

EFFEKTIVURDERING AF DEN OBLIGATORISKE
BYGGESKADEFORSIKRING

COPENHAGEN 2010

Udarbejdet af Epinion for Erhvervs- og Byggestyrelsen

November 2010

Indhold

1. Indledning	3
1.1 Rapportens opbygning	4
2. Konklusioner	5
3. Effekter af byggeskadeforsikringen	8
3.1 Interessenternes forventning til ordningens effekt.....	8
3.2 Effekten for forbrugerne	10
4. Byggeskadeforsikringens udfordringer	13
4.1 Forsikringen og de mindre byggevirksomheder	13
4.2 Kendskab og efterspørgsel blandt forbrugerne	15
4.3 Forbrugernes holdning til byggeskadeforsikringsordningen er positiv .	19
4.4 Byggeskadeforsikringens potentiale som forretningsområde	23
5. Metode	25
5.1 Den kvalitative undersøgelse	25
5.2 Den kvantitative undersøgelse	27

1. Indledning

I april 2008 trådte den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning i kraft. Hensigten med forsikringen er at nedbringe antallet af fejl og mangler i byggeriet samt at beskytte forbrugeren i tilfælde af fejl.

Denne rapport opsummerer resultaterne af en evaluering foretaget af Epinion for Erhvervs- og Byggestyrelsen i perioden august til oktober 2010. Evalueringens formål er at undersøge, om ordningen lever op til sit formål – dvs. at effekten af den obligatoriske byggeskadeforsikring er som tiltænkt.

I evalueringen er to målgrupper inkluderet:

1) **Interessenter**, som påvirkes af den obligatoriske byggeskadeforsikring og som forventes at have indblik i ordningen og dens konsekvenser. I evalueringen er inkluderet interessenter fra forsikringsbranchen, byggebranchen samt byggesagkyndige. Denne målgruppes betragtninger er afdækket kvalitativt i form af dybdegående interviews.

2) **Forbrugere**, dvs. private personer, som bor i et nybygget hus. Denne del af evalueringen har form af en effektevaluering, idet den består af en sammenligning af den gruppe af forbrugere, som har været omfattet af byggeskadeforsikringen, og forbrugere, der ikke har været omfattet af ordningen med henblik på at påvise, hvorvidt der er en forskel i antallet af skader. Sidstnævnte gruppe anses som en kontrolgruppe og består af to undergrupper: Forbrugere, der bor i huse bygget efter 2008, men hvor der af forskellige grunde ikke er tegnet forsikring; og forbrugere, der bor i huse bygget i 2007 og frem til forsikringsordningen trådte i kraft i april 2008. I forhold til forbrugerne er der anvendt en kvantitativ metode i form af et telefonisk survey.

Resultaterne for de to overordnede målgrupper afrapporteres samlet, således at resultaterne kan understøtte hinanden og give et samlet billede af den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Epinion er ansvarlig for de konklusioner og fortolkninger, som præsenteres i rapporten.

1.1 Rapportens opbygning

Rapporten indledes med et overblik over undersøgelsens konklusioner. Herefter følger en mere detaljeret gennemgang af evalueringens resultater, som overordnet er disponeret i to kapitler. Et, som ser på effekterne af den obligatoriske byggeskadeforsikring, og et, som ser bredere på andre barrierer for at ordningen har den påtænkte effekt.

I **kapitel 3** behandles således de direkte effekter af byggeskadeforsikringen. Kapitlet er opdelt i to afsnit: Afsnit 3.1 stiller skarpt på, hvilke forventninger interessenterne har til byggeskadeforsikringens effekt, mens afsnit 3.2. ser på den målte effekt af byggeskadeforsikringen på de af forbrugeren oplevede fejl og skader.

Kapitel 4 behandler de udfordringer der opleves ved ordningen. Først ses, i afsnit 4.1, på hvilke konsekvenser ordningen har haft for byggebranchen som sådan, og om byggeskadeforsikringen har medvirket til at presse virksomheder, der laver mange fejl. Afsnit 4.2 behandler den manglende forbrugerefterspørgsel, som lader til at komme af et meget begrænset kendskab til den obligatoriske byggeskadeforsikring snarere end en negativ holdning til forsikringen. Den positive holdning til byggeskadeforsikringen blandt forbrugerne behandles i afsnit 4.3. I afsnit 4.4 ses der nærmere på den obligatoriske byggeskadeforsikring som forretningsområde for forsikringsbranchen.

Afslutningsvist præsenteres evalueringens metode i **kapitel 5**.

2. Konklusioner

Størstedelen af de i undersøgelsen interviewede interessenter har angivet, at det overordnet er for tidligt at måle effekten af den obligatoriske byggeskadeforsikring. Dette skyldes til dels, at der på nuværende tidspunkt er udarbejdet relativt få bygningsrapporter og at byggevirksomheder derfor ikke har haft tid til at implementere resultaterne af disse i deres praksis.

Et væsentligt resultat af evalueringen er da også, at kendskabet til den obligatoriske byggeskadeforsikring er meget lav blandt forbrugerne. Desuden er der stor forvirring omkring, hvad den obligatoriske byggeskadeforsikring er – og ikke er. Eksempelvis tror en meget stor andel af de forbrugere som ikke har forsikringen, at de er omfattet af den. Dette kan dels betragtes som et resultat af en utilstrækkelig oplysningsindsats i forhold til byggeskadeforsikringen, dels at forsikringsmarkedet i relation til husejerskab er svært at gennemskue.

Undersøgelsen viser dog, at der tilsyneladende kan spores nogle effekter af ordningen på nuværende tidspunkt. En væsentlig indikator er, at der findes en lavere andel af skader hos husejere, som er omfattet af forsikringen, end blandt de grupper i undersøgelsen, som ikke har forsikringen. Således er der kun otte pct. af de som har forsikringen, der har oplevet skader af en størrelse, som vil koste over 10.000 kr. at udbedre, mens samme tal for gruppen som har fået bygget hus efter 2008, men ikke er omfattet af forsikringen, er 14 pct.

En byggesagkyndig, angiver desuden, at producenter af typehuse, allerede nu har udbedret nogle fejl som er blevet påpeget ved byggeeftersyn i deres produktion.

Der er blandt de forbrugere, som har forsikringen, en særdeles stor tilfredshed med ordningen. Således foretrækker 90 pct. af de som har forsikringen, den nuværende ordning med obligatorisk byggeskadeforsikring. Blandt de som ikke har forsikringen, foretrækker 64 pct. den nuværende situation, hvor de har bygget uden byggeskadeforsikringen. Der kan altså ses en tendens til, at en stor andel af begge grupper foretrækker status quo. Andelen af personer der foretrækker status quo, er dog langt større i gruppen som har byggeskadeforsikringen.

