

BILAG 9.11

BYGGESKADEFORSIKRING - HVORNÅR?

Opdateret 01.07.2013

Byggeskadeforsikringen dækker, hvis der opstår alvorlige skader på din bolig hele 10 år frem i tiden.

Der skal tegnes en byggeskadeforsikring:

- Hvis du hyrer et firma, som bygger typehuse, er firmaet forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, fordi de er den professionelle bygherre, der indgår aftaler med de forskellige rådgivere og entreprenører
- Hvis du får en totalentreprenør til at stå for hele byggeriet, så er entreprenøren forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring
- Hvis du henvender dig til en arkitekt, og efterfølgende indgår aftale med én total- eller hovedentreprenør, som har det overordnede ansvar for at bygge din bolig, så er entreprenøren forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring



Der skal ikke tegnes en byggeskadeforsikring

- Hvis du får en arkitekt til at tegne huset og selv laver aftaler med den enkelte tømrer, murer og VVS'er
- Selv bygger dit hus

Hvad dækker byggeskadeforsikringen?

Byggeskadeforsikringen dækker, hvis der opstår alvorlige byggeskader på din bolig, som har betydning for dens levetid og funktionalitet. Det kan f.eks. være skimmelsvamp og utætte taga.

Forsikringen indeholder obligatoriske eftersyn af boligen, som laves et og fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Huset bliver gået igennem af ejer, bygherre og en uvidelig byggesagkyndig.

Forsikringen træder i kraft, når du overtager den færdige bolig.

Hvad er din rolle?

Forsikringen er lovpligtig ved opførelse af nye boliger (i nogle tilfælde også ved ombygninger fra erhverv til beboelse), så du skal sikre dig, at din entreprenør har tegnet den. Du skal ikke lade dig overtale til at undgå forsikringen. Det er nemlig dig, som kan komme til at hænge på regningen, hvis der opstår byggeskader i løbet af de første 10 år.

Hvad er entreprenørens rolle?

Det er entreprenøren, der har pligt til at tegne forsikringen, hvis opgaven er en total- eller hovedentreprise. Det vil sige, hvis entreprenøren står for hele byggeriet og alle aftaler med underentreprenørerne.

Det er desværre set, at nogle firmaer prøver at undgå forsikringen, så vær sikker på, at du får den beskyttelse, som forsikringen giver dig ret til.

Entreprenøren skal udbedre alle byggeskader – også de, der evt. ikke er dækket af byggeskadeforsikringen. Forsikringen er din sikkerhed for, at alle væsentlige byggeskader bliver lavet.

Hvad er forsikringsselskabets rolle?

Byggeskadeforsikringen bliver tegnet gennem et forsikringsselskab. Og det er forsikringsselskabet, der via en uvidelig bygningsagkyndig laver de to obligatoriske eftersyn af din bolig og sørger for, at væsentlige (dækningsberettigede) byggeskader bliver udbedret.

Hvilke skader er dækket af en byggeskadeforsikring?

Byggeskadeforsikringen dækker, hvis der opstår alvorlige byggeskader på din bolig, som kan forbindes med fejl, der er begået mens din bolig blev bygget. Det kan være fejl i projekteringen, udførelsen eller i materialerne.

For at forsikringen dækker, skal byggeskaderne forringe din bolig på en afgørende måde.

Når man vurderer, om der er tale om en alvorlig byggeskade, ser man bl.a. på:

- Om skaderne vil gøre beboelsesforholdene væsentligt dårligere (nedsætte brugbarheden)
- Om skaderne har eller kan få betydning for personers sikkerhed og sundhed
- Om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, og om de offentlige forskrifter er overholdt.

Ligesom ved andre forsikringer kommer det altid an på den enkelte skade, om byggeskadeforsikringen dækker, men her er et par eksempler, der viser, hvornår du kan regne med dækning og hvornår du ikke kan:

Eksempel hvor forsikringen dækker:

- Sætningsrevner i vægge og fundamenter, som skyldes at fundamentet ikke er lavet godt nok.
- Skimmelsvamp på et areal større end 400 cm², et utæt undertag, eller skævheder i gulve, der skyldes sætningskader.

