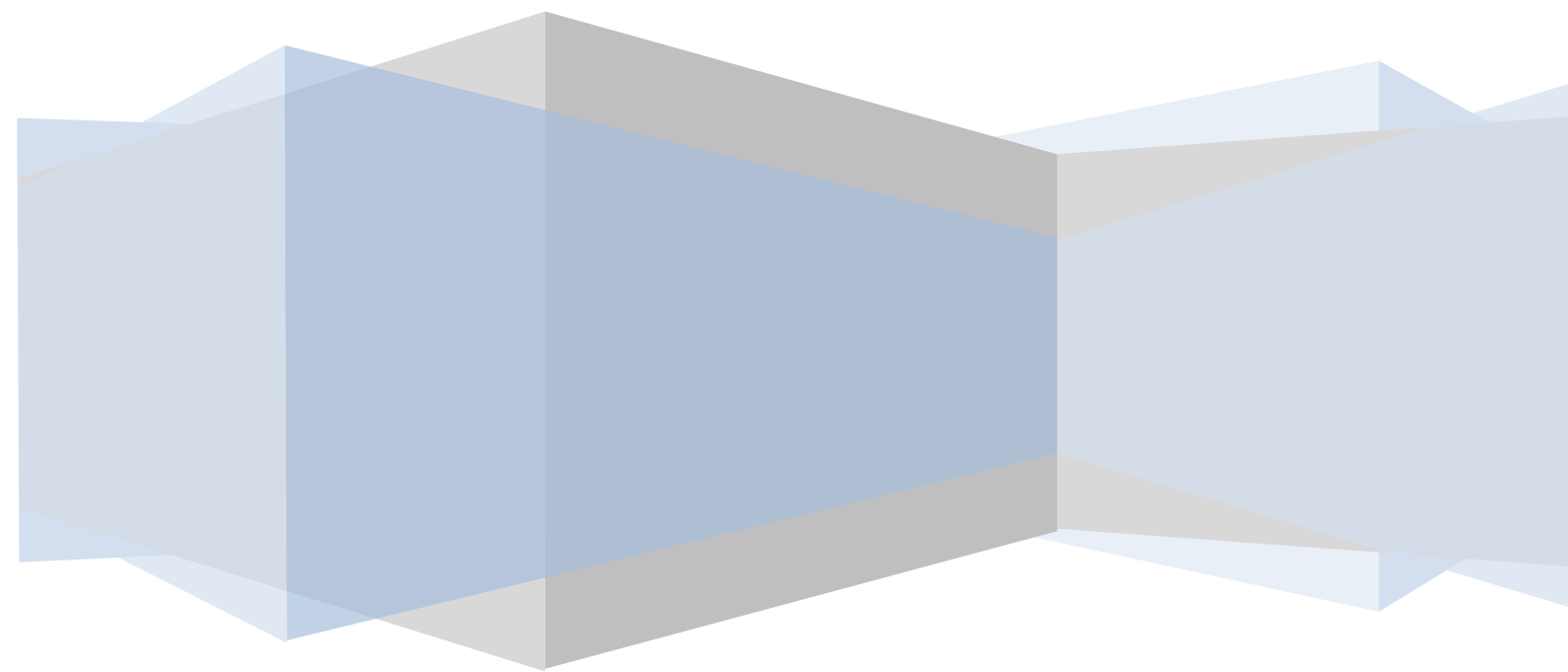


**Sekretariatet for Byggeskadeforsikring**

# Årsrapport 2017

Byggeskadeforsikringsordningen



## Indholdsfortegnelse

|       |                                                                                      |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Indledning.....                                                                      | 3  |
| 1.1   | Ordningens formål og historik.....                                                   | 3  |
| 1.2   | Sekretariatets rolle og opgaver .....                                                | 3  |
| 1.2.1 | Evaluering af sekretariatets arbejde i 2017 .....                                    | 4  |
| 2     | Sammenfatning .....                                                                  | 5  |
| 3     | Den overordnede udvikling i byggeskadeforsikringsordningen 2017 .....                | 6  |
| 3.1   | Nye adresser i BSFS (2015-2017) .....                                                | 6  |
| 3.2   | Andelen af afsluttede 1-års og 5-års eftersyn (2015-2017) .....                      | 7  |
| 3.3   | Forsikringsselskabernes vurdering af skader (2015-2017) .....                        | 8  |
| 3.4   | Forsinkelser af eftersyn (2009-2017).....                                            | 9  |
| 3.4.1 | Baggrunden for forsinkelserne .....                                                  | 9  |
| 3.4.2 | Forsinkelser ved udgangen af 2017 .....                                              | 10 |
| 3.4.3 | Forsinkelse i gennemsnit for nye adresser i BSFS 2017.....                           | 11 |
| 3.4.4 | Fokus på arbejdet med forsinkelserne .....                                           | 11 |
| 4     | Tendenser 2017 .....                                                                 | 13 |
| 4.1   | Overblik over fordeling af skader pr. bygningsemne .....                             | 13 |
| 4.2   | Tendenser i skader .....                                                             | 14 |
| 4.2.1 | Tendens I: Skader i yder- og indervægge (bygningsemne 3).....                        | 14 |
| 4.2.2 | Tendens II: Revner i byggeriet .....                                                 | 15 |
| 4.2.3 | Tendens III: Stigning i dækningsberettigede skader.....                              | 15 |
| 4.2.4 | Tendens IV: Stigende antal byggerier, faldende skader pr. eftersyn .....             | 16 |
| 4.3   | Øvrige tendenser .....                                                               | 16 |
| 4.3.1 | Afgørelser vedrørende MgO-plader – udviklingsskade eller ej.....                     | 16 |
| 4.3.2 | Alle originale skader i 2017 er blevet vurderet af forsikringsselskaberne .....      | 17 |
| 4.3.3 | Samme andel rettidigt færdigmeldte eftersyn i 2017 som i 2016 og i 2015.....         | 17 |
| 4.3.4 | Geografiske tendenser .....                                                          | 17 |
| 5     | Vurderingen af skader 2017 (baseret på sekretariatets repræsentative stikprøve)..... | 19 |
| 5.1   | Fordelingen af skader pr. bygningsemne .....                                         | 19 |
| 5.2   | Forsikringsselskabernes vurdering af skadernes væsentlighed .....                    | 20 |
| 5.3   | Vurdering i 1-års og 5-års eftersyn .....                                            | 20 |
| 6     | Bilag .....                                                                          | 21 |

# 1 Indledning

## 1.1 Ordningens formål og historik

Den obligatoriske byggeskadeforsikring blev indført ved lov nr. 575 af 6. juni 2007 og trådte i kraft den 1. april 2008. Formålet med at indføre ordningen er dels at styrke forbrugernes retsstilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader, dels at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri. Forsikringen blev indført efter en periode med en række konkrete sager, hvor forbrugere stod med nyopførte huse med alvorlige byggeskader, og hvor de efterfølgende skulle igennem lange og komplicerede tvister og retssager for at få udbedret fejl og mangler.

Efter reglerne har den professionelle bygherre pligt til at tegne en byggeskadeforsikring, når han opfører helårsbeboelse til en forbruger. Forbrugeren sikres ved, at væsentlige byggeskader, der har deres årsag i opførelse af bebyggelsen, udbedres hurtigere og uden væsentlige økonomiske konsekvenser for forbrugeren.

Formålet med årsrapporten er at redegøre for status og udviklingen inden for ordningen om byggeskadeforsikring. Årsrapporten sætter særligt fokus på antallet af forsikringer, antallet af dækningsberettigede skader, typer af byggeskader, forsikringsselskabernes eftersyn, og forsinkelser i eftersyn samt årsagen hertil.

Rapporten giver endvidere et overblik over de væsentligste tendenser, der tegner sig for ordningen, samt for udviklingen fra år til år, hvor det er muligt at foretage en relevant sammenligning. Som udgangspunkt ses på udviklingen over de seneste 3 år.

## 1.2 Sekretariatets rolle og opgaver

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen er ressortansvarlig for byggeskadeforsikringsordningen. Ordningen administreres til daglig af Teknologisk Institut.

Sekretariatets rolle er for det første at indsamle, kontrollere og organisere oplysningerne fra de eftersyn, som forsikringsselskaberne efter byggelovens § 25 E har pligt til at gennemføre med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere byggeskader. Det datagrundlag, som sekretariatet indsamler, indgår i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens erfaringsformidling til ordningens interessenter om fejl og mangler i privat boligbyggeri.

Dernæst spiller sekretariatet en central rolle i forhold til at vejlede forsikringsselskaberne bredt om byggeskadeforsikring ud fra den til enhver tid gældende lovgivning, herunder kontrollere, at forsikringsselskaberne får gennemført de lovpligtige 1-års og 5-års eftersyn af forbrugers ejendom rettidigt. Sekretariatets opgave er blandt andet at rykke forsikringsselskaberne for gennemførelse af eftersyn, og om nødvendigt - og i givet fald efter afgørelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen - at rekvirere eftersyn på vegne af forsikringsselskaberne. I forbindelse med sekretariatets gennemgang af forsikringsselskabernes eftersynsrapporter orienterer sekretariatet endvidere forsikringsselskaberne om hvilke typer fejl og mangler, som efter sekretariatets opfattelse må anses for dækningsberettigede. Sekretariatet har alene en vejledende rolle over for forsikringsselskaberne, hvorfor afgørelser vedrørende

Sekretariatet administrerer byggeskadeforsikringsordningen for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Sekretariatet foretager stikprøvevis gennemgang af afsluttede eftersyn.

Gennemgangen giver grundlag for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning af forsikringsselskaberne vedrørende eventuelle fejl og mangler.

Sekretariatet rykker desuden forsikringsselskaberne for udførelse af forsinkede eftersyn

dækning af de konkrete skader udelukkende træffes af forsikringsselskaberne selv. Dette gøres inden for det skøn, bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring (BEK nr. 1292 af 24. oktober 2007 med senere ændringer) giver mulighed for. Forsikringstegner og sikrede har mulighed for at klage over et forsikringsselskabs afgørelse til Ankenævnet for Forsikring, hvis forsikringsselskabet fastholder afgørelsen.

Sekretariatet afrapporterer løbende analyser af forsikringsselskabernes praksis til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen med henblik på at give styrelsen mulighed for at sikre, at denne ligger inden for rammerne af bekendtgørelsen.

### 1.2.1 Evaluering af sekretariatets arbejde i 2017

Målene i sekretariatets resultatkontrakt med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen for 2017 bestod af gennemgang af 75 1-års eftersyn pr. halvår og 75 5-års eftersyn pr. halvår. Dermed har sekretariatet i alt gennemgået 300 eftersyn for 2017. Derudover har sekretariatet gennemgået 28 1-års eftersyn ekstra i forbindelse med gennemgangen af de 150 5-års eftersyn for 2017.

Sekretariatet har i 2017 bistået med arbejde vedrørende udvikling af ordningen. Sekretariatet har blandt andet været behjælpelig med frembringelse af data fra Byggeskadeforsikringssystemet (BSFS) i forbindelse med et serviceeftersyn af ordningen, som blev fortaget af Rambøll. Dette var en udfordrende proces, da udtræk af data fra systemet og det efterfølgende statistikudtræk kan være meget omfangsrigt og besværligt at tilgå. Derudover har sekretariatet revideret system- og brugervejledningen til Byggeskadeforsikringssystemet (BSFS).

