrer og bygherrer, som opfører bebyggelse, der er dækket af Byggeskadefonden for almene boliger eller bebyggelse dækket af Byggeskadefonden for byfornyelse, er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.<sup>3</sup>

Det samme gælder opførelse af ny bebyggelse, der ikke er helårsbolig, som f.eks. opførelse af sommerhuse eller andre fritidsboliger.

---

<sup>1</sup> Lovens § 25 A, stk. 1.

<sup>2</sup> Jf. bemærkningerne til lovforslaget, LFF 2007-03-14, nr. 177, afsnit 2.1.1.

<sup>3</sup> Lovens § 25 A, stk. 2, nr. 1-6.

Efter 1. juli 2016 er ejendomme, der skal anvendes til udlejning, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring<sup>4</sup>. Undtagelsen omfatter også de tilfælde, hvor der ved en væsentlig ombygning mv. fremkommer en ny boligenhed, som skal anvendes til udlejning<sup>5</sup>. Det er ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om byggeriet er omfattet af undtagelsen<sup>6</sup>. Hvis f.eks. en ejendom opdeles i ejerlejligheder i forbindelse med opførelsen, men ejes af den samme virksomhed, som udlejer lejlighederne, vil ejendommen være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Undtaget fra forsikringspligten er også en forbruger, der selv står for arbejdet med at opføre *sin egen* bolig, dvs. selv udfører håndværkerydelser eller indgår aftaler med entreprenører om at opføre byggeriet. For at være omfattet af undtagelsen skal byggeriet anvendes til forbrugerens egen beboelse. Forbrugeren vil derfor være forpligtet til at tegne byggeskadeforsikring, hvis forbruger opfører et byggeri, som denne ikke selv skal bo, uanset om forbrugeren har et CVR-nr.

### 3.1.1 - Særligt om andelsboligforeninger og ejerforeninger

Andels- eller ejerforeninger anses for at være forbrugere, når de indgår aftaler med erhvervsdrivende. Hvis en andels- eller ejerforening indgår aftale med en erhvervsdrivende om opførelse af bebyggelse til brug for bolig for medlemmerne i foreningen, påhviler forsikringspligten derfor den erhvervsdrivende.

Der er ikke forsikringspligt i tilfælde, hvor andels- eller ejerforening selv opfører eller forestår opførelsen af bebyggelse til brug for bolig for medlemmerne i foreningen.

#### Figur 1: Eksempler på situationer, hvor den erhvervsdrivende skal tegne en byggeskadeforsikring.

- Forbrugeren køber et projekt og en grund af den samme erhvervsdrivende, der opfører eller står for opførelsen af huset.
- Forbrugeren køber en grund, der fra sælgers side er betinget af, at en eller flere bestemte erhvervsdrivende opfører bebyggelsen.
- Forbrugeren køber en grund for derefter at få en erhvervsdrivende til at opføre et hus på grunden.
- Forbrugeren indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at denne skal etablere beboelse i en eksisterende bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til helårsbeboelse, og ombygningen er væsentlig i henhold til byggelovens § 2.

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

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

For yderligere eksempler, se bilag 1

<sup>4</sup> Lovens § 25 A, stk. 2, nr. 6.

<sup>5</sup> De specielle bemærkninger til lovens § 25 A, stk. 2, nr. 6.

<sup>6</sup> De almindelige bemærkninger til lov nr. 386 af 27. april 2016.

### 3.2 - Hvilken bebyggelse skal forsikres?

Der er forsikringspligt ved opførelse af ny bebyggelse, som hovedsagelig skal anvendes til helårsbeboelse. Der er også forsikringspligt ved ombygning af eksisterende bebyggelse, der ikke tidligere har været anvendt til helårsbeboelse, og hvor der sker en væsentlig ombygning, herunder etablering af køkken og bad<sup>7</sup>.

Det er uden betydning for vurderingen af, om der er tale om ny bebyggelse, 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, som hovedsageligt består af beboelse, men som også indeholder erhverv, skal der tegnes en forsikring, som omfatter både bygningens beboelses- og erhvervsenheder.

Hvis 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, vil der som udgangspunkt være tale om forsikringspligtig bebyggelse.

Det er kommunen, der som bygningsmyndighed i en konkret sag vurderer og afgør, hvorvidt der er tale om opførelse af en bebyggelse, der er omfattet af forsikringspligten.

**Figur 3: Eksempler på ombygningssituationer, hvor der er tale om etablering af ny bebyggelse til beboelsesformål, og hvor der er pligt til at tegne en forsikring, hvis ombygningen er væsentlig.**

- Ombygning af tagetage, der ikke tidligere har været anvendt til beboelse.
- Ombygning af båd til beboelse (husbåd).
- Ombygning og konvertering af hotel til beboelse.
- Ombygning og konvertering af andet erhverv til beboelse.
- Ombygning og eventuel udvidelse af én helårsbolig, så den deles op i flere.
- Helårsbeboelser, hvorved der sker en forøgelse af antallet af beboelsesenheder.
- Ombygning og konvertering af sommerhus til helårsbolig.

#### 3.2.1 - Hvornår er der tale om væsentlig ombygning?

Der er kun forsikringspligt ved ombygninger, renoveringer eller tilbygninger, hvis der er tale om en væsentlig ombygning, renovering eller tilbygning.

Væsentlighedskriteriet følger af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, idet byggeloven kun finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggelovens bestemmelser eller bestemmelser udfærdiget i medfør af byggeloven.

Det betyder, at der skal være tale om bygningsmæssige ændringer, hvortil der gælder yderligere krav eller skærpede krav, for at en ombygning af bestående byggeri omfattes af kravet om byggeskadeforsikring.

Hvis en bestående beboelsesenhed, f.eks. et enfamilieshus, tilbygges, renoveres eller ombygges, uden at antallet af beboelsesenheder forøges, er der ikke forsikringspligt<sup>8</sup>.

Eksempelvis vil en boligejer, der ønsker at udnytte tagetagen eller opføre en tilbygning for at forøge sit eget boligareal, ikke være omfattet af forsikringspligten, fordi der ikke ved ombygningen etableres nye beboelsesenheder. Det er i den forbindelse uden betydning, om den bestående bebyggelse er et enfamilieshus, rækkehus, etagebyggeri mv., og hvem der står for selve udvidelsen.

<sup>7</sup> Lovens § 25 A, stk. 1, 3. pkt.

<sup>8</sup> Bemærkningerne til L 177 2006, § 25 A.