En problemstilling, som næsten alle de interviewede interessenter til ordningen fremhæver, er desuden, at det lykkedes for mange byggevirksomheder at undgå, at der bliver tegnet forsikring, dette f.eks. ved at kunden opføres som hovedentreprenør eller selvbygger uden at være det. Den manglende tegning betyder naturligvis, at ordningens effekter ikke er udbredt som tiltænkt. Manglende tegning kan ligeledes betyde unfair konkurrence, da konkurrenceevnen påvirkes negativt for virksomheder, hvor der tegnes forsikringer. Endelig kan det mindre antal tegnede forsikringer føre til færre udbydere af forsikringen, og dermed mindre konkurrence på markedet, hvilket igen kan medføre højere priser for forsikringen.

Alle disse tendenser kan således modarbejde, at forsikringen vil have de ønskede effekter i fuldt omfang på det danske byggemarked. Interview med Håndværksrådet og en mindre byggevirksomhed peger på, at der er flere årsager til, at de mindre byggevirksomheder omgår forsikringsordningen. I hvert fald nogle mindre byggevirksomheder oplever problemer med overhovedet at kunne tegne forsikringen, da forsikringselskaberne vurderer, at der er for høj risiko forbundet med det. Nogle mindre virksomheder, der faktisk får tilbud om forsikring, har ofte en markant højere præmie til forsikringen end større byggevirksomheder. Endelig oplever nogle mindre virksomheder at skulle betale flere tusinde kroner for overhovedet at få et tilbud på en byggeskadeforsikring. Dette stiller virksomheden ringere i forhold til tilbudsafgivelse på totalentreprise i forhold til de større aktører

Tilsammen medfører dette, at i hvert fald nogle mindre byggevirksomheder kan komme til at stå ringere i konkurrence med større byggevirksomheder, hvilket tilsyneladende har

bevirket, at flere mindre byggevirksomheder til tider søger at blive undtaget af ordningen ved eksempelvis at foreslå kunden at stå opført som hovedentreprenør.

3. Effekter af byggeskadeforsikringen

Dette kapitel behandler de konsekvenser, som indførelsen af den obligatoriske byggeskadeforsikring ifølge undersøgelsen har haft for forbrugerne og for byggebranchen.

Kapitlet består af to afsnit. Indledende ses i afsnit 3.1. på den obligatoriske byggeskadeforsikrings konsekvenser for antallet af fejl og mangler i byggeriet. Afsnit 3.2 stiller skarpt på, hvilke konsekvenser ordningen har haft for aktørerne på markedet i forhold til at reducere antallet af useriøse byggevirkksomheder på byggemarkedet.

3.1 Interessenternes forventning til ordningens effekt

Generelt er det opfattelsen blandt interessenterne til ordningen, at det er for tidligt at sige noget, om der er en decideret effekt på antallet af fejl og mangler i byggeriet som følge af den obligatoriske byggeskadeforsikring. Dette skyldes, at ordningen på nuværende tidspunkt har været trådt i kraft i relativt kort tid (omtrent to år). Der er dog en generel tiltro til, at effekten vil indfinde sig i løbet af en lidt længere årrække.

Forsikring og Pension giver udtryk for, at der skal gå en del år før man med rimelighed kan vurdere om ordningen har virket. Der skal gennemføres mange eftersyn, foretages erfaringsopsamling, og det tager tid før adfærden måske reelt ændres og der dermed ryddes op i branchen.

Et forsikringselskab, som på nuværende tidspunkt ikke udbyder forsikringen, angiver desuden, at for at ordningen skal have effekt på antallet af byggeskader, er det helt centralt, at de forsikringselskaber, der udbyder produktet stiller de rigtige krav. Kravene skal bidrage til at skabe formålstjenstlige incitamentsstrukturer for byggebranchen som i sidste ende bidrager til at reducere antallet af fejl byggeriet.

Forsikring og Pension mener desuden, at for at kunne nedbringe antallet af fejl i byggeriet, er det vigtigt at se på, hvor præcis fejlene sker i de enkelte byggerier. Det nævnes ligeledes her, at det forventes, at byggeskadeforsikringen vil have samme gavnlige virkning på antallet af fejl i det private byggeri, som Byggeskadefonden havde for det offentligt støttede byggeri, da den blev indført. Denne betragtning understøttes af en byggesagkyndig, som forventer de samme effekter af den obligatoriske byggeskadeforsikring, som Byggeskadefonden havde på offentligt støttet byggeri med sin indførelse fra 1986.

Det angives desuden, at byggeskadeforsikringen allerede nu har medvirket til vidensspredning og vidensoptimering i byggeriet. Dette både i forhold til at finde fejl, men også til hvordan man kan udbedre fejl. Det understreges dog, at effekten ikke kan vurderes endnu, da meget få byggerapporter reelt er udfærdiget. Dermed har byggevirksomhederne haft begrænset mulighed for at implementere resultaterne i byggeriet.

Flertallet af interessenterne fra forskellige interessentgrupper angiver desuden, at det er en særdeles gavnlige effekt ved ordningen, at når de byggesagkyndige gennemfører eftersyn, påtales alle fejl og ikke kun skaderne, som ejeren umiddelbart har identificeret. Dette medvirker til, at fejlene opdages tidligere og dermed kan reduceres i omfang.

En anden byggesagkyndig angiver, at små fejl på typehuse allerede nu ses rettet på baggrund af fundne fejl, som fremgår i byggerapporterne.

Byggevirkomhederne påpeger desuden, at deres interne kvalitetssikringstiltag medfører, at fejl som oftest identificeres og udbedres uden om forsikringsordningen. Dog angives, at ordningen giver et mere grundigt eftersyn, end det, som byggevirkomheden selv gennemfører, da eftersynet ikke blot tager udgangspunkt i de fejl, som husejeren umiddelbart kan se. Dette kan ifølge en byggevirkomhed også ses som en mulighed for den enkelte byggevirkomhed for at forbedre sin praksis.

3.2 Effekten for forbrugerne

Hvis man ser på resultaterne af surveyen blandt forbrugerne, lader der til at være en effekt i form af færre fejl eller skader hos gruppen af forbrugere, der er omfattet af forsikringen. Af nedenstående tabel fremgår det, at andelen af personer, som har haft en skade på deres hus på mere end 10.000 kr. er signifikant lavere blandt de, der er dækket af en byggeskadeforsikring (8 pct.), end hos både de forbrugere, som har fået bygget i samme periode, men ikke er omfattet af forsikringen (14 pct.)¹, og de forbrugere, der bor i huse bygget før ordningen trådte i kraft (19 pct.).