Sekretariatet har igen i 2017 haft fokus på fejl og mangler i oplysninger om forsikringer i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Sekretariatet har i samarbejde med forsikringsselskaberne foretaget løbende gennemgang af og oprydning i forsikringsselskabernes manglende forsikringsadresser i BSFS. Sekretariatet har yderligere gennemført en oprydning i en større mængde sager i BSFS, hvor forsikringsselskaberne ikke kendte til bygningerne. Resultatet er blandt andet, at over 1.000 bygninger er fjernet i BSFS grundet tidligere fejl i BBR. Arbejdet med rettelserne af de fejlregistrerede sager, har vist sig at være virkningsfuldt i forhold til, at der derved ses færre fejl. Ligesom det har givet godt feedback fra både forsikringsselskaber og kommuner.

Sekretariatet har i 2017 gennemgået i alt 150 1-års eftersyn fordelt på 1. og 2. halvår og 150 5-års eftersyn fordelt på 1. og 2. halvår af 2017, for at få indblik i forsikringsselskabernes praksis i forhold til de retningslinjer, der er udstukket i bekendtgørelsen, med hensyn til om en bestemt type skader er omfattet af ordningen eller ej.

Sekretariatet har desuden i 2017 arbejdet videre med fejl i BBR og rettelse af disse, så sagerne i BSFS bliver korrekte.

I alt har sekretariatet i 2017 løst opgaver for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen for følgende beløb:

| Sekretariatets opgaver                            | Budgetramme | Faktureret |
|---------------------------------------------------|-------------|------------|
| Basisdrift                                        | 588.000     | 588.000    |
| 1.0 Halvårlige gennemgange af eftersyn            | 478.500     | 475.600    |
| 2.0 Udvikling af ordningen                        | 142.500     | 126.850    |
| 3.0 Kontakt til kommunerne, fejl og mangler i BBR | 93.000      | 93.000     |
| 4.0 Oprydning i inaktive sager i BSFS             | 166.900     | 166.900    |
| 5.0 Bistå Rambøll vedr. serviceeftersyn           | 28.500      | 24.700     |
| I alt                                             | 1.497.400   | 1.475.050  |

## 2 Sammenfatning

### Forsinkede eftersyn

Ved udgangen af 2017 var omkring halvdelen af de bygninger, der mangler 1-års eftersyn i BSFS, forsinkede eftersyn. Forsinkelserne skyldes i overvejende grad forsinkelser og fejl fra BBR. Det fremgår, at næsten 70 % af de 1-års eftersyn, der var forsinkede ved udgangen af 2017, ikke er overført fra BBR til BSFS rettidigt, idet kommunerne ikke har fået færdigmeldt bygningerne, hvorfor forsikringsselskaberne ikke har haft mulighed for at udføre eftersynene.

I 2017 var 12,5 % af indkomne bygninger allerede forsinket ved overførslen fra BBR til BSFS. Dette er kun et lille fald fra 2016, hvor det var 14 %. Andelen er faldet meget siden 2012, hvor over 40 % var forsinkede eftersyn allerede inden de kom ind i BSFS. Det kan ikke forventes, at niveauet kan komme meget længere ned end 10 %, da der er mange udfordringer for kommunerne i forhold til at få den krævede dokumentation fra entreprenørerne/bygherrerne til færdigmelding af byggerier. Hertil kommer at bygninger først overføres til BSFS når byggeriet er færdigmeldt.

### Forsikringsselskabernes vurdering af skader

Der er i 2017 afsluttet i alt 806 eftersyn mere end i 2016, hvor der blev afsluttet 8050 eftersyn i alt. Samtidigt ses en stigning i antallet af skader på 303 skader. Der har været nedgang i det samlede antal skader i de senere år. Stigningen i skaderne ligger i 5-års eftersynene. Gennemsnittet af skader pr. eftersyn er stadig faldende i 1-års eftersynene, men er stagneret i 5-års eftersynene.

Det samlede antal af dækningsberettigede skader har været stigende siden 2015. Der ses et mindre fald i 1-års eftersynene fra 2016 til 2017, men der ses tilsvarende også et større fald i det samlede antal af skader i 1-års eftersynene. I 5-års eftersynene ses en større stigning i dækningsberettigede skader fra 2016 til 2017. Generelt ser sekretariatet, at de dækningsberettigede og væsentlige skader findes i 1-års eftersynene; men for 2017 ses flere skader i 5-års eftersynene.

### Sammenfatning 2017 og forventninger til 2018

Sammenfattende kan det konkluderes, at 2017 har været et år med fremgang i ordningen, når man sammenligner med tidligere år. Der er sket en stigning i antallet af eftersyn, svarende til omkring halvdelen af stigningen fra 2015 til 2016. Forventningen er derfor en begyndende udfladning i antallet af eftersyn pr. år, så der i 2018 kun kan forventes en mindre stigning i antallet af eftersyn sammenholdt med 2017.

Samtidigt er der i 2017 fortsat fald i antallet af skader pr. 1-års eftersyn, og kun en marginal stigning i antallet pr. 5-års eftersyn. Sekretariatet forventer, at antallet af skader pr. eftersyn i 2018 vil stagnere. Dog kan der være stigninger på vej, som følge af øget aktivitet i byggebranchen i de seneste år, hvilket ses af Danmarks Statistiks opgørelse over fuldførte boligbyggerier fra 2013 til 2017.

Sekretariatet forventer ikke at se nogen større ændring i andelen af bygninger, der er forsinket fra BBR, men vil fortsætte arbejdet med forsikringsselskabernes manglende bygninger og fejl i BBR.

### 3 Den overordnede udvikling i byggeskadeforsikringsordningen 2017

For hvert kvartal i 2017 har sekretariatet udarbejdet en statusrapport til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Statusrapporterne indeholder bl.a. en opgørelse over, hvor mange af de lovpligtige eftersyn forsikringsselskaberne har udført og hvor mange eftersyn, der er forsinkede i forhold til de tidsfrister, som fremgår af bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring. Statusrapporterne indeholder også opgørelser over antallet af skader og skader, som forsikringsselskaberne har vurderet som enten dækningsberettigede eller ikke-dækningsberettigede.

I 2017 er der indkommet flere nye bygninger i BSFS end i tidligere år.

Der er afsluttet flere eftersyn i 2017 end i 2016.

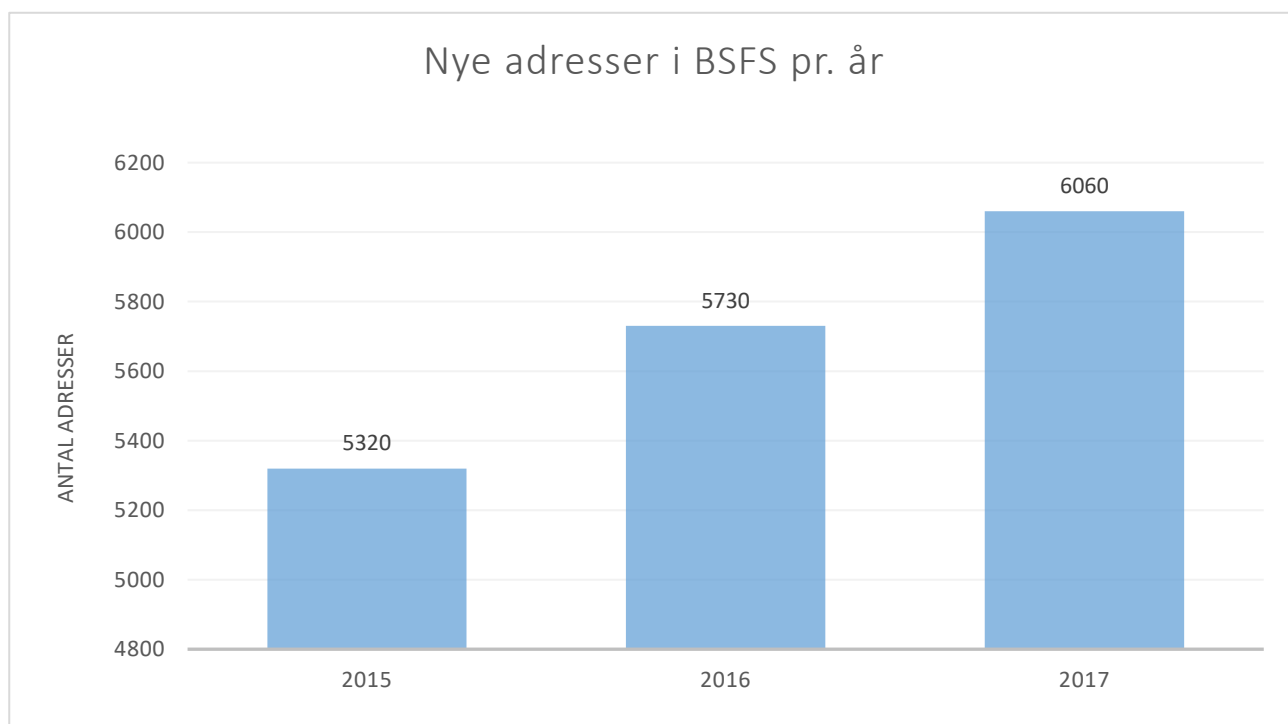
Der er en stigning i antallet af dækningsberettigede skader i 2017 i forhold til 2016.

#### 3.1 Nye bygninger i BSFS (2015-2017)

Nedenstående Figur 1 viser antallet af nye bygninger i BSFS pr. år for de sidste tre år.

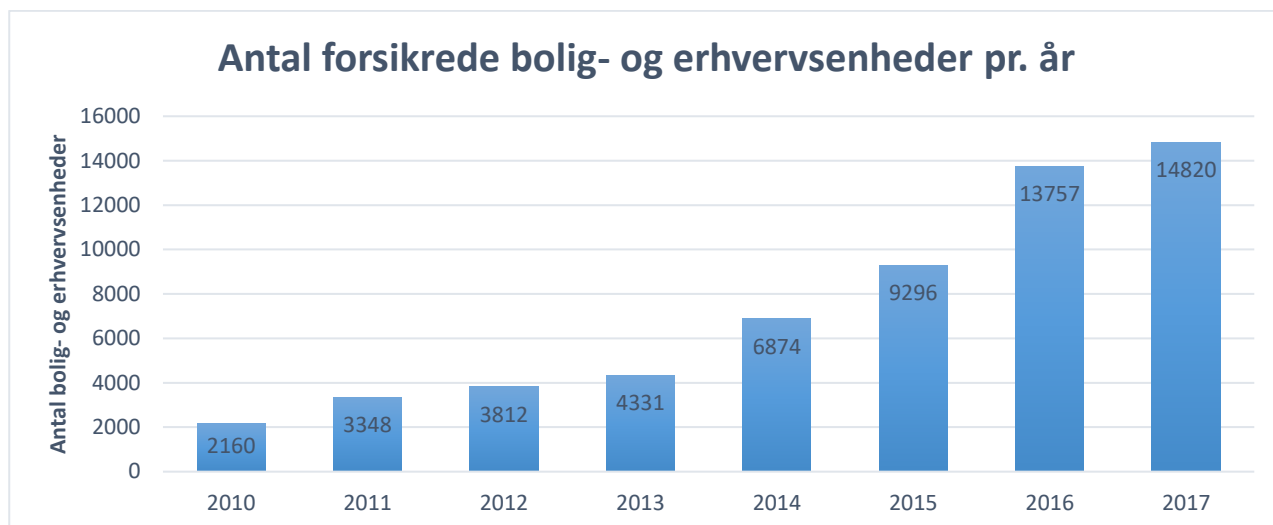
I gennem de seneste år har den årlige stigning været på 300-400 i antallet af nye bygninger der er kommet ind fra BBR til BSFS.