Hvis den bestående bebyggelse derimod ikke hidtil har været anvendt til beboelse, og der etableres ny bebyggelse, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse, er der derimod forsikringspligt, hvis ombygningen er væsentlig<sup>9</sup>.

Hvis en beboelsesenhed kan etableres uden nævneværdige bygningsmæssige ændringer, kan selve anvendelsesændringen føre til, at der er krav om byggetilladelse. Der vil dog ikke være pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, fordi der kun er pligt hertil, hvis der skal ske en væsentlig ombygning af bebyggelsen.

Ved vurderingen af, om en ombygning er væsentlig, kan kommunen lægge vægt på, om der i forbindelse med ombygningen sker etablering af *køkken og bad*, jf. byggelovens § 25 A, stk. 1. Eksempelvis vil der ved etablering af en beboelsesenhed i en tidligere kontorbygning, hvor der allerede er køkken og bad, og hvor eneste bygningsmæssige ændring f.eks. er blænding af en dør, ikke være forsikringspligt, fordi ombygningen (blænding af døren) ikke kan betragtes som væsentlig efter § 2, stk. 1, litra b. Hvis der i forbindelse med anvendelsesændringen 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.

**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?

Opførelse af en ny bebyggelse eller etablering af ny bebyggelse er kun omfattet af forsikringspligten, hvis den hovedsagelig skal anvendes til helårsbeboelse<sup>10</sup>.

Det er bygningens primære funktion, der er afgørende for, om en bygning anvendes til beboelse. Når der arealmæssigt er mere, der skal anvendes til beboelse end til erhverv, betragtes en ejendom som, at den hovedsagelig skal anvendes til beboelse, jf. lovbemærkningerne til byggelovens § 25 A.

Vurderingen af, om en bebyggelse hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse, skal foretages på bygningsniveau, hvis der er flere bygninger på den enkelte ejendom.

Hvis en erhvervsdrivende eksempelvis ønsker at opdele en ejendom i ejer- og udlejningsboliger, skal der tegnes en byggeskadeforsikring, hvis ejerboligerne arealmæssigt udgør størstedelen af ejendommen. Byggeskadeforsikringen skal dække hele ejendommen inkl. udlejningsboligerne. Hvis udlejningsboligerne arealmæssigt udgør størstedelen af ejendommen, er der ikke forsikringspligt.

Bygninger, der ikke indeholder beboelsesenheder, er ikke omfattet af forsikringspligten. Det gælder f.eks. fællesbygninger, herunder vaskerier, festlokaler etc., der opføres i tilknytning til flere beboelsesblokke.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Lovens § 25 A, stk. 1.

Hvis der derimod er tale om et enfamiliehus, som delvist anvendes til liberalt erhverv, f.eks. lægepraksis eller advokatkontor, vil forsikringen også skulle omfatte erhvervsenhederne i bebyggelsen. I dette tilfælde kontoret.

- Nyopførelse af et etagebyggeri, hvoraf 51 pct. anvendes til beboelse og 49 pct. til erhverv.
- Omdannelse af en udlejningsejendom til ejer- eller andelsbolig inden for 10 år fra færdigmeldingen.

**Figur 5: Eksempel på situation, hvor en bebyggelse anses for hovedsageligt at tjene til beboelsesformål med forsikringspligt. For yderligere eksempler, se bilag 1.**

## 4. Efter byggeriet er opført

### 4.1 - Hvilke skader dækker forsikringen?

Byggeskadeforsikringen dækker alvorlige byggeskader. For at være omfattet af forsikringen skal byggeskaden udover at være alvorlig kunne henføres til fejl begået i forbindelse med opførelsen. Der kan f.eks. være fejl i projekteringen, udførelsen eller de materialer, der er anvendt.

En byggeskade skal have væsentlig betydning for bebyggelsens levetid eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen for at være dækningsberettiget.

Det er en konkret vurdering, om en byggeskade er dækningsberettiget. Ved vurderingen kan der bl.a. lægges vægt på, om

- 1) forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed og sundhed,
- 2) om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt
- 3) om offentlige forskrifter er overholdt<sup>11</sup>.

Reglerne om de skader, en byggeskadeforsikring dækker, fremgår af bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.<sup>12</sup> Det fremgår af bekendtgørelsens § 5, hvad der forstås ved en byggeskade. I bekendtgørelsens bilag 1 er oplistet en række eksempler på dækningsberettigede byggeskader, der indgår ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.

**Figur 6: Dækningsberettigede byggeskader kan ud fra en konkret vurdering f.eks. være.**

- Sætningsrevner i vægge og fundamenter som følge af utilstrækkelig fundering.
- Skimmelsvamp på et areal større end 400 cm<sup>2</sup>.
- Et utæt undertag eller skævheder i gulve, der skyldes sætningsskader.

**Figur 7: Byggeskader, der ikke er dækningsberettigede, kan ud fra en konkret vurdering f.eks. være.**

<sup>11</sup> Definitionen på en byggeskade fremgår af § 5 i bekendtgørelsen.

<sup>12</sup> Bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring med senere ændringer.

- 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.
- Udviklingskader, se herom afgørelserne om MgO-pladerne.

Flere eksempler på dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede byggeskader findes i bilag 3<sup>13</sup>.

#### 4.2 - Forsikringens ikrafttræden og løbetid

Forsikringen træder i kraft, når byggeriet er afleveret. Hvis byggeriet ikke afleveres, træder forsikringen i kraft ved indflytning<sup>14</sup>. Ikrafttræden forudsætter, at den erhvervsdrivende har accepteret forsikringsselskabets tilbud på en byggeskadeforsikring.

Forsikringen løber i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Hvis der er tale om en andelsboligforening, der køber en færdigbygget ejendom fra den erhvervsdrivende, løber forsikringen fra det tidspunkt, hvor den første andelshaver overtager sin andel.

Byggeskadeforsikringen følger den bebyggelse, forsikringen er tegnet for, uanset om bygningen sælges i forsikringens løbetid.

##### *Særligt for udlejningsejendomme*

Hvis en udlejningsejendom sælges som ejer- eller andelsbolig inden 10 år efter, byggeriet er færdigmeldt til kommunen, skal der tegnes en byggeskadeforsikring, og forsikringen skal træde i kraft på den dato, hvor den nye ejer overtager ejendommen.

Løbetiden på forsikringen er 10 år fratrukket den tid, der er gået, siden færdigmeldingen<sup>15</sup>. Det vil sige, at sælges en udlejningsejendom 5 år efter færdigmeldingen som ejer- eller andelsbolig, vil der skulle tegnes en byggeskadeforsikring, som i dette tilfælde vil have en restløbetid på 5 år.