Der skal dog tages nogle forbehold før det tages som udtryk for, at forsikringsordningen har en effekt. I forhold til gruppen, som har fået bygget hus før 2008, er en tidsmæssig forskel, idet denne gruppe i gennemsnit har haft markant længere tid til at opdage eventuelle fejl. Ligeledes kan der være forskel på hvor mange fejl der blev lavet i hhv. 2008 og 2009 som følge af forskelle i konjunktursituationen, med deraf følgende virkning på antallet af nybyggerier.

At andelen med skade er større i kontrolgruppen, der har fået bygget hus efter 2008, men ikke har byggeskadeforsikring, kan måske også ses som et udtryk for, at de byggevirksomheder, som har en byggeskadeforsikring generelt udgøres af branchens mere seriøse byggevirksomheder, som generelt laver færre fejl end byggevirksomheder som ikke har den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Trods disse forbehold synes den høje andel af personer, der har haft en større skade, interessant.

¹ Forskellen mellem gruppen med forsikring og kontrolgrupperne er statistisk signifikante.

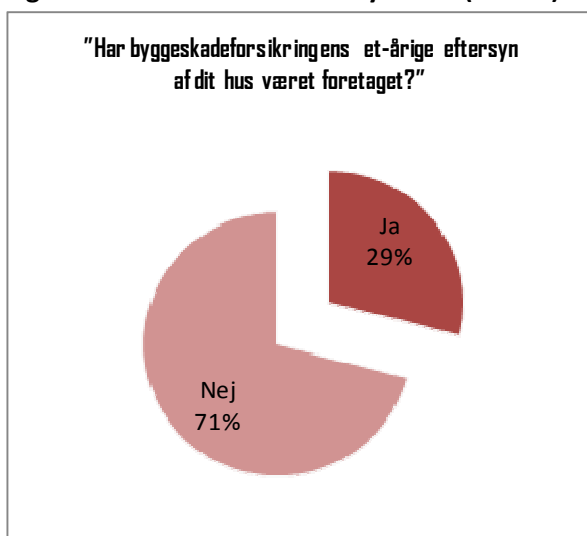
Tabel 3.1. Forbrugernes registrering af større fejl. Pct. (N)

<i>"Har du registreret alvorlige fejl eller skader på dit hus, der vil koste mere end 10.000 kr. at udbedre"?</i>	Kontrolgruppe (købt hus før 2008)	Kontrolgruppe (uden forsikring)	Med forsikring	Total
Ja	19 % (38)	14 % (27)	8 % (15)	13 % (80)
Nej	81 % (161)	85 % (170)	90 % (180)	85 % (511)
Ved ikke	1 % (2)	2 % (3)	3 % (5)	2 % (10)
Total	100 % (201)	100 % (200)	100 % (200)	100 % (601)

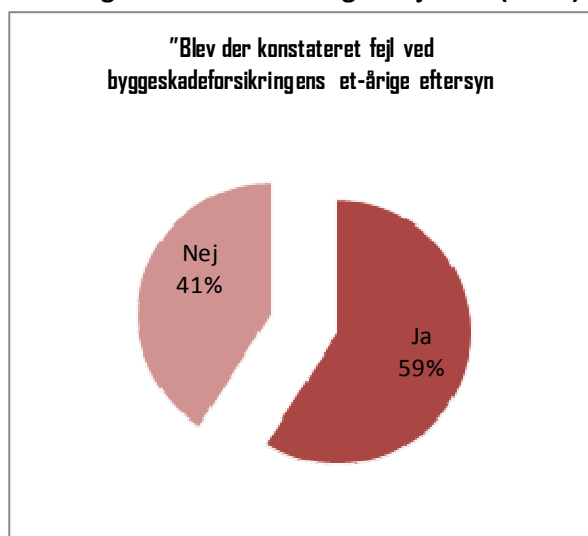
Note: Forskellen mellem gruppen med forsikring og kontrolgrupperne er statistisk signifikante.

Som det fremgår af figur 3.1, angiver 29 pct. af de forsikrede, at det etårige eftersyn har været gennemført på deres hus. Af de husejere, som har fået gennemført det etårige eftersyn, anfører 60 pct., at der blev konstateret fejl ved eftersynet jf. figur 3.2. Hvis man sammenholder resultaterne af figur 3.2 og tabel 3.1, ser man, at de to tal ikke umiddelbart stemmer overens. Det skyldes sandsynligvis, at størstedelen af de fejl som blev identificeret må formodes at være fejl, som vil koste under 10.000 kr. at udbedre.

Figur 3.1. Gennemførte eftersyn. Pct. (N=187)



Figur 3.2. Konstatering af fejl. Pct. (N=54)



At størstedelen af de i det etårige eftersyn konstaterede fejl har været mindre fejl, som vil koste under 10.000 kr. at udbedre, kan ligeledes ses af nedenstående tabel 3.2, hvor det fremgår, at kun tre respondenter har fået gennemført det etårige eftersyn og samtidigt konstateret skader, som vil koste over 10.000 kr. at udbedre.

Desuden fremgår det, at der ikke er en sammenhæng mellem konstaterede fejl, og om det etårige eftersyn har været gennemført. En sådan sammenhæng kunne ellers have været forventet, da en grundig gennemgang af et byggeri i høj grad kan identificere fejl, som husejeren ikke nødvendigvis har været opmærksom på.

Tabel 3.2. Sammenhæng mellem konstatering af fejl og gennemført et-årige eftersyn. Pct. (N)

	<i>"Har byggeskadeforsikringens et-årige eftersyn af dit hus været foretaget"</i>				
	Ja	Nej	Ved ikke	Total	
<i>"Har du registreret alvorlige fejl eller skader på dit hus, der vil koste mere end 10.000 at udbedre?"</i>	Ja	23 % (3)	29 % (49)	40 % (2)	29 % (54)
	Nej	77 % (10)	71 % (120)	60 % (3)	(71) (133)
	Total	100 % (13)	100 % (169)	100 % (5)	100 % (187)

Tendensen er altså, at forbrugere med byggeskadeforsikring sjældnere end de øvrige grupper oplever fejl og skader på deres byggeri. Dette kan betragtes som et resultat af, at byggevirksomheder med byggeskadeforsikring gør en større indsats for at undgå skader i deres byggeri, for at undgå modkrav fra forsikringselskabet og dermed en meromkostning.

Tendensen kan dog som nævnt også ses som et udtryk for, at de byggevirksomheder, som har en byggeskadeforsikring generelt udgøres af branchens mere seriøse byggevirksomheder, som generelt laver færre fejl end den øvrige branche.