Selvom der kommer flere nye bygninger ind i BSFS fra BBR pr. år, er det ikke nødvendigvis et udtryk for, at der tegnes flere forsikringer pr. år, da en del af bygningerne er væsentligt forsinkede, nogle op til flere år. Andelen af forsinkede bygninger er dog faldet igennem de seneste par år, se afsnittet "Forsinkelser" på side 9.



Figur 1: Nye bygninger i BSFS pr. år, 2015-2017

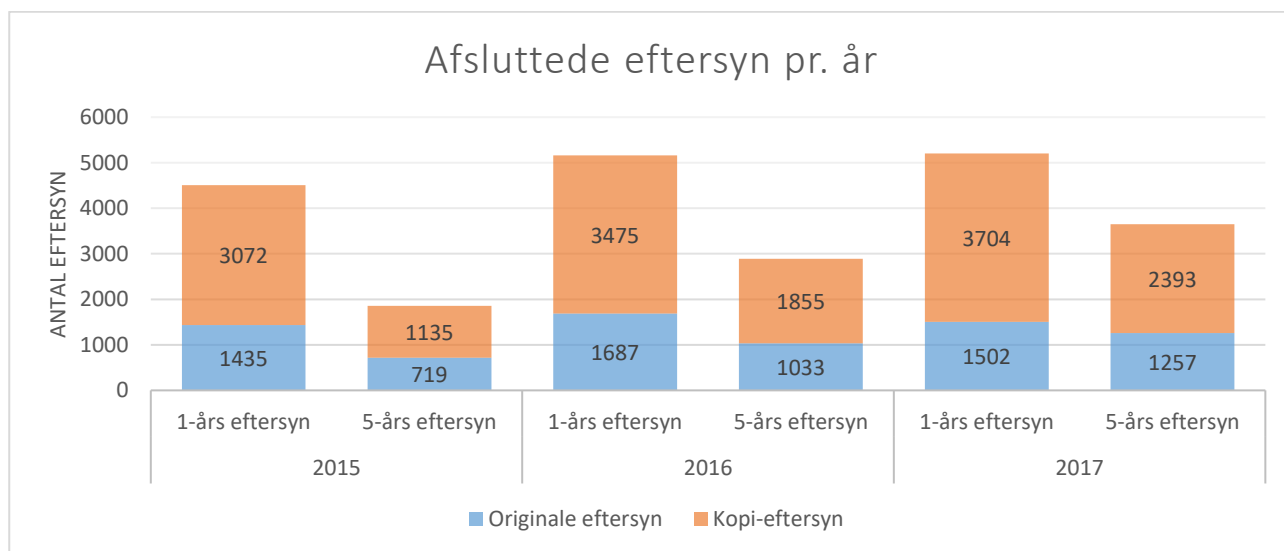
Det kan ses, at der tegnes forsikring for et stigende antal bolig- og erhvervsenheder pr. år, som vist i nedenstående Figur 2.



Figur 2: Antal forsikrede bolig- og erhvervsenheder pr. år, 2010-2017

### 3.2 Andelen af afsluttede 1-års og 5-års eftersyn (2015-2017)

Der findes to former for eftersyn: Originale eftersyn, som er eftersyn, hvor en byggesagkyndig har foretaget et reelt eftersyn på en bygning, og kopi-eftersyn, hvor forsikringsselskabet udsender en rapport på baggrund af et originalt eftersyn fra et andet tilsvarende byggeri. Ifølge bekendtgørelsen om byggeskade-forsikring § 23, stk. 6, kan et eftersyn "foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser". Det vil sige, at forsikringsselskaberne, fx ved en række ens typehuse, kan foretage eftersyn på et udvalg af husene og derefter kopiere eftersynene til de resterende huse. I nedenstående Figur 3 vises antallet af afsluttede eftersyn pr. år for 2015-2017. De afsluttede eftersynsrapporter kan tilgås via NemID for henholdsvis boligejeren og den hovedansvarlige for byggeriet.



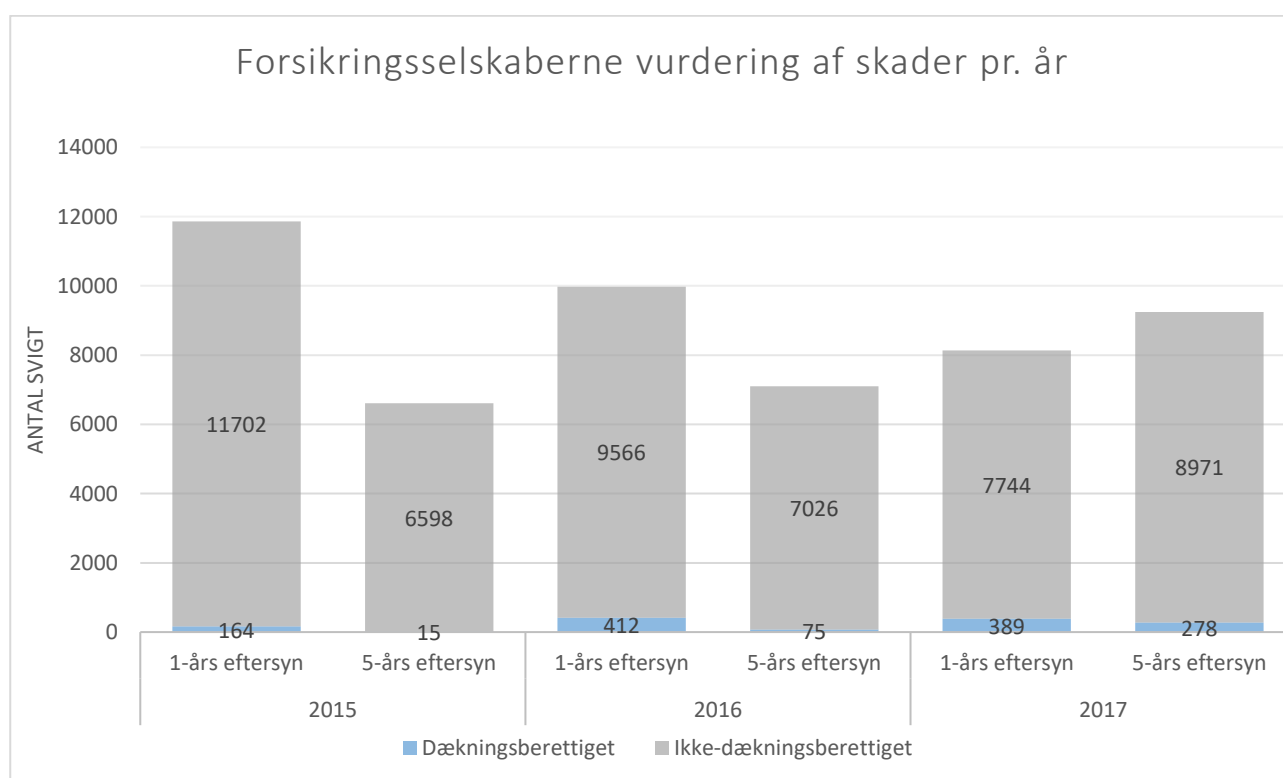
Figur 3: Afsluttede eftersyn pr. år, 2015-2017

I 2017 er der afsluttet 806 eftersyn mere end i 2016, heraf er kun 39 originale eftersyn. Den tilsvarende stigning mellem 2015 og 2016 var på 1.689 afsluttede eftersyn, hvoraf 566 var originale eftersyn. Andelen af kopi-eftersyn er derfor lidt større i 2017 end i 2016, både for 1-års eftersyn og 5-års eftersyn. Dette var også tilfældet fra 2015 til 2016.

Fordeling af kopi-eftersyn over årene er stort set den samme, mellem 60-70 %, hvor andelen i 1-års eftersynene er tættest på de 70 %.

### 3.3 Forsikringsselskabernes vurdering af skader (2015-2017)

Ved vurdering af om en skade er dækningsberettiget kan forsikringsselskaberne anvende to kategorier; "Ikke-dækningsberettiget" og "Dækningsberettiget".<sup>1</sup>



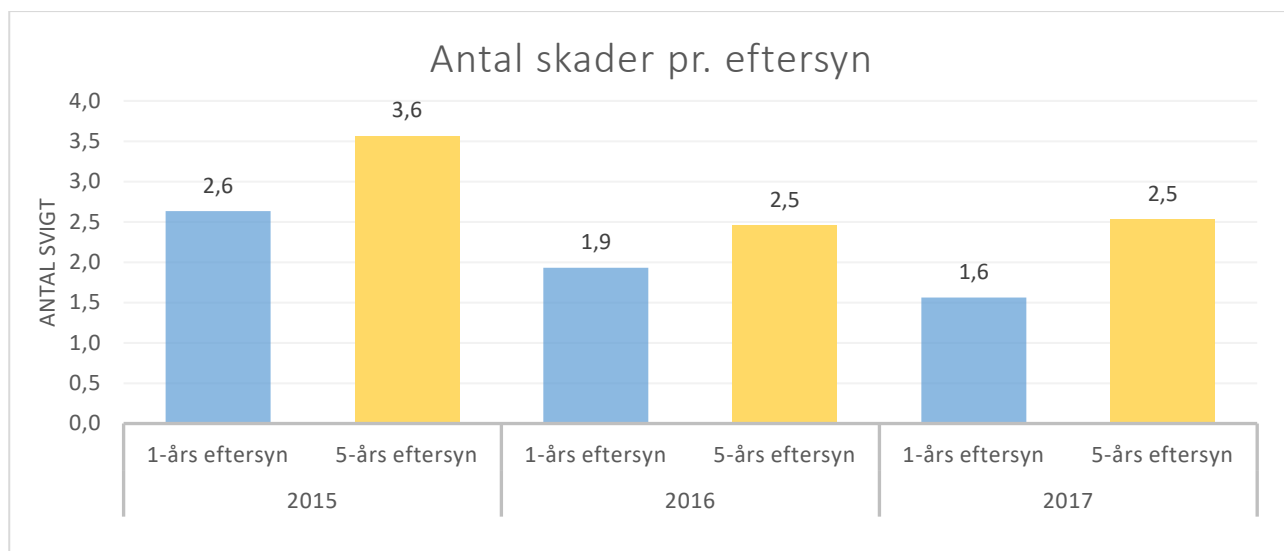
Figur 4: Forsikringsselskabernes vurdering af skader pr. år, 2015-2017

Ud fra tallene i Figur 4 kan man se, at det samlede antal af dækningsberettigede skader har været stigende siden 2015. Der er et lille fald i 1-års eftersynene fra 2016 til 2017, men der ses tilsvarende også et større fald i det samlede antal af skader i 1-års eftersynene. I 5-års eftersynene ses der en større stigning i dækningsberettigede skader fra 2016 til 2017.