#### 4.3 - Eftersyn af bebyggelsen

I forsikringens løbetid skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn af bebyggelsen og afholde udgifter hertil. Hvis forsikringsselskabet allerede har foretaget eftersyn af en bebyggelse, der er magen til den bebyggelse, der skal efterses, kan dette eftersyn træde i stedet for et faktisk eftersyn. Dette kaldes et kopieeftersyn. Hvis der f.eks. er tale om et nybygget lejlighedskompleks, kan forsikringsselskabet således nøjes med at foretage eftersyn i et repræsentativt udsnit af lejlighederne og lade disse eftersyn udgøre eftersynet for de øvrige lejligheder i bebyggelsen. Forsikringsselskabet kan lave stikprøveeftersyn i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser<sup>16</sup>.

Der skal foretages et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn. 1-års eftersynet foretages tidligst 5 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft. 5-års eftersynet foretages tidligst 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft<sup>17</sup>. Eftersynet foretages af en bygningsagkyndig, der enten kan være selvstændig eller ansat i forsikringsselskabet.

<sup>13</sup> Listen findes ligeledes i bilag 1 i bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

<sup>14</sup> Lovens § 25 B, stk. 3.

<sup>15</sup> Bekendtgørelsens § 18 A, stk. 2.

<sup>16</sup> Bekendtgørelsens § 23, stk. 6.

<sup>17</sup> Bekendtgørelsens § 19.

Hvis en ejendom er opført som udlejningsejendom, der sælges som andels- eller ejerbolig inden for 4 år fra færdigmeldingen, skal der foretages et eftersyn i forbindelse med tegning af byggeskadeforsikringen. Eftersynet skal være foretaget senest 5 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft. Såfremt forsikringsselskabet i forbindelse med afgivelse af tilbud på en forsikring foretager et eftersyn, som opfylder kravene i bekendtgørelsen, vil dette eftersyn kunne bruges som et eftersyn under forsikringsordningen. Sælges ejendommen mindre end 2 år fra færdigmeldingen, skal der foretages endnu et eftersyn efter 4 år fra færdigmeldingen<sup>18</sup>.

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 bygnings sagkyndige en eftersynsrapport, som bl.a. skal indeholde 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. Alle disse oplysninger samles i en rapport, som forbrugeren og andre relevante parter i byggesagen kan tilgå elektronisk via NemID.

#### **4.4 - Hvem er den forsikrede, og hvem har ret til forsikringsudbetalingen**

Forsikringen følger bebyggelsen. Det betyder, at hvis ejendommen sælges inden for forsikringens løbetid, videreføres forsikringen på de gældende vilkår i forhold til senere ejere af ejendommen. Det er således den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen inden for forsikringens løbetid, der har ret til at få forsikringssummen udbetalt. Dette gælder uanset, om der er tale om en privat forbruger, eller der er tale om en erhvervsdrivende, som udlejer eller sælger de pågældende beboelsesenheder.

Ved udlejningsejendomme, som der er søgt byggetilladelse til før den 1. juli 2016, 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 byggeskade på andelslejligheden, anmelde dette til bestyrelsen, der herefter anmelder skaden hos forsikringsselskabet.

#### **4.5 - Anmeldelse og udbedring af byggeskader**

##### **4.5.1 - Anmeldelse**

En byggeskade kan anmeldes i hele forsikringens løbetid. Det er altså ikke kun byggeskader, der opdages i forbindelse med et af de eftersyn, som forsikringsselskabet foretager, der kan anmeldes. En byggeskade kan senest anmeldes til forsikringsselskabet på dagen, hvor forsikringen udløber.

Det er vigtigt, at en eventuel byggeskade anmeldes til forsikringsselskabet uden ugrundet ophold, da kravet ellers kan bortfalde 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 forsinkelsen ikke er urimelig og skyldes, at skaden er søgt udbedret på grundlag af indgåede entrepriseaftaler eller lignende<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Bekendtgørelsens § 19 A.

<sup>19</sup> Bekendtgørelsens § 12.

#### 4.5.2 - Udbedring

Dækningsberettigede byggeskader skal udbedres<sup>20</sup>. Når skaden er anmeldt hos forsikringsselskabet, eller hvis byggeskaden er registreret ved et eftersyn af bebyggelsen, vil forsikringsselskabet kontakte den erhvervsdrivende og opfordre denne til at udbedre byggeskaden inden rimelig tid<sup>21</sup>.

Hvis den erhvervsdrivende er gået konkurs eller ikke får iværksat en udbedring af byggeskaden, skal forsikringsselskabet iværksætte udbedring af byggeskaden.

Forsikringsselskabet kan afvise at yde dækning til et udbedringsarbejde, hvis det er igangsat før, forsikringsselskabet har givet den sikrede besked om, at byggeskaden er dækningsberettiget. Det gælder dog ikke, hvis arbejdet er sat i gang for at undgå eller begrænse en byggeskade<sup>22</sup>.

#### 4.5.3 - Egenbetaling

Forsikringsselskabet kan opkræve en egenbetaling, hvis dette fremgår af forsikringspolice<sup>23</sup>. Selvrisko, der er afholdt i henhold til en anden tingsforsikring, medregnes i opgørelsen af egenbetalingen<sup>24</sup>.

Forsikringsselskabet kan maksimalt opkræve en egenbetaling svarende til 10.000 kr. pr. byggeskade.

Hvis der anmeldes flere byggeskader i forsikringens løbetid, kan egenbetalingen 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, f.eks. tag, fundament eller fællesrum, opgøres med en egenbetaling på 10.000 kr. gange antallet af lejligheder i hele ejendommen.

#### 4.5.4 Forsikringsdækning, når ejeren af ejendommen selv har medvirket ved opførelsen af byggeriet

Hvis en forbruger selv medvirker ved opførelsen af byggeriet, kan det få betydning for forsikringsdækningen. En sådan situation forekommer i praksis kun, når en forbruger får opført et hus til sig selv, og hvor det er en del af aftalen mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren, at forbrugeren selv udfører en del af arbejdet eller selv sørger for, at en del af arbejdet udføres af andre.