De byggevirksomheder, vi har gennemført kvalitative interviews med, angiver da også, at mange byggevirksomheder i byggeriet undgår at blive omfattet af ordningen, og at dette i sidste ende kan være medvirkende til, at man ikke vil opnå de effekter, der ønskes. Dette vil blive uddybet i det følgende afsnit.

4. Byggeskadeforsikringens udfordringer

Den obligatoriske byggeskadeforsikring står også over for udfordringer. Disse vil i dette afsnit blive behandlet. Kapitlet består af tre afsnit. Først ses i afsnit 4.1 på forsikringen og de mindre byggevirkomheder. Dernæst stiller afsnit 4.2 skarpt på kendskab til og efterspørgsel efter byggeskadeforsikringen blandt forbrugerne. Afslutningsvist ses i afsnit 4.3 på byggeskadeforsikringens potentiale som forretningsområde for forsikringselskaberne.

4.1 Forsikringen og de mindre byggevirkomheder

Der er på tværs af de forskellige interessentgrupper en opfattelse af, at ordningen i princippet burde medføre, at useriøse byggevirkomheder, som laver mange fejl, ville have svært ved at agere på byggemarkedet. Ratingsystemet, som forsikringselskaberne anvender til at udregne differentierede præmier med, på baggrund af byggevirkomhedernes tidligere byggefejl, burde reelt forbedre de omfattede byggevirkomheders konkurrenceevne i relation til andre byggevirkomheder, som er omfattet af ordningen, men laver flere fejl.

Dansk Byggeri mener, at eksempelvis små håndværksmestre, med knap så meget styr på kvaliteten, får sværere og sværere ved at påtage sig at bygge huse. Dette, mener Dansk Byggeri, kan skyldes forsikringselskabernes variable præmie på byggeskadeforsikringen. Den variable præmie betyder, at byggevirkomheder, som generelt har mange fejl og skader på deres opførte byggerier, har højere udgifter til forsikringen i forhold til byggevirkomheder, som generelt laver færre fejl og har bedre styr på kvaliteten af deres byggeri.

De fleste af de interviewede byggevirkksomheder, Dansk Byggeri og Forsikring og Pension påpeger dog, at en årsag til at effekten ikke nødvendigvis fremkommer, er, at mange byggevirkksomheder formår at blive undtaget af ordningen. Således angives, at mange byggevirkksomheder spekulerer i, hvorledes de kan blive undtaget af ordningen. Dansk Byggeri angiver, at dette blandt andet sker ved, at huskøber opføres som værende selvbygger uden reelt at være det.

En større byggevirkksomhed angiver derfor, at den obligatoriske byggeskadeforsikring stik i mod hensigten har haft en delvist negativ indvirkning på virksomhedens konkurrenceevne, idet der ofte konkurreres mod virksomheder, som på den ene eller anden måde er undtaget af ordningen. Forsikringspræmien forhøjer den pris, byggevirkksomheden kan gennemføre byggeriet for i forhold til byggevirkksomheder, som undgår at blive omfattet af forsikringsordningen.

Hvis den reelle effekt på branchen skal fremkomme, mener de større byggevirkksomheder, forsikringsbranchen og de byggesagkyndige, at det er nødvendigt, at hele byggebranchen bliver omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring. Forsikring og Pension anslår, at der kun i ca. halvdelen af de byggerier, hvor der skulle være tegnet en forsikring, reelt er det.

Når man spørger de mindre byggevirkksomheder og Håndværksrådet, nævnes der flere årsager til, at mange byggevirkksomheder forsøger at omgå ordningen. Disse knytter sig interessant nok også til indvirkningen på virksomhedernes konkurrenceevne.

Den mindre byggevirkksomhed og Håndværksrådet oplever for det første, at prisen på forsikringen for de mindre byggevirkksomheder ofte er meget høj i forhold til den pris, de større byggevirkksomheder får. Håndværksrådet, mener at præmierne reelt ikke fastsættes på baggrund af kvaliteten af virksomhedens byggeri, men i højere grad ud fra andre forhold som f.eks. seneste års regnskaber samt selskabsform. På baggrund af dette ses der markante forskelle på forsikringspræmien for mindre og større byggevirkksomheder.

For det andet opleves der store problemer med overhovedet at få lov til at tegne forsikringen. Den begrundelse, som forsikringsselskaberne giver for dette er, ifølge den mindre byggevirkksomhed samt Håndværksrådet, ofte byggevirkksomhedernes mindre størrelse og selskabsform, som kan udgøre en større risiko for forsikringsselskaberne.

De mindre byggevirkksomheder, som ikke kan få en fast aftale med et forsikringselskab, skal i tillæg til dette de betale flere tusinde kroner for overhovedet at få forsikringselskabet til at lave et tilbud på forsikring. Dette gør tilbudsudarbejdelsen dyr i forhold til de større selskaber.

Kombination af disse faktorer opleves som stærkt konkurrenceforvridende og betegnes som dybt problematisk, da det ofte stiller mindre og nystartede byggevirkksomheder ringere i deres konkurrencedygtighed end større etablerede byggevirkksomheder.

En lille byggevirkksomhed påpeger, at dette medfører, at kunden ofte rådes til selv at stå opført som byggherre, for at spare den udgift som forsikringen udgør. Dette billede kan genkendes af Håndværksrådet. Håndværksrådet mener dog, at det er uklart, om det er de mindre byggevirkksomheder, som råder kunden til dette, eller om kunden ønsker dette, for at gøre byggeriet billigere.

Ifølge Forsikring og Pension, er præmierne i forhold til et nyt produkt, som den obligatoriske byggeskadeforsikring, svære at beregne grundet mangel på erfaring. Normalt udregnes præmien ud fra sandsynligheden for en skade, men denne er svær at regne ud for det nye produkt. Netop den manglende erfaring med produktet, medfører således muligvis forskellen på præmien for mindre og større byggevirkksomheder, da de mindre virksomheder vurderes som udgørende en større risiko for konkurs, hvorved forsikringselskabet påtvinges til at overtage forpligtelser.

4.2 Kendskab og efterspørgsel blandt forbrugerne

Forsikring og Pension påpeger, at problemet med at så mange byggevirkksomheder har succes med at undgå at blive omfattet af ordningen, uden at det koster dem kunder, skyldes, at der er meget stor uklarhed om, hvad forbrugerne reelt får for deres penge. For at kunne undgå, at så mange undgår ordningen, mener Forsikring og Pension, at det er centralt, at forbrugerne presser byggevirkksomhederne til, at deres byggeri bliver omfattet af ordningen. Det er altså centralt, at der skabes en forbrugerefterspørgsel. Hvis dette skal ske, er det nødvendigt, at der indføres en højere grad af forbrugeroplysning, i forhold til hvad forbrugerne reelt får ud af byggeskadeforsikringen.