<sup>1</sup> I enkelte tilfælde forekommer også vurderingen "Skader ikke afgjort", det vil sige, hvor forsikringsselskaberne ikke har taget stilling til, hvorvidt det enkelte svigt er dækket eller ej. Men siden 2012 har det ikke været muligt at afslutte nye eftersyn, hvor denne type fremkommer. "Skader ikke afgjort" er derfor ikke medtaget i Figur 4.

For første gang ses det, at der i 2017 er flere skader i 5-års eftersynene end i 1-års eftersynene på trods af, at der er mere end 1.500 eftersyn til forskel mellem de to, jf. Figur 3. Generelt ses der en stigning i antallet af skader i 5-års eftersynene de sidste par år, hvor der ses fald i 1-års eftersynene.

Nedenstående Figur 5 viser skader pr. eftersyn i de seneste tre år. Det fremgår, at der fra 2015 til 2017 er sket en nedgang i skader pr. 1-års eftersyn. I 5-års eftersynene var der en væsentlig nedgang fra 2015 til 2016, men i 2017 ses der kun en marginal stigning som ikke ændrer ved gennemsnittet pr. 5-års eftersyn.



Figur 5: Antal skader pr. eftersyn pr. år, 2015-2017

### 3.4 Forsinkelser af eftersyn (2009-2017)

Ifølge bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring skal der udføres to eftersyn på den forsikrede bebyggelse i forsikringens løbetid. Det første eftersyn (1-års eftersyn) skal være foretaget senest 10 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato. Det andet eftersyn (5-års eftersyn) skal være foretaget senest 4 år og 10 måneder efter forsikringens ikrafttrædelsesdato.

Det har gennem årene vist sig, at fristerne for udførelsen af eftersyn er svære at overholde af forskellige årsager. Forsinkelserne på eftersyn har været, og er til stadighed, et fokusområde hos sekretariatet, forsikringsselskaberne og hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Omkring halvdelen af de bygninger, der mangler 1-års eftersyn i BSFS er forsinkede

Forsinkelserne skyldes i stor grad forsinkelser og fejl i BBR

71 % af de eftersyn, der var forsinkede ved udgangen af 2017, var fra start forsinkede grundet forsinket indtastning fra kommunerne

#### 3.4.1 Baggrunden for forsinkelserne

Bygninger i BSFS overføres månedligt fra BBR på basis af kommunernes indtastning af forsikringsoplysningerne på bygninger i forbindelse med færdigmelding af byggerier. Nye oplysninger, der er indtastet på bygninger i BBR vedrørende byggeskadeforsikringer, overføres til BSFS primo den efterfølgende måned.

Det har i de senere år været tydeligt, at forsinkelserne på eftersyn i høj grad skyldes, at de forsikrede bebyggelser ikke bliver færdigmeldt rettidigt i BBR i forhold til eftersynsfristerne. I en del tilfælde er forsinkelsen op til flere år. I mange tilfælde er årsagen, at der mangler dokumentation i forbindelse med

færdigmeldingen, og kommunerne afventer derfor dokumentation fra enten boligejer eller den professionelle bygherre. Den manglende dokumentation er ikke nødvendigvis vedrørende byggeskadeforsikringen, men kan være anden dokumentation, fx manglende geotekniske prøver.

Derudover kan der være fejl i indtastningerne af forsikringsoplysningerne i BBR. Fx kan der være indtastet et forkert forsikringsselskab, hvis det er et andet selskab, der har tegnet den endelige forsikring end det selskab, der fremgik af tilbud indsendt i forbindelse med byggetilladelsen. Det giver ekstra forsinkelse hvis det ikke er de korrekte forsikringsselskaber, der modtager oplysninger om bygninger i BSFS, for det er tidskrævende at finde det korrekte forsikringsselskab, samt for kommunerne at opdatere oplysningerne i BBR.

### 3.4.2 Forsinkelser ved udgangen af 2017

Ved udgangen af 2017 var der i BSFS 3.977 forsinkede 1-års eftersyn, det vil sige eftersyn, som forsikringsselskaberne ikke har nået at gå i gang med rettidigt.

Nedenstående Tabel 1 viser de 3.977 forsinkede 1-års eftersyn fordelt på hvornår forsikringerne er trådt i kraft, og hvornår bygningerne er overført fra BBR til BSFS. Tabellen viser, at der i 4. kvartal af 2017 stadig i BBR blev indtastet forsikringer, der er trådt i kraft tilbage i 2009-2011, det vil sige over 6 år forsinket.

Tabel 1: Forsinkede 1-års eftersyn ved udgangen af 2017, fordelt på tidspunkt for ikrafttrædelse og overførsel til BSFS

| Forsikring i kraft | Overført til BSFS |      |      |      |      |      |                    |                    |                    |                    |
|--------------------|-------------------|------|------|------|------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                    | 2011              | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017<br>1. kvartal | 2017<br>2. kvartal | 2017<br>3. kvartal | 2017<br>4. kvartal |
| 2009-2011          | 20                | 37   | 58   | 5    | 15   | 7    | 1                  | 5                  | 2                  | 5                  |
| 2012               | 0                 | 15   | 23   | 32   | 11   | 7    | 1                  | 9                  | 0                  | 1                  |
| 2013               | 0                 | 0    | 54   | 66   | 54   | 8    | 0                  | 18                 | 2                  | 10                 |
| 2014               | 0                 | 1    | 5    | 175  | 106  | 60   | 6                  | 45                 | 12                 | 11                 |
| 2015               | 0                 | 0    | 0    | 6    | 174  | 246  | 32                 | 68                 | 29                 | 31                 |
| 2016, 1. kvartal   | 0                 | 0    | 0    | 0    | 1    | 173  | 27                 | 17                 | 23                 | 51                 |
| 2016, 2. kvartal   | 0                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 245  | 53                 | 12                 | 19                 | 46                 |
| 2016, 3. kvartal   | 0                 | 0    | 0    | 0    | 1    | 208  | 56                 | 47                 | 24                 | 48                 |
| 2016, 4. kvartal   | 0                 | 0    | 1    | 1    | 1    | 114  | 266                | 172                | 66                 | 98                 |
| 2017, januar       | 0                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 43                 | 56                 | 15                 | 59                 |
| 2017, februar      | 0                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 23                 | 133                | 29                 | 52                 |
| 2017, marts        | 0                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0                  | 184                | 61                 | 79                 |

I Tabel 1 markerer den grønne baggrund de forsinkede eftersyn, som er kommet rettidigt ind i BSFS (1.134 eftersyn), og hvor forsikringsselskaberne burde have haft tid til at udføre 1-års eftersynet efter overførslen til BSFS. Den orange baggrund markerer de forsinkede eftersyn, som er overført til BSFS, hvor forsikringsselskaberne ikke har haft tid til at udføre 1-års eftersynet rettidigt (2.843 eftersyn). Der er dog ikke taget højde for om sagerne er registreret hos det korrekte forsikringsselskab, eller om der kan være fejl i bygningerne på anden vis.

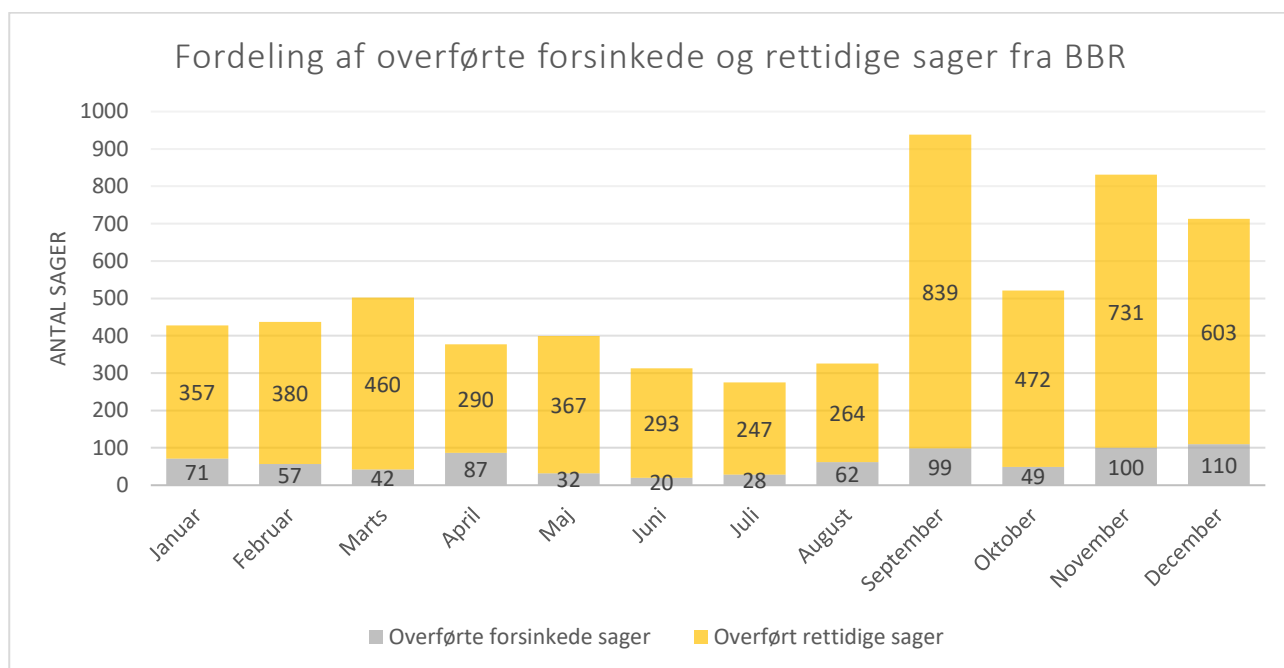
Andelen af sager markeret med orange udgør 71 % af de forsinkede 1-års eftersyn, der var i BSFS ved udgangen af 2017. Dermed er der en stor andel hvor forsikringsselskaberne fra start har været sat tilbage i forhold til at overholde bekendtgørelsens frister for udførelsen af eftersyn.

### 3.4.3 Forsinkelse i gennemsnit for nye bygninger i BSFS 2017

Sekretariatet opgør hver måned, hvor mange af de nye bygninger fra BBR, som allerede er forsinkede eftersyn ved overførslen til BSFS.

Nedenstående Figur 6 viser fordelingen for 2017 af de 6.060 overførte bygninger fra BBR, samt en fordeling af hvor mange af disse, der var forsinkede ved overførslen. Det vil sige, at opgørelsen viser antallet af bygninger med byggeskadeforsikringer, der er blevet færdigmeldt i BBR, efter 1-års eftersynene reelt skulle have været afsluttet.

Niveauet for overførte forsinkede sager har i 2017 ligget på mellem 6,4 % (juni) og 23,1 % (april). Samlet var 12,5 % af de overførte sager i 2017 allerede forsinkede ved overførslen fra BBR til BSFS. Andelen er faldet en anelse fra 2016, hvor det var 14 % der var forsinkede ved overførslen.