Forsikringsselskabet kan i sådanne situationer undtage byggeskader fra forsikringsdækningen, hvis<sup>25</sup>

- 1) Byggeskaderne har deres væsentligste årsag i arbejder, som forbrugeren selv har udført eller ladet udføre,
- 2) Det klart fremgår af aftalen mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren såvel som af forsikringspolice, hvilke arbejder forbrugeren skal udføre, og
- 3) Forbrugeren af den erhvervsdrivende er blevet gjort opmærksom på, at arbejderne er undtaget fra forsikringsdækning.

#### 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](#).

<sup>20</sup> Bekendtgørelsens § 15.

<sup>21</sup> Bekendtgørelsens § 16.

<sup>22</sup> Bekendtgørelsens § 11.

<sup>23</sup> Bekendtgørelsens § 14.

<sup>24</sup> Bekendtgørelsens § 14, stk. 2.

<sup>25</sup> Jf. Bekendtgørelsens § 7.

#### **4.6 - Offentliggørelsesordningen "Tjek byggevirksomheden"**

Virksomheder, der inden for de seneste to år har udført eller medvirket til udførelse af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget skade, som er omfattet af byggeskadeforsikringen, vil kunne findes via søgning på virksomhedens navn eller CVR-nr. på hjemmesiden boligejer.dk.

Det fremgår af hjemmesiden, hvor mange skader den pågældende virksomhed har haft i alt, og hvor stor en procentdel skaderne udgør af virksomhedens samlede byggerier. Det fremgår også, på hvilken bygningsdel på huset skaden er fundet, og om skaden er blevet udbedret<sup>26</sup>.

Offentliggørelsen sker 5 måneder efter, at rapporten fra 1- og 5-års eftersynene er gjort tilgængelig 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 ikke ske offentliggørelse, hvis det dokumenteres, at der er truffet endelig afgørelse om, at den pågældende virksomhed ikke er ansvarlig for byggeskaden.

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

## **5. Udlejningsejendomme**

Fra den 1. juli 2016 blev ejendomme, som skal anvendes til udlejning, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Det er tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, der er afgørende for, om et byggeri er omfattet af undtagelsen. Er ansøgningen indgivet før 1. juli 2016, stilles krav om byggeskadeforsikring, selvom byggeriet først færdigmeldes efter den 1. juli 2016. Igangværende byggerier kan således ikke blive omfattet af undtagelsen. Er ansøgningen indgivet efter 1. juli 2016, stilles der ikke krav om byggeskadeforsikring.

Det er ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom er omfattet af undtagelsen. I de tilfælde, hvor en ejendom f.eks. opføres i ejerlejlighedsform, vil ejendommen være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, hvis ejendommen skal anvendes til udlejning.

I den situation, hvor ejendommen sælges videre og fortsat skal anvendes som udlejningsejendom, er der ikke krav om byggeskadeforsikring, idet der kun er krav om byggeskadeforsikring, hvis ejendommen eller dele heraf sælges videre som andels- eller ejerbolig.

### **5.1 - Kommunens rolle ved ansøgning om byggetilladelse**

Ved ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en ejendom, som skal anvendes til udlejning, skal den erhvervsdrivende over for kommunen på tro og love erklære, at ejendommen skal anvendes til udlejning<sup>27</sup>. Tro og love-erklæringen kan findes i bilag 4.

### **5.2 - Kommunens rolle ved færdigmelding**

Når byggeriet færdigmeldes til kommunen, skal kommunen kontrollere, at den erhvervsdrivende har tinglyst en tidsbegrænset servitut på den pågældende ejendom. Er der tale om opførelse af flere udlejningsenheder, skal servituttens tinglysning på alle enheder. Servituttens ordlyd skal have den ordlyd, der fremgår af bilag 2 til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring<sup>28</sup>, som er følgende:

<sup>26</sup> Kan være såvel entreprenør, rådgiver som materialeproducent, jf. bekendtgørelsens § 32

<sup>27</sup> Bekendtgørelsens § 30 A.

<sup>28</sup> Bekendtgørelse nr. 581 af 27. maj 2016 om ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

*”Denne ejendom er opført med henblik på udlejning og er dermed ifølge byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 6, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Såfremt ejendommen sælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3.”*

Servituten skal være tinglyst umiddelbart inden, byggeriet bliver færdigmeldt, og det er kommunen, som skal kontrollere, at dette er overholdt. I denne sammenhæng vil tinglysningen tidligst skulle være dateret 3 måneder inden, at den erhvervsdrivende færdigmelder byggeriet. Hvis ikke tidsfristen er overholdt, skal servituten aflyses og tinglyses på ny, før kommunen kan godkende færdigmeldingen af byggeriet. Servituten skal være tinglyst på alle de boligenheder, der indgår i ejendommen og være tidsbegrænset til at gælde i 10 år, hvorefter den automatisk aflyses. Det er kommunalbestyrelsen, som skal angives som påtaleberettiget i henhold til servituten.

I bilag 5 findes en illustration over sagsflow hos kommunen ved udlejningsejendomme.

### 5.3 - Afløsning af servitut

Såfremt udlejningsejendommen eller kun enkelte enheder i ejendommen sælges som ejer- og/eller andelsbolig inden for 10 år fra færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Forsikringen skal omfatte hele ejendommen, også de resterende enheder, som fortsat anvendes til udlejning<sup>29</sup>. Kommunen har ikke nogen kontrolfunktion i den sammenhæng. Det er alene op til køber at kræve, at sælger tegner en byggeskadeforsikring på ejendommen. Såfremt køber ikke kræver dette af sælger, vil servituten forblive tinglyst på ejendommen, indtil denne automatisk slettes.

Det er kommunalbestyrelsen, der som påtaleberettiget kan afløse servituten. Dette skal ske, når kommunalbestyrelsen modtager dokumentation for, at der på ejendommen er tegnet og betalt en byggeskadeforsikring<sup>30</sup>. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke modtager denne dokumentation, kan servituten ikke aflyses.

## 6. Kommunens rolle

### 6.1 - Ansøgning om byggetilladelse

Når en erhvervsdrivende sender en ansøgning om byggetilladelse til byggeri, der er omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, skal der som udgangspunkt vedlægges en kopi af forsikringsselskabets tilbud, om at forsikre den ejendom, der søges om tilladelse til at opføre eller ombygge<sup>31</sup>.

Hvis en forbruger selv står for at opføre bebyggelsen, er der ikke pligt til at tegne en byggeskadeforsikring. Forbrugeren skal derfor ved ansøgning om byggetilladelse redegøre for, at der er tale om selvbyggeri og underskrive tro og love-erklæringen om selvbyg (bilag 2).