Eksempler hvor forsikringen ikke dækker:

- Skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes, at de bærende konstruktioner er ustabile eller at fundamentet ikke er godt nok
- Skader på grund af slid og sæde eller knirkende gulve som kommer af forkert montering

Du kan se flere eksempler på, hvornår byggeskadeforsikringen dækker og ikke dækker [i bilag 1 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring](#).

Hvis der iverigt er fejl og mangler ved din bolig, som ikke er dækket af byggeskadeforsikringen, må du kontakte professionelle bygherre med krav om, at firmaet skal udbedre skaden. Hvis du også har tegnet en anden forsikring på dit hus, f.eks. en husforsikring eller en ejerskiftforsikring, kan byggeskaden måske dækkes af den forsikring, og så skal du tage kontakt til det ansvarlige forsikringsselskab.

Hvem betaler og hvad koster det?

Det er byggefirmaet, der skal tegne forsikringen. Når en privatperson hyrer et firma til at bygge et hus, kan forsikringen indgå i den samlede pris. Hvis du f.eks. har hyret et firma som hovedentreprenør til at bygge dit nye hus, kommer du formentlig til at betale for forsikringen gennem regningen fra firmaet.

Prisen på en byggeskadeforsikring ligger på gennemsnitligt 1,5% af anskaffelsessummen (prisen på grunden plus prisen på huset).

Når skaden er sket

Hvis du finder en byggeskade på din bolig, kan du vælge at anmelde skaden direkte til forsikringsselskabet eller gøre kravet gældende over for det firma, som har stået for byggeriet.

Du kan anmelde byggeskader i hele forsikringens løbetid på 10 år, uanset hvornår du opdager skaden. For at blive dækket skal en væsentlig byggeskade altså ikke nødvendigvis opdages i forbindelse med et af de eftersyn, som forsikringsselskabet foretager.

Det er vigtigt, at du anmelder en byggeskade til forsikringsselskabet lige så snart, du opdager den. Ellers kan du risikere, at forsikringsselskabet ikke vil dække den del af byggeskaden, som har udviklet sig på grund af den sene anmeldelse.

Hvad gør man ved en byggeskade?

Når du har anmeldt skaden hos forsikringsselskabet, eller hvis byggeskaden er fundet ved et eftersyn af boligen, vil forsikringsselskabet kontakte den professionelle bygherre og bede bygherren om at udbedre byggeskaden.

Hvis den professionelle bygherre er gået konkurs, eller han ikke får sat en udbedring af byggeskaden i gang, sørger forsikringsselskabet for, at den væsentlige byggeskade på anden vis bliver udbedret.

Forsikringsselskabet kan afvise at betale til et udbedningsarbejde, hvis det er sat i gang før forsikringsselskabet har givet dig besked om, at byggeskaden er dækningsberettiget. Det gælder dog ikke, hvis arbejdet er sat i gang for at undgå eller begrænse en byggeskade.

Det er altid en god ide at kontakte dit forsikringsselskab, hvis du finder en byggeskade på din bolig.

1- og 5-års eftersyn

I forsikringens løbetid på 10 år skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn af din bolig eller af en bolig, der er magen til - hvis du f.eks. bor i et nybygget lejlighedskompleks kan forsikringsselskabet nemlig lave stikprøveeftersyn, hvis to eller flere boliger i komplekset er meget ens.

Der gennemføres 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. Forsikringen træder i kraft når du overtager den færdige bolig.

Efter hvert eftersyn laver den bygningsagkyndige en indberetning, som indeholder de fejl og skader, der er konstateret på boligen.

Herefter laver forsikringsselskabet en skadesoversigt, der er en oversigt over de dækningsberettigede (dvs. væsentlige) byggeskader, der er konstateret på boligen. Indberetning og skadesoversigt vil blive sendt til dig.

Byggefirmaernes egne eftersyn

Du skal være opmærksom på, at de firmaer, der har været med til at bygge boligen også laver eftersyn i regi af den standardaftale mellem professionelle parter, der hedder AB 92. Det gør de for at afklare, hvem at dem der har ansvaret for eventuelle byggeskader, fx om det er mureren eller tømreren.