Figur 6: Fordeling af overførte forsinkede og rettidige sager fra BBR, reelle tal for 2017

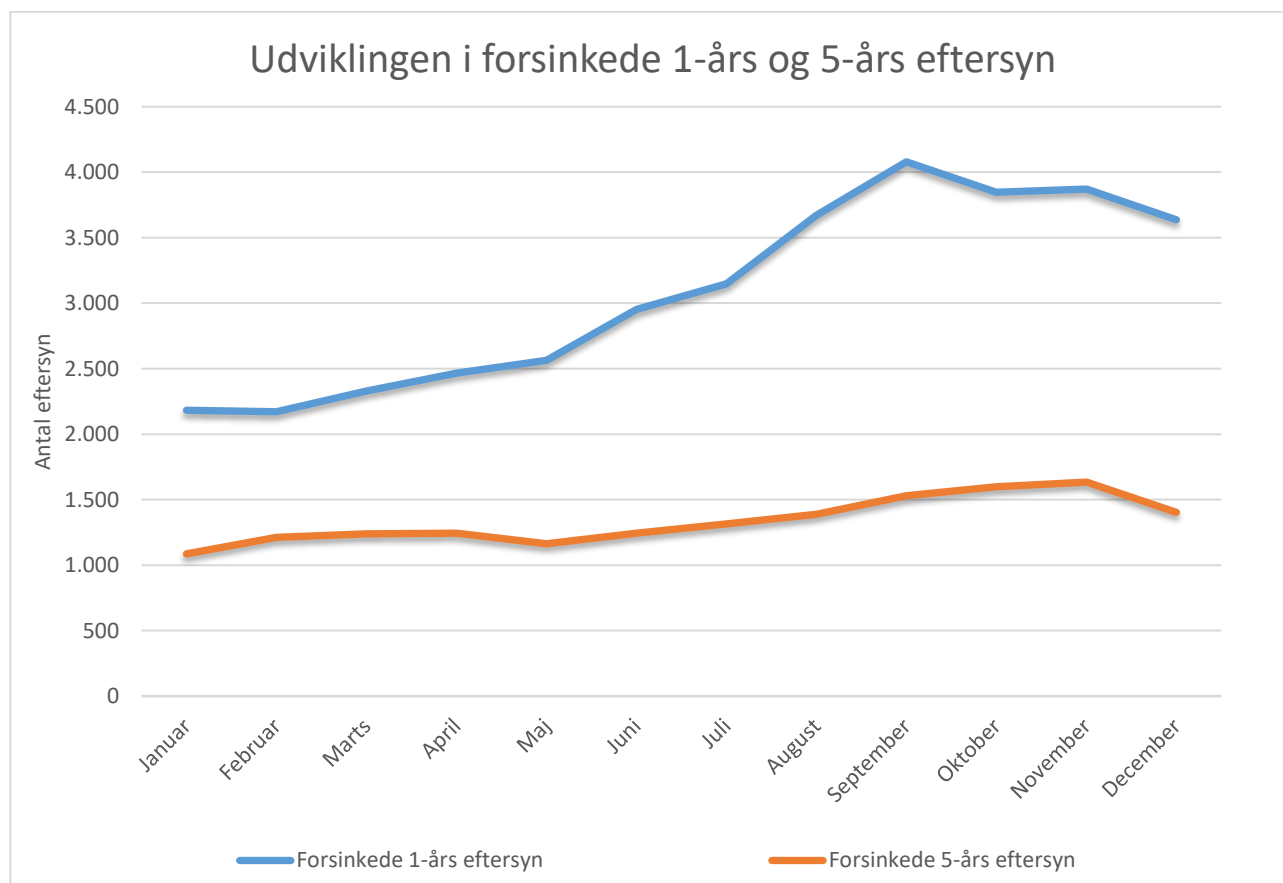
I årene 2012 til 2014 faldt andelen med ca. 10 % om året fra lige over 40 % i 2012. I 2015 steg andelen med 10 %, så den var oppe på 30 %, men faldt så igen i 2016 med lidt over 15 %.

Det er sekretariatets vurdering, at gennemsnittet på omkring de 10 % om året kan forventes og må anses som et acceptabelt niveau. Dette er vurderet ud fra, at der er mange udfordringer for kommunerne med at få den krævede dokumentation til færdigmelding af byggerier, og at bygninger først overføres til BSFS når byggeriet er færdigmeldt. Ligeledes har fejl i indtastningen og ved overførelsen også betydning for forsinkelserne.

### 3.4.4 Fokus på arbejdet med forsinkelserne

Forsinkelserne giver udfordringer i forbindelse med at få afdækket, om der er væsentlige skader i nybyggeriet. Konsekvensen af de lange forsinkelser kan være, at skader ikke bliver opdaget før de er blevet væsentlige. Samtidigt giver forsinkelserne statistiske udfordringer, da data for de forsinkede eftersyn vil komme til at ligge år efter det korrekte tidspunkt, og derfor i nogle tilfælde kan bidrage til en skævvridning af statistikken.

For at mindske antallet af forsinkelser på eftersyn har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, forsikringsselskaberne og sekretariatet de seneste år haft fokus på at rydde op i fejl og mangler. Sekretariatet har i 2017 fortsat oprrydningsarbejdet, med løbende at samle op på fejl og mangler i registreringen af forsikringsoplysninger i BBR. Mangler i BBR skyldes som regel, at byggeriet ikke kan færdigmeldes hos kommunen, da den professionelle bygherre mangler at indsende dokumentation vedrørende byggeriet. Fejl skyldes generelt fejltastninger hos kommunen, som eksempelvis ikke får rettet det angivne forsikringsselskab til det, hvor der reelt er tegnet en forsikring, og ikke blot det indsendte tilbud til brug for opnåelse af byggetilladelsen.



Figur 7: Udviklingen i forsinkede 1-års og 5-års eftersyn, 2017

Ved udgangen af 2017 var antallet af forsinkede eftersyn steget med 1.356 forsinkede 1-års eftersyn og 360 forsinkede 5-års eftersyn, i forhold til antallet ved udgangen af 2016. Henover året har der, som i tidligere år, været udsving i både positiv og negativ retning.

Som det ses af Figur 7 er tendensen for både de forsinkede 1-års og 5-års eftersyn, at kurverne er stigende. Begge falder dog i slutningen af året, hvilket var samme udvikling i 2016. En stor del af 5-års eftersynene vurderes stadig at være forsinkede som konsekvens af, at 1-års eftersynene har været forsinkede.

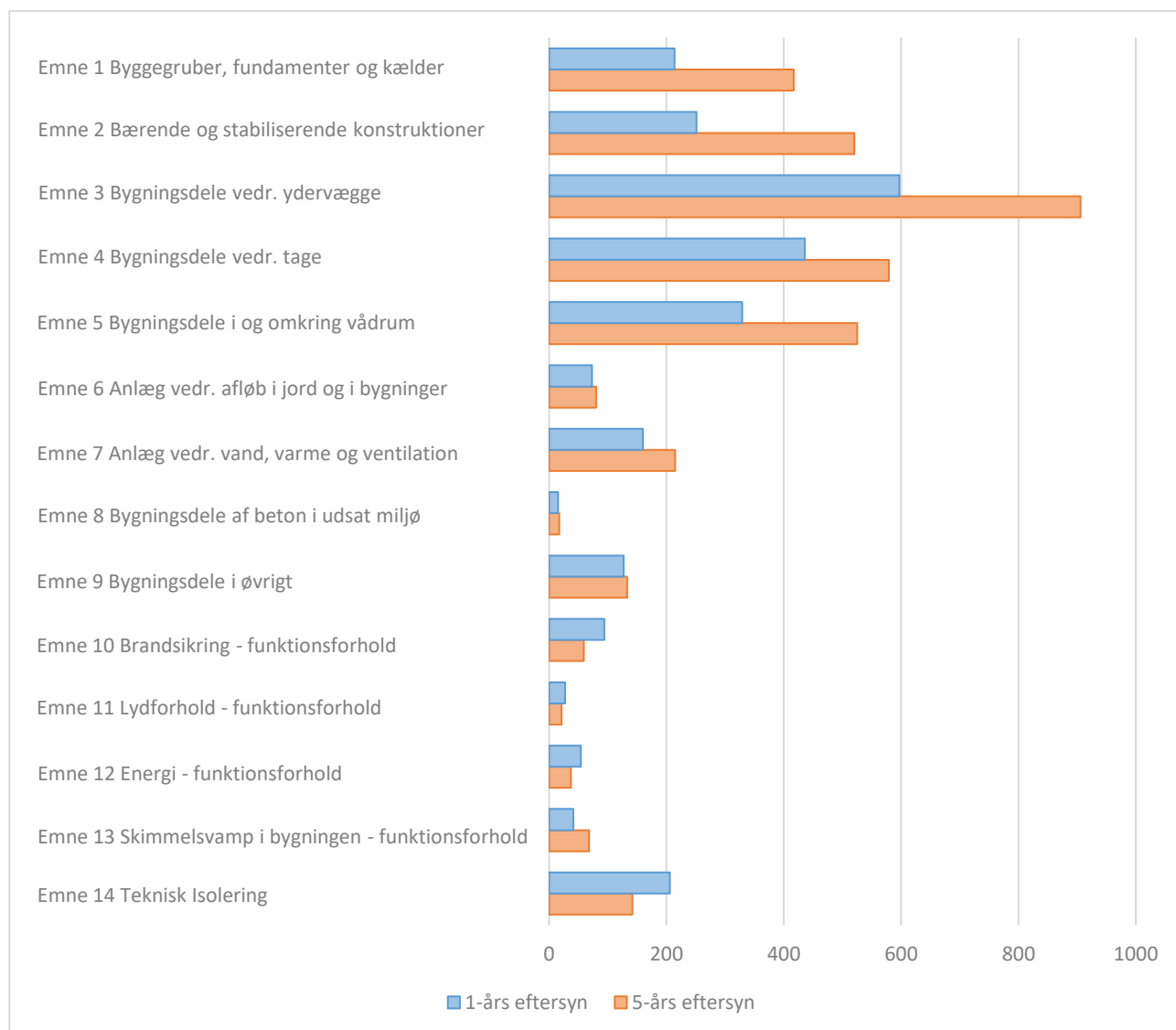
Sekretariatet har henover året sendt cirka 1.000 adresser som forsikringsselskaberne manglede i BSFS til kommunerne; størstedelen blev fremsendt i juni. Virkningen af dette ses afspejlet i kurven for 1-års eftersynene med en voldsom stigning fra juli til september, hvor mange af rettelserne slår igennem i BBR og mange forsinkede sager efterfølgende kommer ind i BSFS.

## 4 Tendenser 2017

Som led i udarbejdelsen af årsrapporten er der foretaget grundlæggende analyser af udviklingstendenserne i antal skader og deres fordeling på bygningsemner og -dele for at belyse udviklingen i ordningen, fordelingen i skader og hvilke tendenser, der kan spores heri.

### 4.1 Overblik over fordeling af skader pr. bygningsemne

Nedenstående Figur 8 viser fordelingen af skaderne i originale 1-års og 5-års eftersyn fra 2017.



Figur 8: Fordeling af skader i originale 1-års og 5-års eftersyn fra 2017

## 4.2 Tendenser i skader

I det følgende gennemgås de overordnede tendenser for 2017. Erfaringer fra et repræsentativt udsnit af 1-års og 5-års eftersynsrapporter fra 2017 er inddraget i belysning af tendenserne.