Problematikken kan ligeledes ses i forhold til, at mange husejere ikke er klar over, om de overhovedet har en byggeskadeforsikring. Som det fremgår af nedenstående tabel, tror især en meget stor andel af personer, som ikke er omfattet af ordningen (50 pct.) fejlagtigt, at de har forsikringen, selvom der i spørgsmålsformuleringen er inkluderet en detaljeret beskrivelse af, hvad byggeskadeforsikringen er. Dog er størstedelen (94 pct.) af de, som har forsikringen, klar over, at de har den.

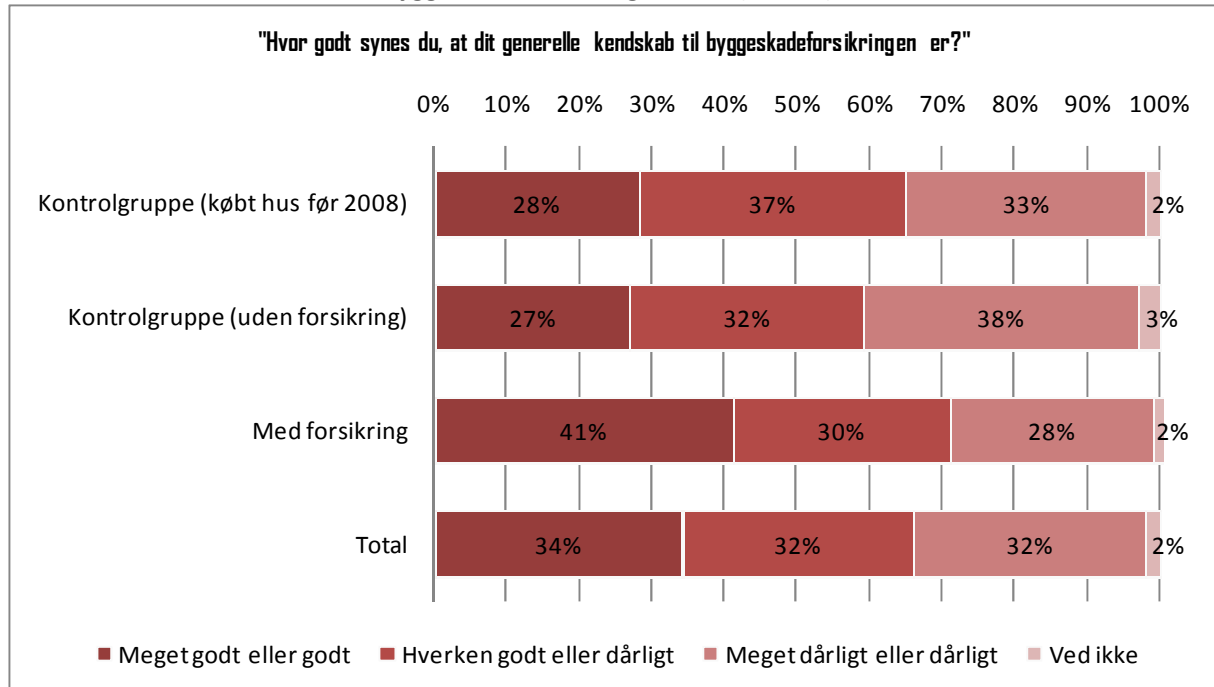
Det må betragtes som problematisk for ordningen, at en så stor andel husejere ikke er klar over, hvordan de er forsikret. Dette skyldes især de store økonomiske konsekvenser en skade på et hus kan have på husholdningens økonomi. Dette resultat kan desuden tolkes som et meget ringe kendskab til byggeskadeforsikringen. Resultatet kan også ses som en indikator på, at byggeskadeforsikringen ikke står klart nok i husejernes bevidsthed til, at de kan differentiere byggeskadeforsikringen fra andre forsikringer (som f.eks. ejerskifteforsikringen).

Tabel 4.1. Opgivet forsikringsforhold – registeroplysninger. Pct. (N=601).

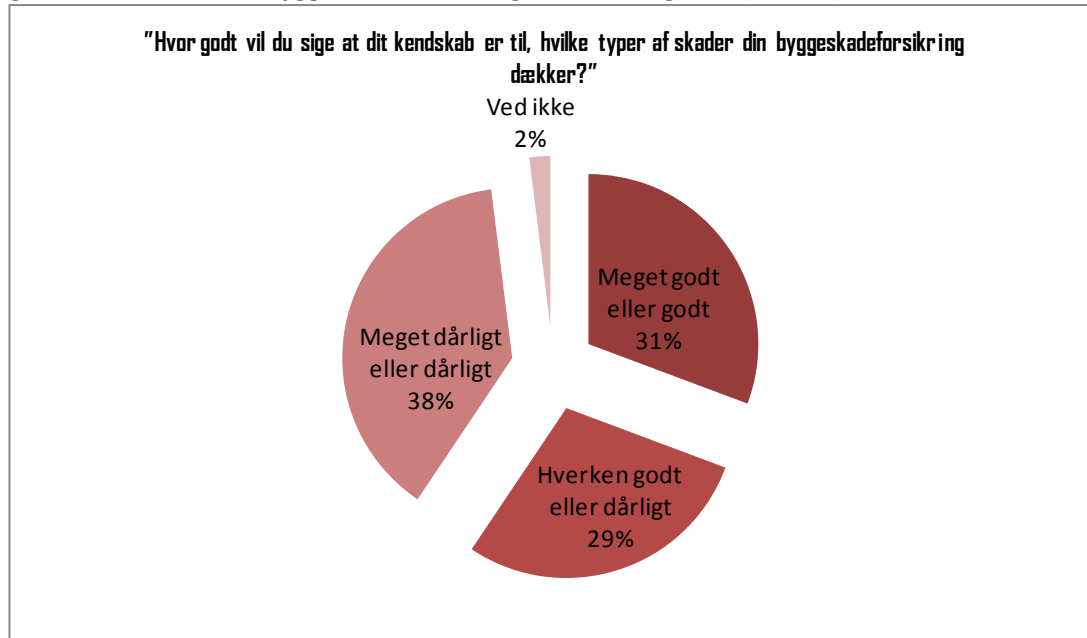
		Registeroplysninger		
		Kontrolgruppe (købt hus før 2008)	Kontrolgruppe (uden forsikring)	Med forsikring
<i>“Har du byggeskadeforsikring på dit nye hus”</i>	Ja	45 % (91)	50 % (100)	94 % (187)
	Nej	48 % (96)	41 % (81)	5 % (10)
	Ved ikke	7 % (14)	10 % (19)	2 % (3)
	Total	100 % (201)	100 % (200)	100 % (200)

Alle respondenter som selv har angivet, at de har en byggeskadeforsikring, er blevet spurgt om, hvor godt deres generelle kendskab til forsikringen er. Ikke overraskende er respondenter, som reelt har byggeskadeforsikringen, et højere kendskab til ordningen end begge kontrolgrupperne. 41 pct. af de, som har forsikringen, har et meget godt eller godt kendskab til forsikringen, mens samme tal for de to kontrolgrupper er henholdsvis 28 og 27 pct.