Hvis der ved 1-års eller 5-års-eftersynet konstateres skader, kan du bruge eftersynsindberetning i din dialog med byggefirmaet om de byggeskader, som byggeskadeforsikringen ikke dækker.

Hvis du selv har stået for noget af byggeriet

Du kan selv stå for en del af opførelsen af din bolig. Men det er et krav, at det klart fremgår af aftalen mellem dig og din professionelle bygherre, hvilket arbejde du skal udføre eller stå for. Det skal også stå i forsikringspoliceen, hvilket arbejde du har udført eller fået udført. Det arbejde, du selv udfører, er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

Forsikringsselskabets opkrævning af egenbetaling (selvrisiko)

I de tilfælde, hvor der opstår en byggeskade på din bolig, kan forsikringsselskabet have valgt at stille krav om egenbetaling (selvrisiko).

Forsikringsselskabet kan maksimalt opkræve en egenbetaling svarende til 11.000 kr. pr. byggeskade.

Hvis du anmelder flere byggeskader i forsikringens løbetid, kan din egenbetaling maksimalt udgøre 21.000 kr.

Egenbetaling vil følge boligen. Det betyder, at hvis maksimumsgrænsen på de 21.000 kr. er nået under en tidligere ejer, vil forsikringsselskabet ikke kunne opkræve yderligere egenbetaling af dig som ny ejer, hvis der opstår endnu en dækningsberettiget byggeskade.

Indeksregulering af selvrisiko i byggeskadeforsikring

Den obligatoriske byggeskadeforsikring indeholder en selvrisiko. Størrelsen af selvrisikoen blev ved forsikringens ikrafttræden i april 2008 fastsat til 10.000 kr. ved en enkelt skade og 20.000 kr. ved flere skader. Disse beløb skal reguleres hvert tredje år efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Første regulering skal ske 1. januar 2011, og beløbene skal rundes op til nærmeste tusinde kroner. Reguleringerne skal ske på basis af indeksværdien i september måned i året før reguleringen.

Nettoprisindekset er steget 4,85 procent fra ordningen trådte i kraft i april 2008 til september 2010. Det vil sige, at beløbet på 10.000 kr. reguleres til 10.485 kr., hvilket rundes op til 11.000 kr. Tilsvarende reguleres beløbet på 20.000 kr. til 20.971 kr. der rundes opad til 21.000.

Næste regulering er den 1. januar 2014.

Tabel.1: Regulering af selvrisiko - Byggeskadeforsikring

	Nettoprisindeks, indekxsværdi ¹	Procentvis stigning siden april 2008	Umiddelbar pristelsregulering af	Regulering efter afrounding opad
April 2008	119,5		10.000 kr. 20.000 kr.	10.000 kr. 20.000 kr.
September 2010	125,3	4,8536		
Januar 2011			10.485 kr. 20.971 kr.	11.000 kr. 21.000 kr.

Hvis du er uenig med forsikringselskabet?

Hvis forsikringselskabet afviser en byggeskade som dækningsberettiget, og du er uenig i beslutningen, kan du klage til Ankenævnet for Forsikring. De behandler klager over de afgørelser, forsikringselskabet har truffet i henhold til forsikringen. Det koster 150 kr. at klage.

Du kan læse mere om, hvordan du klager til Ankenævnet for Forsikring, på nævnets hjemmeside <http://www.ankeforsikring.dk/>

Hvis Ankenævnet for Forsikring afviser at behandle en klage, er der ingen anden udvej end at gå videre med din klage til domstolene.

Når byggeriet står klar

Når byggeriet af din bolig er afsluttet, skal det færdigmeldes hos kommunen. Når du færdigmelder byggeriet kontrollerer kommunen, at der er tegnet en byggeskadeforsikring og at præmien er betalt.

Når du færdigmelder din bolig, skal du huske at vedlægge dine forsikringspapirer og dokumentation for at præmien er betalt. Hvis dokumentationen mangler, kan kommunen kræve, at du finder den.

Relateret indhold

BYGGESKADEDATABASE

Her finder du beskrivelser af de mest almindelige og mindre væsentlige byggeskader v...

TJEK BYGGEVIRKSOMHEDEN

Her kan du tjekke om en konkret byggevirksomhed indenfor de seneste to år har bygget elle...