Tabel 10 i bilag 1, og Tabel 11 i bilag 2 er opgørelser over, hvilke bygningsemner og bygningsdele skader for 2017 er fordelt på, for i henholdsvis 1-års og 5-års eftersyn. Tabellerne viser antal skader i de originale eftersyn i 2017.

### 4.2.1 Tendens I: Skader i yder- og indervægge (bygningsemne 3)

I de senere par år har der været en stigning i andelen af skader i bygningsemne 3 *yder- og indervægge*, hvor det tidligere var i bygningsemne 2 *bærende og stabiliserende konstruktioner* eller i bygningsemne 4 *tage*.

Både i 2017, og i 2016, er en fjerdedel af de originale skader i yder- og indervægge. I 2015 var det knap en femtedel.

Størstedelen af skaderne i bygningsemne 3 er revnedannelser i både yder- og indervægge.

I ydervæggene er det revner i mørtelfuger, og primært omkring døre og vinduer, især ved overliggere ved vinduer. Derudover er der mange revner i sokler, der primært ses i 5-års eftersynene.

I indervægge er det revner ved elementsamlinger, som er vurderet til ikke at have konstruktiv betydning.

Derudover ses der flere registreringer af manglende eller mangelfulde fuger om døre og vinduer, der giver risiko for vandindtrængning udefra, samt manglende ventilation via åbne studs-fuger i hulmure. Ligeledes ses en del skader vedrørende sålbænke med for lille fremspring.

#### 2015

Registrerede originale skader: 7.238

Svigt i bygningsemne 3: 1.303 (18 %)

#### 2016

Registrerede originale skader: 6.456

Svigt i bygningsemne 3: 1.551 (24 %)

#### 2017

Registrerede originale skader: 6.343

Svigt i bygningsemne 3: 1.503 (24 %)

#### 4.2.2 Tendens II: Revner i byggeriet

Generelt ses der en større mængde skader vedrørende revner i byggeriet. I mange år har tendensen været stigende, men fra 2016 til 2017 er der hverken stigning eller fald.

Revner forekommer i beskrivelserne i en fjerdedel af alle de originale skader fra 2017, så det er en væsentlig andel.

Der er i alt 14 bygningsemner, som hver især omfatter et område for bygningens konstruktion. Revnerne ses, uanset om det er i 1-års eller 5-års eftersyn, primært i bygningsemne 1 *byggegruber, fundamenter og kældere*, bygningsemne 2 *bærende og stabiliserende konstruktioner* og bygningsemne 3 *ydervægge*.

Revnerne ses primært i sokler, ved samlinger i indervægge, i mørtelfuger og ved sålbænke.

Størstedelen af revnerne er mindre væsentlige uden nogen konstruktiv betydning, og ses at have årsag i svind, typisk som følge af for hurtig udtørring, temperaturændringer, frost og spændinger mellem elementer.

Ses der på fordelingen på 1-års og 5-års eftersyn, er der en overvægt i 5-års eftersynene, hvor næsten en tredjedel af skaderne nævner revner, i 1-års eftersynene er det en femtedel. Revnerne synes dermed at være noget, der kan udvikles over de første 5 år efter byggeriets færdiggørelse. Ud fra sekretariatets erfaringer, er ca. 30% af skaderne i 5-års eftersynene gentaget fra 1-års eftersynene.

#### Tendens III: Stigning i dækningsberettigede skader

I 2017 ses en stigning i antallet af dækningsberettigede skader i forhold til 2016. Dermed har antallet, og andelen, været stigende siden 2015.

De dækningsberettigede skader ses primært i bygningsdele vedrørende yder- og indervægge, vådrum, tagkonstruktioner og brandsikring.

Skader er fx større revner i yder- og indervægge med årsag i manglende stabilitet i konstruktionerne og skader, samt mangler ved fuger, som giver nærliggende risiko for vandindtrængen i konstruktionerne.

I vådrum er skader fx fliser og klinker med manglende/begrænset vedhæftning i brusenicher, og mangelfulde og defekte fuger.

I tagkonstruktionerne er skader typisk forhold vedrørende vandindtrængning og utætheder ved tagrender/nedløb, der opfugter facader.

##### 2015

Registrerede originale skader: 7.238

Svigt vedrørende revner: 21 %

##### 2016

Registrerede originale skader: 6.456

Svigt vedrørende revner: 24 %

##### 2017

Registrerede originale skader: 6.343

Svigt vedrørende revner: 24 %

##### 2015

Originale skader: 7.238

- heraf dækningsberettigede: 64

Andel af dækningsberettigede svigt: 0,9 %

##### 2016

Originale skader: 6.456

- heraf dækningsberettigede: 211

Andel af dækningsberettigede svigt: 3,3%

##### 2017

Originale skader: 6.343

- heraf dækningsberettigede: 261

Andel af dækningsberettigede svigt: 4,1%

Under brandsikring er det hovedsageligt skader vedrørende redningsåbninger, der ikke er dimensioneret efter kravene eller er placeret forkert, og brandadskillelser, som ikke er udført korrekt eller med forkerte materialer, samt manglende røgalarmer.

#### 4.2.3 Tendens IV: Stigende antal byggerier, faldende skader pr. eftersyn

Det ses af Figur 5 på side 9, at gennemsnittet af skader pr. eftersyn generelt er faldende. Dette er som følge af, at der de senere år er udført flere eftersyn om året og fundet færre skader og skader ved eftersynene.

Ved 5-års eftersynene er der en stigning i antallet af skader i alt, men samtidigt er der en større stigning i antallet af eftersyn, hvorfor stigningen i skader ikke giver et større udsving i gennemsnittet pr. eftersyn. Der er dog en marginal stigning på 0,07 i 2017 i gennemsnittet pr. 5-års eftersyn, som ikke kan ses i Figur 5, men en del af skaderne i 5-års eftersynene er gentaget fra 1-års eftersynene, som tidligere nævnt i afsnit 4.2.2.

Sammenholdt med at antallet af fuldførte (forsikringspligtige) byggerier pr. år siden 2013 har været stigende<sup>2</sup>, kan udviklingen ses som et tegn på at byggeriet bliver bedre.

##### 2015

Skader pr. 1-års eftersyn: 2,6

Skader pr. 5-års eftersyn: 3,6

Andel af nye skader i 5-års eftersyn: 59 %

##### 2016

Skader pr. 1-års eftersyn: 1,9

Skader pr. 5-års eftersyn: 2,5

Andel af nye skader i 5-års eftersyn: 53 %

##### 2017

Skader pr. 1-års eftersyn: 1,6

Svigt pr. 5-års eftersyn: 2,5

Andel af nye svigt i 5-års eftersyn: 70 %

### 4.3 Øvrige tendenser

#### 4.3.1 Afgørelser vedrørende MgO-plader – udviklingsskade eller ej

I efteråret 2014 blev det konstateret, at der var problemer ved brug af MgO-plader som vindspærre i bygningskonstruktioner. MgO-pladerne, som havde været anvendt siden 2010, viste sig at have skadevoldende egenskaber. Grundet indholdet af magnesiumklorid er pladerne fugtsugende, og egner sig derfor ikke som vindspærre i det danske klima.

Flere af forsikringsselskaberne under byggeskadeforsikringsordningen har afvist dækning af skader på MgO-plader under henvisning til, at der er tale om en såkaldt udviklingsskade. En udviklingsskade er defineret som en skade der "skyldes skadevoldende egenskaber ved et produkt eller konstruktion, som det på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt hvor produktet blev benyttet, eller konstruktionen blev udført, ikke var muligt at opdage."<sup>3</sup>

I juni 2017 blev den første kendelse om anvendelse af MgO-plader i byggeri afsagt i voldgiftsretten. Der var tale om et større renoveringsprojekt af almene boliger omfattet af byggeskadefonden og ikke byggeskadeforsikringsordningen.

Voldgiftsretten kom i den konkrete sag frem til, at der ikke var tale om en udviklingsskade<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Baseret på Danmarks Statistiks BYGV33 for fuldført beboelsesbyggeri i ejerforhold private, I/S, A/S, ApS og lign.

<sup>3</sup> Bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring § 9, stk. 1, nr. 5.

<sup>4</sup> Kendelse fra Voldgiftssag C-13693: <https://voldgift.dk/wordpress/wp-content/uploads/2017/06/Kendelse-vedr.-MgO-plader.pdf>

I oktober blev der afsagt kendelse i 22 sammenhængende sager<sup>5</sup> hos Ankenævnet for Forsikring, som vedrørte byggeskadeforsikringsordningen. Sagen omhandlede 22 huse fra 2014, hvor der var brugt MgO-plader som vindspærre. Ankenævnet afviste skaden i de konkrete sager, som en udviklingsskade - blandt andet med henvisning til voldgiftsrettens kendelse fra juni 2017.

#### 4.3.2 Alle originale skader i 2017 er blevet vurderet af forsikringsselskaberne

Det ses i bilag 1 og bilag 2, at der ikke er nogen skader i 2017, som hører under kategorien "Skader ikke afgjort". Dette vil sige at forsikringsselskaberne har taget stilling til alle de skader, som er registreret i de originale eftersyn fra 2017.

I december 2012 blev det indført i BSFS, at eftersyn ikke kunne afsluttes helt, hvis forsikringsselskaberne ikke havde taget stilling til dækningen af skader. På daværende tidspunkt udgjorde andelen af "Skader ikke afgjort" 24 % af de registrerede skader i BSFS, og selvom andelen var faldende (fra 52 % i 2011), så oplyste flere forsikringsselskaber, at det ofte skyldes en forglemmelse hos dem, at nogle mindre væsentlige skader ikke fik angivet en vurdering i BSFS.

#### 4.3.3 Samme andel rettidigt færdigmeldte eftersyn i 2017 som i 2016 og i 2015

Sekretariatet har fra 2015 til 2017 set en stigning i antallet af afsluttede eftersyn pr. år. Samtidig er andelen af de rettidige eftersyn bevaret på ca. 52 % årligt. Det betragtes som en positiv tendens, at andelen af rettidige eftersyn fastholdes på trods af, at der er markant flere afsluttede eftersyn.

#### 4.3.4 Geografiske tendenser

Sekretariatet har set på tendenser i den geografiske fordeling af eftersyn, geografisk fordeling af vurdering af skader pr. eftersyn fordelt pr. bygherre.

Nedenstående Tabel 2 viser fordelingen af udførte originale eftersyn på regionsniveau for de sidste tre år. Det ses, at i 2017 var det stadig i Region Midtjylland, der blev udført flest eftersyn. Andelen er dog faldende fra 2015. Fordelingen af de udførte eftersyn stemmer nogenlunde overens med hvor der tegnes flest forsikringer regionsmæssigt, som vist i Tabel 3 på næste side.