Hvis der ansøges om opførelse af et boligbyggeri, der skal anvendes til udlejning, skal den erhvervsdrivende underskrive en tro og love-erklæring om, at ejendommen skal anvendes til udlejning (bilag 4).

Når kommunen modtager en ansøgning om byggetilladelse til privat helårsbeboelse, der er omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, skal den kontrollere, om ansøgningen indeholder et forsikringstilbud på en

<sup>29</sup> Bekendtgørelsens § 18 A, stk. 2, og lovens § 25 C, stk. 3.

<sup>30</sup> Bekendtgørelsens § 30 B.

<sup>31</sup> Lovens § 25 C, stk. 1, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 1.

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 eller udlejningsbyggeri, må kommunen derfor bede ansøgeren om at oplyse, hvorfor der ikke skal tegnes en byggeskadeforsikring.

Hvis det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse ikke kan fastslås, om byggeriet er omfattet af krav om byggeskadeforsikring, kan der gives en byggetilladelse med forbehold for, at byggeriet kan være omfattet af kravet. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis der på ansøgningstidspunktet endnu ikke er valgt entreprisform, eller hvis det ikke er besluttet, om ejendommen skal anvendes til udlejning eller sælges som andels- eller ejerbolig. Hvis byggeriet bliver omfattet af forsikringskravet, skal der ved byggeriets færdigmelding afleveres sædvanlig dokumentation for, at der er betalt og tegnet en forsikring. Hvis der vælges en model, som medfører, at byggeriet ikke bliver omfattet, kan der afgives en erklæring om, at byggeriet er undtaget fra forsikringspligten, jf. bilag 2 og 4.

Kommunen kan ikke give byggetilladelse, hvis ansøgningen ikke indeholder de nødvendige oplysninger<sup>32</sup>.

## 6.2 - Færdigmelding af bebyggelsen

Når den erhvervsdrivende har færdiggjort byggeriet, skal det færdigmeldes til kommunen. Den erhvervsdrivende skal overfor kommunen dokumentere, at der er tegnet og betalt en byggeskadeforsikring<sup>33</sup>. Det kan ske ved, at der i forbindelse med færdigmeldingen vedlægges en kopi af forsikringspolice og en kvittering for, at forsikringspræmien er betalt, eller ved at fremsende en meddelelse fra forsikringselskabet om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring. Kommunen kan kræve, at dokumentationen for forsikringen sendes elektronisk<sup>34</sup>.

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

Er der tale om færdigmelding af et udlejningsbyggeri, som er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, skal kommunen kontrollere, at den erhvervsdrivende har indsendt dokumentation for, at der er tinglyst en servitut på ejendommen. Se nærmere afsnit 5.2.

Det er kommunens ansvar at kontrollere, at dokumentationen for, at der er tegnet byggeskadeforsikring, er vedlagt færdigmeldingen. Hvis kommunen ikke har modtaget dokumentation for, at der er tegnet forsikring eller tinglyst en servitut, 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<sup>35</sup>.

Kommunen skal registrere oplysninger om byggeskadeforsikring i BBR, jf. afsnit 6.4.

---

<sup>32</sup> Lovens § 25 C, stk. 4.

<sup>33</sup> Lovens § 25 C, stk. 2, jf. bekendtgørelsens § 30, stk. 2.

<sup>34</sup> Bekendtgørelsens § 30, stk. 4.

<sup>35</sup> Lovens § 25 C, stk. 3.



Hvis kommunen i forbindelse med kommunens almindelige tilsynsforpligtelse<sup>36</sup> 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<sup>37</sup>.

Såfremt kommunen i strid med loven<sup>38</sup> udsteder byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til et byggeri, der er omfattet af forsikringskravet, og som ikke er forsikret, kan kommunen ifalde erstatningsansvar over for forbrugeren efter dansk rets almindelige regler.

### 6.2.1 - Administrative tvangsbøder

Kommunen kan administrativt pålægge den erhvervsdrivende daglige eller ugentlige 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, eller servitutten er tinglyst<sup>39</sup>. Det betyder, at kommunen, uden at gå til domstolene, kan pålægge den erhvervsdrivende 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 den erhvervsdrivende til at tegne en byggeskadeforsikring.

Hvis en erhvervsdrivende har undladt at tegne flere forsikringer eller tinglyst flere servitutter, vil der kunne udstedes tvangsbøder for hver enkelt forsikring eller servitut, der ikke er tegnet eller tinglyst.

Det er ikke muligt at klage over kommunens administrative tvangsbøder. Hvis den erhvervsdrivende ikke er enig i tvangsbøden, vil den erhvervsdrivende skulle anlægge en sag ved domstolene<sup>40</sup>.

Hvis den erhvervsdrivende ikke er enig i kommunens afslag på enten en ansøgning om byggetilladelse eller på anmodning om en ibrugtagningstilladelse, kan kommunens afgørelse påklages til Nævnenes Hus<sup>41</sup>.

### 6.3 - Konkurs

Byggeskadeforsikringen træder i kraft ved aflevering af byggeriet eller, hvis der ikke sker aflevering, ved første indflytning<sup>42</sup>. Ikrafttræden ved aflevering forudsætter, at den erhvervsdrivende over for forsikringsselskabet har accepteret selskabets tilbud på en byggeskadeforsikring.

Hvis den erhvervsdrivende 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.

Hvis den erhvervsdrivende går konkurs *inden* forsikringen er trådt i kraft, dvs. inden byggeriet er afleveret, eller der er sket indflytning, og forsikringstilbuddet er accepteret, skal der om muligt inden færdiggørelsen af byggearbejdet foretages en fornyet vurdering af, om byggeriet er omfattet af byggeskadeforsikringsordningen.

---

<sup>36</sup> Lovens § 16 C, stk. 1.

<sup>37</sup> Lovens § 16 C, stk. 3.

<sup>38</sup> Lovens § 25 C, stk. 3.

<sup>39</sup> Lovens § 25 D, stk. 1.

<sup>40</sup> Lovens § 25 D, stk. 2.

<sup>41</sup> Lovens § 24, stk. 1.

<sup>42</sup> Lovens § 25 B, stk. 3.

Såfremt den erhvervsdrivendes konkurs fører til, at forbrugeren herefter selv forestår resten af byggeriet (selvbyg), kan byggeriet være undtaget fra forsikringspligten. Der kan i den forbindelse afgives en erklæring om selvbyg<sup>43</sup>.

Overtages byggeriet af en ny erhvervsdrivende, skal der på sædvanlig vis foreligge dokumentation for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring, ligesom der ved færdigmelding af byggeriet til kommunen skal foreligge dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt<sup>44</sup>.