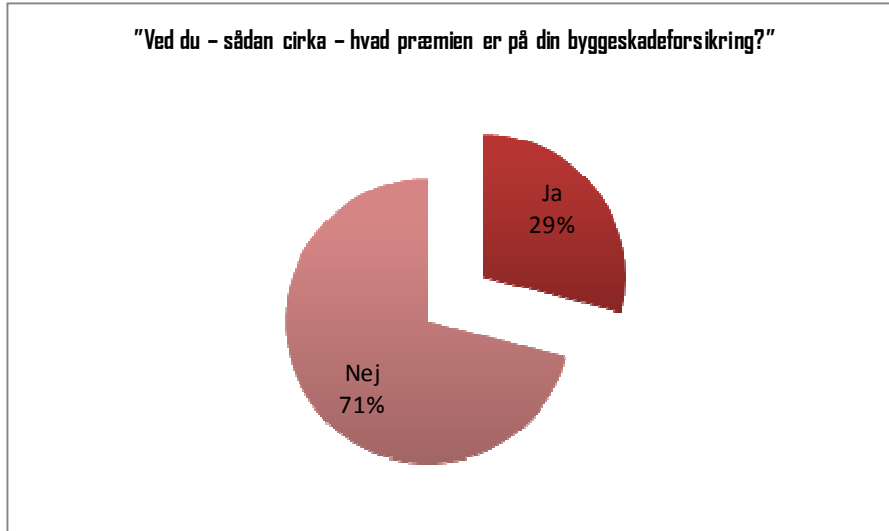
Tabel 4.2. Generelt kendskab til byggeskadeforsikringen. Pct. (N=379)



Respondenter, som har angivet, at de har en byggeskadeforsikring og faktisk er dækket af en sådan, er ligeledes blevet spurgt om deres kendskab til, hvilke skader forsikringen dækker. Af figur 4.3 fremgår det, at en meget høj andel (38 pct.) har et dårligt eller meget dårligt kendskab til, hvad forsikringen faktisk dækker.

Figur 4.3. Kendskab til byggeskadeforsikringens dækning. Pct. (N=187)

Som det desuden fremgår af figur 4.4, er der et særdeles lavt kendskab til, hvad præmien på byggeskadeforsikringen udgør. Således er kun 29 pct. af de, som har en byggeskadeforsikring, klar over, hvad præmien ca. udgør. Den manglende viden besværliggør en sammenligning af en pris for opførelse af et hus hos en byggevirksomhed, som er omfattet af forsikringsordningen, i forhold til en, som ikke er. Når forbrugerne ikke kender størrelsen på forsikringspræmien, kan usikkerheden være en økonomisk barriere. Dette kan medføre en fordel for byggevirksomheder, som på forskellige måder søger at undgå at blive omfattet af ordningen, eller blot byggevirksomheder, som kun udfører delopgaver i forbindelse med byggeri.

Figur 4.4. Kendskab til byggeskadeforsikringens præmie. Pct. (N=187)

En anden indikator på, at husejerne ikke ved, hvad de reelt får ud af ordningen, er at de, som udfører byggeeftersynet, har svært ved at opnå aftaler om at gennemføre eftersynet hos husejerne, som er omfattet af forsikringen. En byggesagkyndig angiver således, at når de skal booke eftersyn, ved kunden ofte ikke, at de har forsikringen, ved ikke hvad forsikringen indebærer og føler desuden ofte ikke, at eftersynet er nødvendigt.

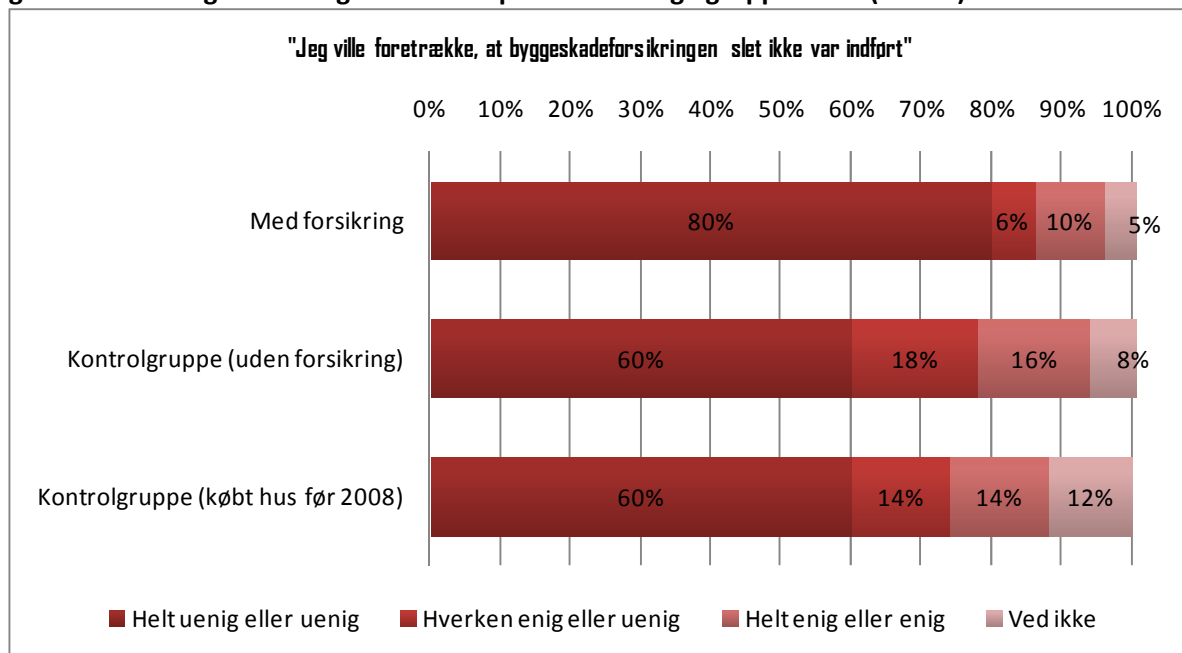
4.3 Forbrugernes holdning til byggeskadeforsikringsordningen er positiv

Det manglende kendskab blandt forbrugerne til ordningen kan i høj grad ses som et udtryk for en manglende oplysning om og fokus på ordningen. Et så ringe kendskab til ordningens eksistens lader til at være hovedårsagen til den lave efterspørgsel efter forsikringen fra forbrugerne.