Tabel 2: Originale udførte eftersyn fordelt på regioner, 2015-2017

|                    | 2015  | 2016  | 2017  |
|--------------------|-------|-------|-------|
| Region Hovedstaden | 11,3% | 15,3% | 16,3% |
| Region Sjælland    | 9,0%  | 7,7%  | 9,1%  |
| Region Syddanmark  | 20,7% | 19,6% | 18,2% |
| Region Midtjylland | 49,1% | 44,5% | 40,8% |
| Region Nordjylland | 10,1% | 12,8% | 15,5% |

Tabel 3: Regional fordeling over sager i BSF, fordelt på året for ikrafttrædelse, 2015-2017

|                    | 2015  | 2016  | 2017  |
|--------------------|-------|-------|-------|
| Region Hovedstaden | 21,9% | 20,5% | 19,2% |
| Region Sjælland    | 13,4% | 14,7% | 14,7% |
| Region Syddanmark  | 16,5% | 20,1% | 19,2% |
| Region Midtjylland | 37,6% | 34,9% | 37,1% |
| Region Nordjylland | 10,6% | 9,8%  | 9,9%  |

<sup>5</sup> Principiel kendelse nr. 90207 af 11. oktober 2017

Sekretariatet følger yderligere den regionale udvikling i dækningsberettigede skader. I Tabel 4 vises skadesvurderingen fordelt på regionerne for 2015 til 2017. Der var en stigning i andelen af dækningsberettigede skader i alle regionerne fra 2015 til 2016. Region Hovedstaden og Region Sjælland er begge faldet fra 2016 til 2017, dog ikke noget væsentligt. I de tre øvrige regioner er der stigning i de dækningsberettigede skader. Det ses, at der i 2017 er blevet mindre forskel på regionerne, men det ses også at Region Nordjylland, som er den region hvor der tegnes færrest forsikringer, har den næsthøjeste andel af dækningsberettigede skader. Den største stigning fra 2016 til 2017 ligger hos Region Midtjylland, som også har flest forsikringer i BSFS.

Tabel 4: Skadesvurdering i originale eftersyn pr. region, 2015-2017

|                           | 2015                     |                     | 2016                     |                     | 2017                     |                     |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
|                           | Ikke dæknings-berettiget | Dæknings-berettiget | Ikke dæknings-berettiget | Dæknings-berettiget | Ikke dæknings-berettiget | Dæknings-berettiget |
| <b>Region Hovedstaden</b> | 98,1%                    | 1,9%                | 92,5%                    | 7,5%                | 92,8%                    | 7,2%                |
| <b>Region Sjælland</b>    | 99,5%                    | 0,5%                | 95,3%                    | 4,7%                | 96,0%                    | 4,0%                |
| <b>Region Syddanmark</b>  | 99,5%                    | 0,5%                | 98,3%                    | 1,7%                | 97,7%                    | 2,3%                |
| <b>Region Midtjylland</b> | 98,8%                    | 0,9%                | 97,6%                    | 2,4%                | 96,3%                    | 3,7%                |
| <b>Region Nordjylland</b> | 98,1%                    | 1,7%                | 96,5%                    | 3,5%                | 95,6%                    | 4,4%                |
| <b>Hovedtotal</b>         | <b>98,9%</b>             | <b>1,0%</b>         | <b>96,7%</b>             | <b>3,3%</b>         | <b>95,9%</b>             | <b>4,1%</b>         |

I BSFS optræder en bygherre kun en gang pr. eftersyn. For hver bygherre er opgjort, hvor mange eftersyn der er gennemført på deres sager og hvor mange skader, der har været ved hvert eftersyn. Derefter er der blevet udregnet et gennemsnit. Som vist i Figur 5 på side 9 er gennemsnittet af skader pr. eftersyn nedadgående. Udviklingen ses også i nedenstående Tabel 5, der viser antal registrerede skader pr. eftersyn fordelt på antal bygherrer. Her ses det, at der i de senest år er sket et fald i antallet af bygherrer, der har over fem skader pr. eftersyn.

Tabel 5: Bygherrer fordelt på antal registrerede skader pr. eftersyn i gennemsnit, 2015-2017

| Skader pr. eftersyn | Antal bygherrer 2015 | Antal bygherrer 2016 | Antal bygherrer 2017 |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>0-5</b>          | 449                  | 579                  | 646                  |
| <b>6-10</b>         | 138                  | 115                  | 117                  |
| <b>11-15</b>        | 33                   | 13                   | 8                    |
| <b>16-20</b>        | 7                    | 5                    | 0                    |
| <b>21-25</b>        | 5                    | 0                    | 1                    |
| <b>26-31</b>        | 3                    | 0                    | 1                    |
| <b>Hovedtotal</b>   | <b>635</b>           | <b>712</b>           | <b>773</b>           |

## 5 Vurderingen af skader 2017 (baseret på sekretariatets repræsentative stikprøve)

Sekretariatet udfører, efter aftale med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, en repræsentativ stikprøvevis gennemgang af de eftersynsrapporter, der registreres i BSFS om året. Sekretariatets gennemgang bruges til at vurdere tendenser og udvikling i forsikringsselskabernes vurdering af skader.

Alle tabeller og figurer i de følgende afsnit vedrørende udviklingen i de forskellige dækningsberettigede og ikke-dækningsberettigede skader er baseret på sekretariatets stikprøvevis gennemgang af eftersynsrapporter fra 2016 og 2017. Det vil sige, at de er baseret på skader fra 150 1-års eftersyn og 150 5-års eftersyn fra 2016 og fra 2017, i alt 600 eftersyn.

### 5.1 Fordelingen af skader pr. bygningsemne

Fra år til år oplever sekretariatet, at den procentvise fordeling af skader pr. bygningsemne varierer. Nedenstående Tabel 6 viser, hvordan skader for 2016 og 2017 er fordelt på de 14 bygningsemner. Der ses et fald i skader i ni bygningsemner og stigning i fem bygningsemner. Den største forskel forekommer i bygningsemne 2 *bærende og stabiliserende konstruktioner* med et fald på 8,1 %. Derudover ses den største stigning i bygningsemne 3 *ydervægge* på 6,7 %.

Det ses som en positiv udvikling, at der er et stort fald under bygningsemne 2 *bærende og stabiliserende konstruktioner*, idet de skader, som typisk forekommer under bygningsemne 2, ofte kan være væsentlige og alvorlige.

Der ses en stigning i andelen af skader i bygningsemne 1 *byggegruber, fundamenter og kældre*, i bygningsemne 3 *ydervægge* og i bygningsemne 5 *vådrum*.

Der dækkes en større andel af skader i 5-års eftersynene i 2017 end i 2016, andelen for 1-års eftersynene er den samme i 2017 som i 2016.

Der dækkes færre væsentlige skader i 2017 end i 2016, men der dækkes også flere mindre væsentlige skader i 2017.

Tabel 6: Procentuel fordeling af skader pr. bygningsemne, 2016-2017

| Bygningsemne                                     | 2016  | 2017  |   | Forskel |
|--------------------------------------------------|-------|-------|---|---------|
| 1 - byggegruber, fundamenter og kældere          | 8,7%  | 12,2% | ▲ | 3,6%    |
| 2 - bærende og stabiliserende konstruktioner     | 18,4% | 10,3% | ▼ | -8,1%   |
| 3 - ydervægge                                    | 16,1% | 22,9% | ▲ | 6,7%    |
| 4 - tage                                         | 17,7% | 16,3% | ▼ | -1,3%   |
| 5 - vådrum                                       | 13,1% | 15,5% | ▲ | 2,4%    |
| 6 - afløb i jord og i bygninger                  | 3,1%  | 2,8%  | ▼ | -0,3%   |
| 7 - vand, varme og ventilation                   | 5,5%  | 4,3%  | ▼ | -1,2%   |
| 8 - beton i udsat miljø                          | 0,5%  | 0,3%  | ▼ | -0,2%   |
| 9 - bygningsdele i øvrigt                        | 3,1%  | 4,1%  | ▲ | 1,0%    |
| 10 - brandsikring - funktionsforhold             | 1,9%  | 2,8%  | ▲ | 0,9%    |
| 11 - lydforhold - funktionsforhold               | 0,5%  | 0,4%  | ▼ | -0,1%   |
| 12 - energi - funktionsforhold                   | 2,8%  | 1,2%  | ▼ | -1,6%   |
| 13 - skimmelsvamp i bygningen - funktionsforhold | 2,8%  | 2,0%  | ▼ | -0,8%   |
| 14 - teknisk isolering                           | 5,8%  | 4,8%  | ▼ | -1,0%   |

## 5.2 Forsikringsselskabernes vurdering af skadernes væsentlighed

Ved forsikringsselskabernes vurdering af om en skade skal dækkes af forsikringen, skal der angives en grad af alvorlighed. Der er 5 grader af alvorlighed, som forsikringsselskaberne kan angive i forbindelse med deres vurdering af skader i BSFS:

- (1) intakt med mindre skader
- (2) mindre væsentlige byggetekniske byggeskade
- (3) væsentlige byggetekniske byggeskade af mindre omfang
- (4) byggetekniske byggeskade i stort omfang
- (5) alvorlige byggetekniske byggeskade med betydning for personsikkerheden

I den følgende Tabel 7 er disse fem grader grupperet for at overskueliggøre omfanget af væsentlige byggeskader, der dækkes gennem forsikringen. 1. og 2. grad af alvorlighed betegner begge mindre væsentlige skader, og er derfor lagt sammen i en gruppe for mindre væsentlige skader. 3., 4. og 5. grad af alvorlighed betegner alle væsentlige skader, og er derfor lagt sammen i en gruppe for væsentlige skader.

I 2016 og 2017 er der næsten samme forskel på andelen af dækningsberettigede skader og væsentlige skader. I 2016 var den 2,2 % og i 2017 var den 2,3 %, så der ses ingen ændring i, at der er væsentlige skader som ikke er dækningsberettigede under forsikringen.

Dog ses en stor forskel på 2016 og 2017 i de væsentlige eller mindre væsentlige skader, der vurderes som dækningsberettigede. I 2017 ses, at der er færre af de væsentlige skader og flere af de mindre væsentlige skader, der er vurderet som dækningsberettigede af forsikringsselskaberne, end i 2016.

Tabel 7: Væsentligheden af skader fordelt på skadesvurdering, 2016-2017

| Forsikringsselskabernes vurdering af skader | 2016                     |                   |          | 2017                     |                   |          |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------|
|                                             | Mindre væsentlige skader | Væsentlige skader | Hovedtal | Mindre væsentlige skader | Væsentlige skader | Hovedtal |
| Dækningsberettigede                         | 1,3%                     | 11,9%             | 13,2%    | 2,7%                     | 5,9%              | 8,6%     |
| Ikke dækningsberettigede                    | 83,3%                    | 3,5%              | 86,8%    | 86,4%                    | 5,0%              | 91,4%    |
| Hovedtotal                                  | 84,6%                    | 15,4%             | 100%     | 89,1%                    | 10,9%             | 100%     |

## 5.3 Vurdering i 1-års og 5-års eftersyn

Nedenstående Tabel 8 viser udviklingen og forskellen i vurderingen på 1-års og 5-års eftersyn i 2016 og 2017. Vurderingen i 1-års eftersynene er den samme i 2016 og 2017. I 5-års eftersynene ses en stigning i de dækningsberettigede skader fra 2016 til 2017.

Det ses at andelen af dækningsberettigede skader er højere ved 1-års eftersynene end ved 5-års eftersynene, hvilket også er set ved tidligere år.