Hvis den professionelle erhvervsdrivende går konkurs, *efter* byggeriet er afleveret, men inden byggeskadeforsikringen er trådt i kraft, og der derfor i praksis ikke kan tegnes en byggeskadeforsikring, kan kommunen dispensere fra dokumentationskravet i byggelovens § 25 C, stk. 2, jf. § 25 C, stk. 3<sup>45</sup>. Det er en forudsætning for at kommunen kan meddele dispensation, at kommunen har modtaget en kopi af konkursdekretet. En konkursbegæring er således ikke tilstrækkelig dokumentation for at kunne meddele dispensation fra forsikringspligten.

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

#### **6.4 - Umulighed i forhold til at opfylde kravet om byggeskadeforsikring**

Der kan i visse tilfælde opstå umulighed i forhold til at opfylde kravet om byggeskadeforsikring. Umulighed kan foreligge i tilfælde, hvor ingen af de forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikringer, vil tilbyde en byggeskadeforsikring til det konkrete byggeprojekt. Den erhvervsdrivende har derfor ikke mulighed for at efterleve kravet om at tegne en byggeskadeforsikring.

For at dokumentere umuligheden, skal der foreligge en erklæring eller et afslag fra samtlige forsikringsselskaber, som tilbyder at tegne byggeskadeforsikringer. Det skal af erklæringen eller afslaget tydeligt fremgå, at forsikringsselskabet ikke vil tilbyde en byggeskadeforsikring til det pågældende byggeri. Et betinget tilbud indebærer ikke umulighed.

Der kan i yderst sjældne tilfælde også foreligge umulighed, hvor præmien på en byggeskadeforsikring er så eksorbitant høj, at den erhvervsdrivende vil gå konkurs, hvis præmien skal betales.

Hvis det i praksis ikke er muligt at tegne en byggeskadeforsikring, kan kommunen - uanset betingelserne i byggelovens § 25 C, stk. 4 - give en byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse eller færdigmelde et byggeri. Hvis kommunen giver en byggetilladelse til et byggeri, som er omfattet af forsikringspligten, men hvor der ikke kan tegnes en forsikring, skal der på det tidspunkt, hvor der gives en byggetilladelse ikke tegnes en byggeskadeforsikring. I forbindelse med at byggeriet færdigmeldes eller der skal gives en ibrugtagningstilladelse, skal der igen foretages en vurdering af, om der stadig foreligger umulighed. Det betyder, at det igen skal dokumenteres, at ingen af de forsikringsselskaber, som tilbyder byggeskadeforsikringer, vil tegne en byggeskadeforsikring for det pågældende byggeri.

---

<sup>43</sup> Jf. bilag 2.

<sup>44</sup> Lovens § 25 C, stk. 1 og 2.

<sup>45</sup> Lovens § 22, stk. 1, 3. pkt.

## 6.5- Registrering i BBR

Kommunen skal registrere oplysninger om byggeskadeforsikringen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR)<sup>46</sup>. Det gør kommunen, når den har modtaget færdigmeldingen af et byggeri<sup>47</sup>. Registreringen skal være i overensstemmelse med reglerne om registrering i BBR<sup>48</sup>.

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

Hvis der er tale om opførelse af en ejendom, som skal anvendes til udlejning, skal kommunen registrere datoen for tinglysningen af servitutten om, at ejendommen er opført med henblik på udlejning, i BBR. Hvis kommunen senere aflyser servitutten som følge af, at kommunen har modtaget dokumentation for, at der i forbindelse med et salg af udlejningsejendommen som andels- eller ejerbolig, er tegnet en byggeskadeforsikring, skal kommunen registrere, hvornår servitutten er aflyst, samt hvilket forsikringselskab forsikringen er tegnet hos og ikrafttrædelsesdatoen.

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<sup>49</sup>.

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. Derved bliver det i BBR tydeliggjort, at et byggeri godt kan være opført af en erhvervsdrivende, selvom der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, jf. ovenfor.

## 7. Yderligere information

Yderligere information om byggeskadeforsikringsordningen findes blandt andet på:

[www.Boligejer.dk](http://www.Boligejer.dk) (Tværoffentlig portal med uvildig information til alle, der vil købe, sælge eller bygge bolig)

[www.TBST.dk](http://www.TBST.dk) (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside)

[www.Bygningsreglementet.dk](http://www.Bygningsreglementet.dk)

[www.Retsinformation.dk](http://www.Retsinformation.dk)

---

<sup>46</sup> Bekendtgørelsens § 31.

<sup>47</sup> Bekendtgørelsens § 31.

<sup>48</sup> Med virkning fra 28. juni 2015 har Skat ressortansvaret for BBR-registret.

<sup>49</sup> Lovens § 25 A, stk. 1, nr.5.

## 8. Bilagsoversigt

Vejledningen indeholder 5 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:** Tro og love-erklæring om, at ejendommen skal anvendes til udlejning.
- **Bilag 5:** Illustrationer over kommunens sagsflow i sager med byggeskadeforsikring.

## Bilag 1

### Byggeskadeforsikringsordningen i praksis - eksempler

Er der forsikringspligt ved:	Ja/Nej	Hvem skal tegne forsikringen
Nyopførelse af et enfamiliehus, som en erhvervsdrivende opfører, eller står for at opføre med efterfølgende salg for øje?	Ja	Den erhvervsdrivende skal tegne forsikring, da den erhvervsdrivende ikke opfører en bolig til sig selv.
Nyopførelse af et enfamiliehus, som skal anvendes til udlejning?	Nej	Ejendomme, som skal anvendes til udlejning, er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.
Nyopførelse af et enfamilieshus i hovedentreprise?	Ja	Hovedentreprenøren, fordi hovedentreprenøren er den, der forestår eller opfører byggeriet.
Nyopførelse af et enfamiliehus, hvor forbrugeren selv opfører bebyggelsen, og hvor bebyggelsen skal tjene til forbrugers bolig?	Nej	En forbruger, der selv står for at opføre et byggeri til egen helårsbeboelse har ikke pligt til at tegne byggeskadeforsikring. Forbrugeren betragtes i den forbindelse som den erhvervsdrivende, og der er tale om selvbyggeri. Hvis der opstår en skade, kan forbrugeren rette et krav mod dem, der er årsag til byggeskaden efter dansk rets almindelige regler. 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 i fagentreprise, hvor forbrugeren selv indgår aftalerne med fagentreprenørerne, og koordinerer og styrer disses indsats?	Nej	Der skal ikke tegnes en forsikring. Der er tale om selvbyggeri, hvor forbrugeren har rollen som den erhvervsdrivende. Hvis der opstår en skade kan forbrugeren rette et krav mod dem, der er årsag til byggeskaden efter dansk rets almindelige regler.
Nyopførelse af andels-/ejerlejligheder til medlemmerne af foreningen, hvor andels-/ejerlejlighedsforeningen 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 erhvervsdrivende 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?	Ja	Hoved- eller totalentreprenøren skal tegne forsikringen.