Forbrugernes holdning til den obligatoriske byggeskadeforsikring er nemlig overvejende positiv, når de præsenteres for den. Som det fremgår af nedenstående figur ses det, at 66 pct. af samtlige husejere ser positivt på tilstedeværelsen af den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Det fremgår ligeledes, at gruppen, som har en byggeskadeforsikring, har en markant mere positiv holdning til den obligatoriske byggeskadeforsikring, end de, som ikke har en byggeskadeforsikring. Hele 80 pct. er uenige eller meget uenige i udsagnet *"jeg ville foretrække, at byggeskadeforsikringen slet ikke blev indført"*. Det fremgår ligeledes, at de to kontrolgrupper har en relativt ensartet svarfordeling. I begge kontrolgrupper er 60 pct. uenige eller meget uenige i ovenstående udsagn.

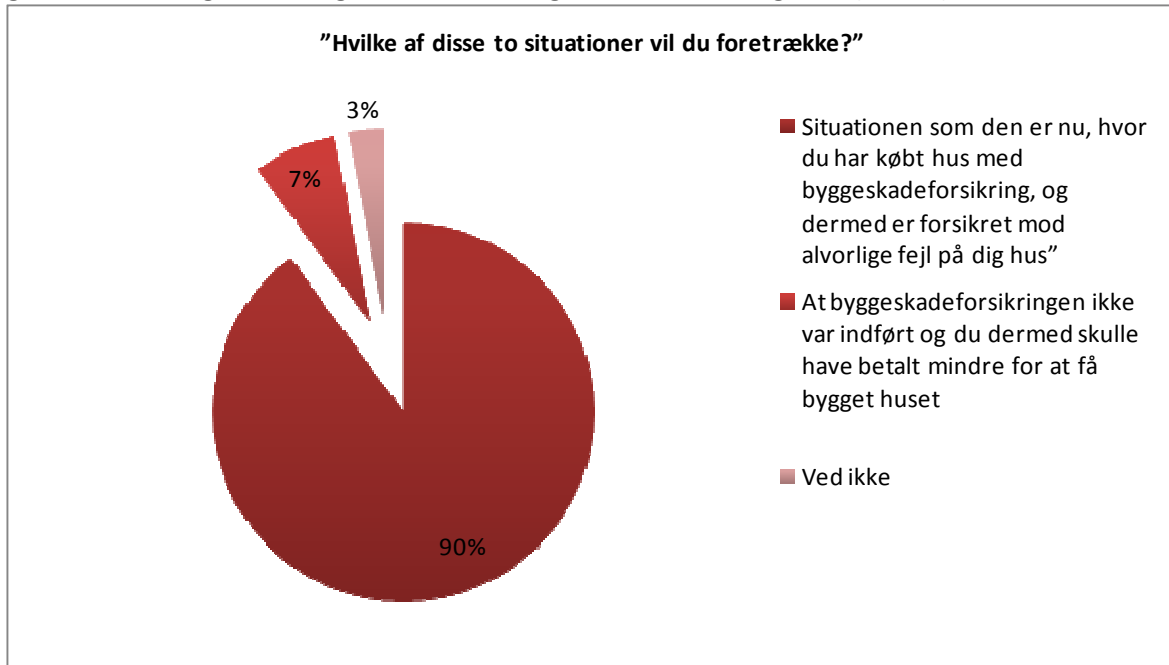
Figur 4.5. Holdning til ordningen – fordelt på de forskellige grupper. Pct. (N=601)



Denne tendens kan tyde på, at den øgede viden, som gruppen af forsikrede må forventes at besidde i forhold til ordningen, medfører en mere positiv holdning til forsikringsordningen. Desuden kan dette tyde på en følelse af at have "fået noget for pengene" i relation til forsikringsordningen på deres husbyggeri.

Det kan af figur 4.6 ses, at 90 pct. af de, som har en byggeskadeforsikring, svarer, at de foretrækker ordningen, som den er nu, i forhold til hvis ordningen ikke var indført. Dette må betragtes som en særdeles høj tilfredshed med ordningen blandt husejere med forsikring.

Figur 4.6. Holdning til ordningen blandt forbrugere med forsikring. Pct. (N=187)

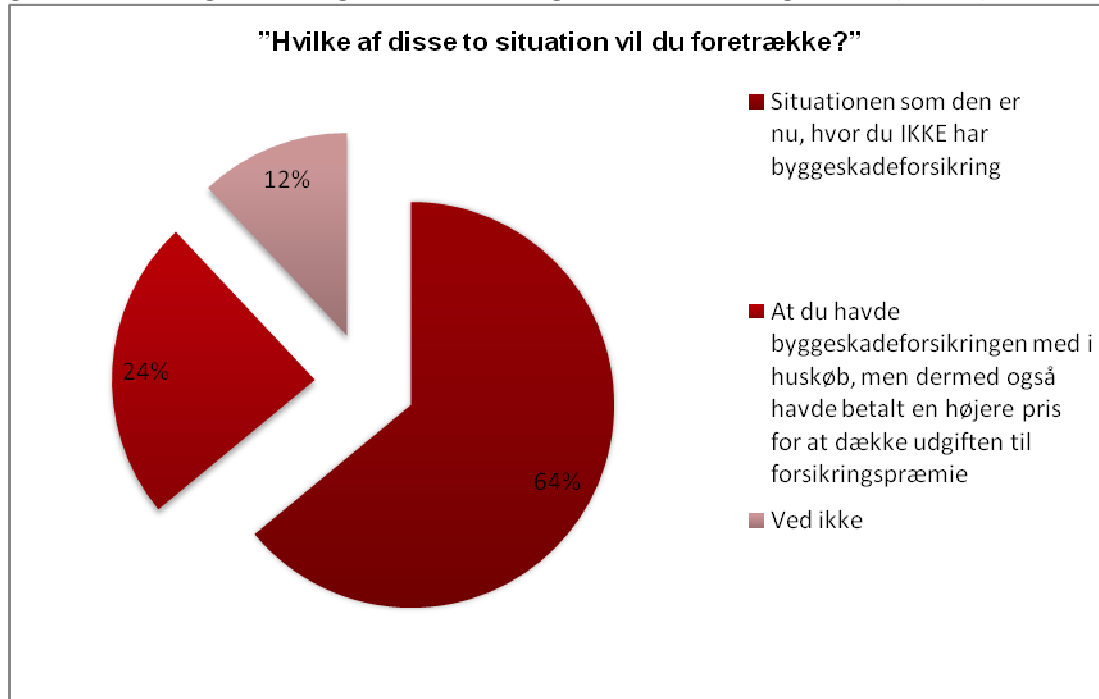


Note: 191 fejlagtige besvarelser er fjernet. Dette er Respondenter, som fejlagtigt angiver, at de har forsikringen.