Tabel 8: Skadesvurdering i udførte 1-års og 5-års eftersyn, 2016-2017

| Forsikringsselskabernes vurdering af skader | 2016            |                 | 2017            |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                             | 1. års eftersyn | 5. års eftersyn | 1. års eftersyn | 5. års eftersyn |
| <b>Dækningsberettigede</b>                  | 13,8%           | 2,7%            | 13,8%           | 4,3%            |
| <b>Ikke dækningsberettigede</b>             | 86,2%           | 97,3%           | 86,2%           | 95,7%           |
| <b>Hovedtotal</b>                           | 100,0%          | 100,0%          | 100,0%          | 100,0%          |

Sammenholdes Tabel 8 og Tabel 9 ses det, at der generelt er flest dækningsberettigede skader og skader i 1-års eftersynene samt at der er flest væsentlige skader i 1-års eftersynene. Dette er positivt, idet det giver en indikation om at de væsentlige skader primært registreres ved 1-års eftersynene, selvom der findes væsentlige skader ved 5-års eftersynene. Det ses, at der i 2017 er flere væsentlige skader i 1-års eftersynene og færre i 5-års eftersynene end i 2016.

Tabel 9: Væsentligheden af skader i udførte 1-års og 5-års eftersyn, 2016-2017

| Forsikringsselskabernes vurdering af skader | 2016           |                | 2017           |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                             | 1-års eftersyn | 5-års eftersyn | 1-års eftersyn | 5-års eftersyn |
| <b>Væsentlige skader</b>                    | 14,7%          | 9,7%           | 15,3%          | 7,4%           |
| <b>Mindre væsentlige skader</b>             | 85,3%          | 90,3%          | 84,7%          | 92,6%          |
| <b>Hovedtotal</b>                           | 100,0%         | 100,0%         | 100,0%         | 100,0%         |

## 6 Bilag

De følgende Bilag 1 og 2 viser antal skader i originale 1-års og 5-års rapporter tilgængelig for ejer 2017, fordelt på bygningsemne og bygningsdele.

## Bilag 1

Tabel 10: Antal skader i originale 1-års rapporter sendt til ejer 2017, fordelt på bygningsemne og bygningsdele

| Bygningsemne ↓                                 | Bygningsdele →          | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10 | 11 | Samlet |     |
|------------------------------------------------|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|--------|-----|
| 1 byggegruber, fundamenter og kælder           | Dækningsberettiget      | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |    |    | 0      |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 2   | 140 | 2   | 59  | 3   | 1   | 4   | 3   | 0   |    |    | 214    |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |    |    | 0      |     |
| 2 bærende og stabiliserende konstruktioner     | Dækningsberettiget      | 0   | 1   | 2   | 1   | 1   | 0   | 1   | 0   |     |    |    | 6      |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 8   | 16  | 14  | 55  | 67  | 2   | 5   | 78  |     |    |    | 245    |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |    |    | 0      |     |
| 3 bygningsdele vedr. ydervægge                 | Dækningsberettiget      | 7   | 2   | 0   | 5   | 3   | 8   | 0   | 0   | 3   | 3  |    | 31     |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 221 | 10  | 30  | 35  | 55  | 72  | 1   | 0   | 103 | 39 |    | 566    |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0  |    | 0      |     |
| 4 bygningsdele vedr. tage                      | Dækningsberettiget      | 8   | 4   | 1   | 1   | 1   | 0   | 3   | 0   | 1   | 4  |    | 23     |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 134 | 94  | 27  | 24  | 7   | 12  | 30  | 21  | 16  | 48 |    | 413    |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0  |    | 0      |     |
| 5 i og omkring vådrum                          | Dækningsberettiget      | 5   | 9   | 5   | 0   | 12  | 0   | 1   | 2   | 1   | 0  | 0  | 35     |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 98  | 33  | 33  | 4   | 41  | 6   | 10  | 22  | 46  | 0  | 1  | 294    |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0  | 0  | 0      |     |
| 6 anlæg vedr. afløb i jord og i bygninger      | Dækningsberettiget      | 0   | 3   | 1   |     |     |     |     |     |     |    |    | 4      |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 14  | 44  | 11  |     |     |     |     |     |     |    |    | 69     |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |    |    | 0      |     |
| 7 anlæg vedr. vand, varme og ventilation       | Dækningsberettiget      | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 1   |     |     |     |    |    |        | 1   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 12  | 22  | 16  | 9   | 17  | 83  |     |     |     |    |    |        | 159 |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |    |    |        | 0   |
| 8 bygningsdele af beton i udsat miljø          | Dækningsberettiget      | 0   | 0   | 0   | 0   | 1   | 0   | 0   |     |     |    |    |        | 1   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 5   | 1   | 2   | 1   | 4   | 1   | 0   |     |     |    |    |        | 14  |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |    |    |        | 0   |
| 9 bygningsdele i øvrigt                        | Dækningsberettiget      | 2   | 0   | 4   | 0   | 3   |     |     |     |     |    |    |        | 9   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 67  | 0   | 8   | 0   | 43  |     |     |     |     |    |    |        | 118 |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |    |    |        | 0   |
| 10 brandsikring - funktionsforhold             | Dækningsberettiget      | 20  | 19  |     |     |     |     |     |     |     |    |    | 39     |     |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 37  | 18  |     |     |     |     |     |     |     |    |    | 55     |     |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |     |    |    | 0      |     |
| 11 lydforhold - funktionsforhold               | Dækningsberettiget      | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |    |    |        | 0   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 8   | 3   | 10  | 6   |     |     |     |     |     |    |    |        | 27  |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |    |    |        | 0   |
| 12 energi - funktionsforhold                   | Dækningsberettiget      | 1   | 0   | 0   | 1   |     |     |     |     |     |    |    |        | 2   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 23  | 13  | 1   | 15  |     |     |     |     |     |    |    |        | 52  |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |    |    |        | 0   |
| 13 skimmelsvamp i bygningen - funktionsforhold | Dækningsberettiget      | 2   | 0   | 4   | 1   |     |     |     |     |     |    |    |        | 7   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 12  | 6   | 11  | 5   |     |     |     |     |     |    |    |        | 34  |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |    |    |        | 0   |
| 14 teknisk Isolering                           | Dækningsberettiget      | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 2   | 0   |     |     |    |    |        | 2   |
|                                                | Ikke-dækningsberettiget | 2   | 3   | 0   | 1   | 32  | 96  | 70  |     |     |    |    |        | 204 |
|                                                | Skader ikke afgjort     | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |    |    |        | 0   |
| Total Dækningsberettiget                       |                         | 45  | 38  | 17  | 9   | 21  | 11  | 5   | 2   | 5   | 7  | 0  | 160    |     |
| Total Ikke-dækningsberettiget                  |                         | 643 | 403 | 165 | 214 | 269 | 273 | 120 | 124 | 165 | 87 | 1  | 2464   |     |
| Total Skader ikke afgjort                      |                         | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0  | 0  | 0      |     |

## Bilag 2

Tabel 11: Antal skader i originale 5-års rapporter sendt til ejer 2017, fordelt på bygningsemne og bygningsdele

| Bygningsemne ↓                                        | Bygningsdele →          | 1    | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11 | Samlet |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|--------|
| <b>1</b> byggegruber, fundamenter og kælder           | Dækningsberettiget      | 0    | 4   | 0   | 2   | 1   | 0   | 0   | 1   | 0   |     |    | 8      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 6    | 269 | 7   | 94  | 7   | 9   | 8   | 7   | 2   |     |    | 409    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |    | 0      |
| <b>2</b> bærende og stabiliserende konstruktioner     | Dækningsberettiget      | 3    | 0   | 0   | 5   | 2   | 0   | 0   | 0   |     |     |    | 10     |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 41   | 25  | 21  | 112 | 153 | 3   | 12  | 143 |     |     |    | 510    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |    | 0      |
| <b>3</b> bygningsdele vedr. ydervægge                 | Dækningsberettiget      | 15   | 2   | 1   | 1   | 0   | 3   | 1   | 0   | 1   | 1   |    | 25     |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 388  | 16  | 28  | 29  | 107 | 118 | 2   | 0   | 137 | 56  |    | 881    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |    | 0      |
| <b>4</b> bygningsdele vedr. tage                      | Dækningsberettiget      | 5    | 2   | 2   | 0   | 0   | 2   | 2   | 1   | 4   | 0   |    | 18     |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 228  | 54  | 23  | 37  | 5   | 13  | 52  | 21  | 43  | 85  |    | 561    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |    | 0      |
| <b>5</b> i og omkring vådrum                          | Dækningsberettiget      | 10   | 8   | 1   | 0   | 1   | 0   | 0   | 1   | 0   | 0   | 0  | 21     |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 206  | 30  | 38  | 5   | 48  | 7   | 7   | 72  | 87  | 1   | 3  | 504    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0  | 0      |
| <b>6</b> anlæg vedr. afløb i jord og i bygninger      | Dækningsberettiget      | 0    | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 21   | 50  | 9   |     |     |     |     |     |     |     |    | 80     |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>7</b> anlæg vedr. vand, varme og ventilation       | Dækningsberettiget      | 0    | 4   | 1   | 1   | 0   | 1   |     |     |     |     |    | 7      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 9    | 44  | 20  | 36  | 27  | 72  |     |     |     |     |    | 208    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>8</b> bygningsdele af beton i udsat miljø          | Dækningsberettiget      | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |    | 0      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 5    | 1   | 5   | 2   | 3   | 1   |     |     |     |     |    | 17     |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |    | 0      |
| <b>9</b> bygningsdele i øvrigt                        | Dækningsberettiget      | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |    | 0      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 67   | 0   | 10  | 0   | 56  |     |     |     |     |     |    | 133    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>10</b> brandsikring - funktionsforhold             | Dækningsberettiget      | 0    | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |    | 1      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 47   | 11  |     |     |     |     |     |     |     |     |    | 58     |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   |     |     |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>11</b> lydforhold - funktionsforhold               | Dækningsberettiget      | 0    | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 15   | 0   | 4   | 2   |     |     |     |     |     |     |    | 21     |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>12</b> energi - funktionsforhold                   | Dækningsberettiget      | 0    | 2   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |    | 2      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 14   | 5   | 0   | 16  |     |     |     |     |     |     |    | 35     |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>13</b> skimmelsvamp i bygningen - funktionsforhold | Dækningsberettiget      | 3    | 0   | 3   | 0   |     |     |     |     |     |     |    | 6      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 9    | 8   | 30  | 15  |     |     |     |     |     |     |    | 62     |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   |     |     |     |     |     |     |    | 0      |
| <b>14</b> teknisk Isolering                           | Dækningsberettiget      | 0    | 0   | 0   | 0   | 1   | 2   | 0   |     |     |     |    | 3      |
|                                                       | Ikke-dækningsberettiget | 5    | 2   | 0   | 0   | 37  | 56  | 39  |     |     |     |    | 139    |
|                                                       | Skader ikke afgjort     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |     |     |     |    | 0      |
| Total Dækningsberettiget                              |                         | 36   | 23  | 8   | 9   | 5   | 8   | 3   | 3   | 5   | 1   | 0  | 101    |
| Total Ikke-dækningsberettiget                         |                         | 1061 | 515 | 195 | 348 | 443 | 279 | 120 | 243 | 269 | 142 | 3  | 3618   |
| Total Skader ikke afgjort                             |                         | 0    | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0  | 0      |