Nyopførelse af en- eller tofamilieshus, som skal bruges til udlejning?	Nej	Ejendomme, som skal anvendes til udlejning, er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.
Nyopførelse af en ejendom, hvor bebyggelsen hovedsageligt skal anvendes til beboelse, men hvor den erhvervsdrivende ikke selv skal anvende beboelsen?	Ja	Der skal tegnes en forsikring, uanset om den erhvervsdrivende er forbruger eller ej.
Ombygning af eksisterende erhverv, institutioner, offentlige bygninger (eller lignende), der ikke tidligere har været anvendt til beboelse, til private helårsboliger, og hvor ombygningen <u>er væsentlig</u> ?	Ja	Den erhvervsdrivende skal tegne forsikring, hvis boligen hovedsageligt skal anvendes til beboelse. Væsentlighedsvurderingen skal ske i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra b. Hvis der f.eks. allerede er både køkken og bad i den eksisterende erhvervsbebyggelse, og disse bevares ved en ombygning til beboelsesenheder, kan det tale for, at der ikke kan stilles krav om byggeskadeforsikring, medmindre de øvrige ombygninger er væsentlige efter byggelovens § 2. Hvis både eksisterende køkken og bad derimod rives ned og etableres nye steder i bebyggelsen, kan 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 <u>ikke er væsentlig</u> ?	Nej	Der skal ikke tegnes en forsikring, hvis kommunen vurderer, at ombygningen ikke er væsentlig. Væsentlighedsvurderingen skal ske efter byggelovens § 2.
(Gen)opførelse af en ejendom som skal anvendes til beboelse, hvis fundament samt mindre uvæsentlige bygningsdele af en ejendom, der er nedrevet, nedbrændt eller lignende, genanvendes ved opførelsen?	Ja	Der skal tegnes forsikring, medmindre den erhvervsdrivende er en forbruger, der selv skal anvende bebyggelsen til helårsbeboelse, eller hvis ejendommen skal anvendes til udlejning.
Omdannelse af eksisterende loftsrum i boligbebyggelse til nye boliger?	Ja	Der skal tegnes forsikring, da der er tale om etablering af nye boligenheder, og ombygningen må antages at være væsentlig.
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	Der skal tegnes forsikring, hvis der er tale om etablering af en ny boligenhed. Hvis den erhvervsdrivende 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	Der skal tegnes forsikring, da der er tale om etablering af en ny boligenhed. Hvis

		den erhvervsdrivende er en forbruger, der selv skal bo i den nye boligenhed, er der ikke forsikringspligt.
Opførelse af beboelsesbyggeri, hvor under halvdelen af arealet skal anvendes til udlejning og resten sælges som ejerboliger?	Ja	Der skal tegnes en forsikring, da arealet til ejerboliger udgør størstedelen af byggeriet. Forsikringen skal dække hele byggeriet inkl. udlejningsboligerne.
Opførelse af byggeri, hvor 1/3 er erhvervsudlejning, 1/3 boligudlejning og 1/3 ejerboliger?	Nej	Der skal ikke tegnes en byggeskade-forsikring, da det forsikringspligtige byggeri (ejerboligerne) arealmæssigt udgør under halvdelen af byggeriet.
Opførelse af sommerhuse?	Nej	Reglerne gælder kun for byggeri, som hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse.

## Bilag 2

### Tro og love-erklæring ved selvbyg

Ejerdokumentation for byggeriets opførelse afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Kommunens navn  
Afdeling  
Adresse  
Postnr. og by

Hermed erklæres og dokumenteres på tro og love, at jeg er ansvarlig for at styre opførelsen af det byggeri, 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 kun kan rette krav mod dem, som er årsag til byggeskaden efter dansk rets almindelige regler. *(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 Nævnenes Hus.*

Dato:

Adressen på byggeriet som ansøgningen vedrører (vej, postnr. og by):

Matrikel nr.:

Hvilken type byggeri er der tale om?:

Sagsidentifikationsnr.:

Underskrift fra samtlige ejere:



## Fakta om byggeskadeforsikringen

### Byggeskadeforsikring – gælder det også dig?

Hvis du får en erhvervsdrivende 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 at byggeskaden ikke får overraskende økonomiske konsekvenser for dig.

Byggeskadeforsikringen tegnes og betales af erhvervsdrivende, dvs. ofte en totalentreprenør (f.eks. et typehusfirma) eller en hovedentreprenør (hvor én entreprenør står for hele byggeriet). 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. Hvis der opstår skader, og der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring, kan der rettes krav mod dem, som er årsag til skaden efter dansk rets almindelige regler.

### 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 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, forsikringssselskabets 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 forsikringssselskaber, 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. 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 mv. er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen. Det er ombygning, renovering af eller tilbygning til eksisterende boliger heller ikke.

Se mere på [www.boligejer.dk](http://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 mv. ikke er opfyldt.
- Manglende konstruktive forbindelser med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen.
- Skadelige revner i teglstenoverliggerne.
- Sætningsrevner i vægge og fundamenter som følge af utilstrækkelig fundering.
- Skævheder i gulve, der skyldes sætnings-skade.
- 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 damp-tæt 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 cm<sup>2</sup>, 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.

## 1. 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 u hensigtsmæssig 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

**Tro og love-erklæring ved opførelse af udlejningsejendomme****Erklæringen afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.**

Kommunens navn  
 Afdeling  
 Adresse  
 Postnr. og by

I henhold til byggelovens § 25

A, stk. 2, nr. 6, er ejendomme, der skal anvendes til udlejning, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Med denne erklæring bekræftes det, at ejendommen beliggende på:

Adresse:  
 Postnr. og by:

Matrikel:

Type byggeri:

- opføres med henblik på udlejning. Det vil sige, at ejendommen skal anvendes til udlejning og ikke bebos af ejeren selv eller sælges som ejer- eller andelsboliger, hvor køberen/køberne selv skal bo i ejendommen. Når en ejendom opføres med henblik på udlejning, skal der tinglyses en tidsbegrænset servitut i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3.

*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 i BBR som udlejningsejendom.*

Denne erklæring  
 afgives på vegne af:

Dato:

Navn og evt. CVR-  
 nummer:

Underskrift fra  
 samtlige ejere:

## BILAG 5

# BYGGESKADEFORSIKRING

## - HVORNÅR STILLES DER KRAV OM BYGGESKADEFORSIKRING?

### REGLER - § 25 A

HVORNÅR  
STILLES DER KRAV  
OM BYGGESKADE-  
FORSIKRING?

§ 25 A

- VED NYT BEBOELSESBYGGERI

OG

- VED VÆSENTLIGE OMBYGNINGER, HVOR DER TILVEJEBRINGS NYE BOLIGENHEDER

> TO KRAV SKAL VÆRE OPFYLDT:

1. NYE BOLIGENHEDER
2. VÆSENTLIGHED

HVILKE  
ERHVERVSDRIVENDE ER  
UNDTAGET FRA KRAV  
OM FORSIKRING?

§ 25 A, STK. 2

- OFFENTLIGE BYGHERRER MV.  
*(§ 25 A, STK. 2, nr. 1-4)*

- FORBRUGERE NÅR DE BYGGER SELV OG SKAL BO I HUSET  
*(§ 25 A, STK. 2, nr. 5)*

OG

- ERHVERVSDRIVENDE, DER OPFØRER EJENDOMME TIL UDLEJNING *(§ 25 A, STK. 2, nr. 6)*

UNDTAGELSE  
TIL UNDTAGELSEN  
= KRAV OM  
FORSIKRING?

§ 25 A, STK. 3

- FORBRUGERE DER INDGÅR AFTALE MED EN ERHVERVSDRIVENDE  
*(Typisk typehusfirma)*

> HER BLIVER DEN ERHVERVSDRIVENDE FORSIKRINGSPLIGTIG I STEDET FOR FORBRUGEREN

= DEN ERHVERVSDRIVENDE SKAL TEGNE FORSIKRINGEN

# BILAG 5

## BYGGESKADEFORSIKRING

### - HVORFOR KOMMUNEN ER SÅ VIGTIG!

**Forsikring**

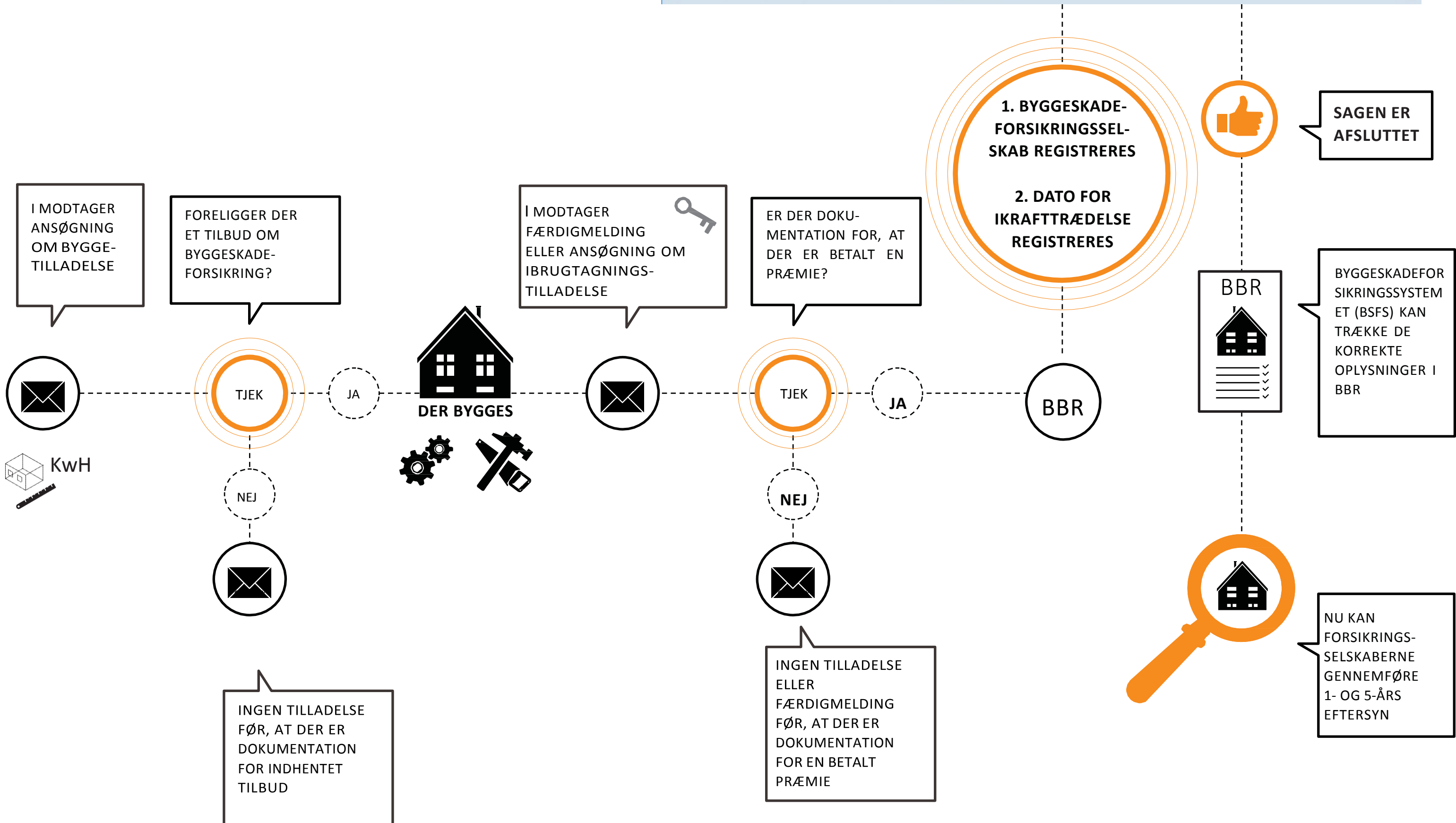
Omfattet af byggeskadeforsikring: 10 - Bygningen er omfattet af byggeskadeforsikring

Byggeskadeforsikringsselskab:  Dato:

Selvrisiko v. oversvømmelse jf. Stormrådet:

Dato for skade hos Stormrådet:

BBR



## BILAG 5

## BYGGESKADEFORSIKRING VED UDLEJNINGSEJENDOMME

## - HVAD SKAL DU GØRE?