Respondenter, som har angivet, at de ikke har den obligatoriske byggeskadeforsikring, er blevet adspurgt på lignende måde, hvilket fremgår af figur 4.7. Det kan ses, at en stor andel af denne gruppe (64 pct.) ligeledes foretrækker situationen, som den har været ved deres huskøb, og derfor hvor man som huskøber ikke er omfattet af, eller ikke har, den obligatoriske byggeskadeforsikring. Denne gruppe adskiller sig altså markant, hvad angår deres holdning til byggeskadeforsikringen. Denne tendens kan ses i forlængelse af den tidligere nævnte argumentation i forhold til, at kendskab til ordningen tilsyneladende medfører en mere positiv holdning til den. Tendensen kan dog også betragtes fra et andet perspektiv, hvor husejeren aktivt har søgt at undgå at blive omfattet af forsikringen, grundet en negativ holdning til denne.

Resultaterne afspejler dog også en tendens til, at størstedelen af forbrugerne i begge grupper foretrækker status quo. Dette kan skyldes, at mange forbrugere ureflekteret svarer, at de er tilfredse med status quo. Forskellen på andelen af forbrugere der er tilfredse med status quo, adskiller sig dog markant på tværs af grupperne, hvor langt flere med forsikringen foretrækker deres nuværende situation, hvor de er omfattet af byggeskadeforsikringen.

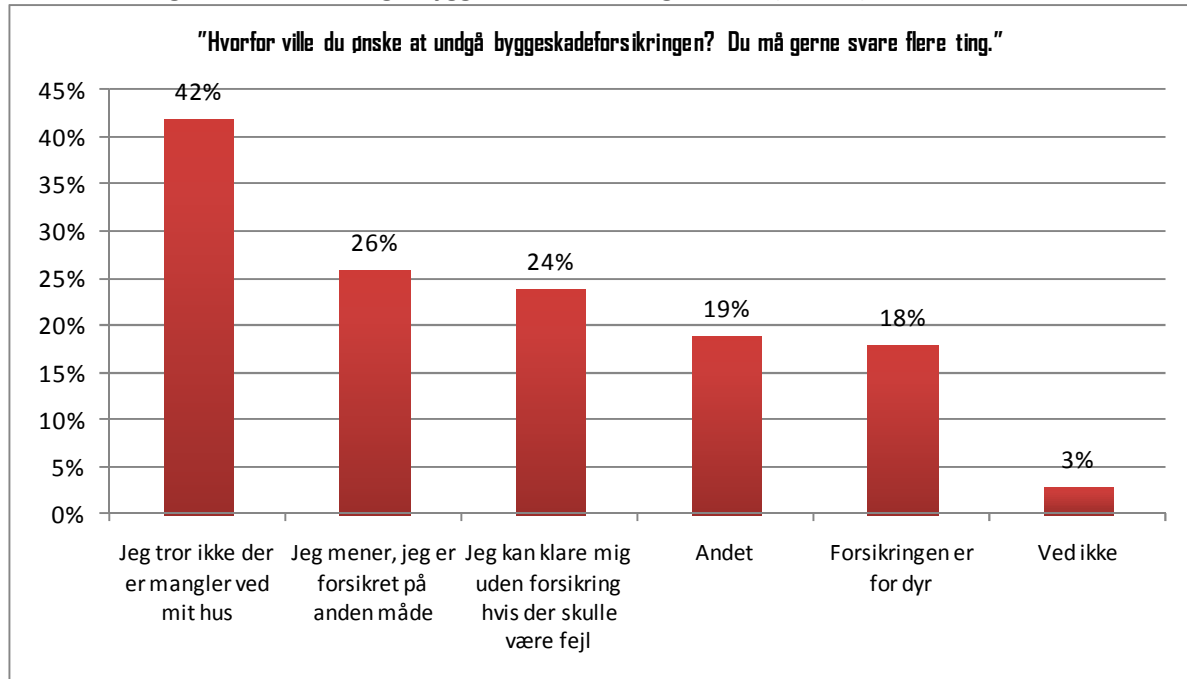
Figur 4.7. Holdning til ordningen blandt forbrugere uden forsikringen. Pct. (N=177)



Note: 10 fejlagtige besvarelser er fjernet. Dette er Respondenter, som fejlagtigt angiver, at de ikke har forsikringen.

De hyppigste årsager til, at de som ikke har forsikringen foretrækker, at det skal forblive således, er primært: At de ikke tror, at der er mangler ved deres hus; de mener, at de er forsikret på anden måde; eller at de kan klare det uden forsikring, hvis der skulle være fejl på huset. Fordelingen fremgår samlet af figur 4.8.

Tabel 4.8. Årsager til at ville undgå byggeskadeforsikringen. Pct. (N=113)



Der er med andre ord en positiv holdning til ordningen blandt dem, der er omfattet af forsikringen, og derfor må antages at have et bedre kendskab til ordningen.

4.4 Byggeskadeforsikringens potentiale som forretningsområde

For at den obligatoriske byggeskadeforsikring skal kunne fungere, er det centralt, at der findes udbydere af forsikringen. Ingen af forsikringselskaberne, der har deltaget i undersøgelsen, har et klart indtryk af, hvor vidt byggeskadeforsikringen på nuværende tidspunkt er et profitabelt forretningsområde for dem. Dette forventer forsikringselskaberne først endeligt at kunne afklare om ca. 10 år, hvor der kan laves en fuldstændig vurdering af skadesudbetalinger og præmieindbetalinger.

Denne usikkerhed angives desuden af de forsikringselskaber, der ikke udbyder forsikringen som en væsentlig årsag til ikke at udbyde forsikringen. En repræsentant for et forsikringselskab, der ikke udbyder forsikringen angiver, at det er umuligt at vide noget om indtjeningsmuligheder ved forsikringen før om 15-20 år, som følge deraf betragtes det som

stærkt risikabelt at udbyde forsikringen. Dette er således den primære grund til, at forsikringsselskabet ikke udbyder forsikringen. Desuden angives, at udgifterne til driften af forsikringen også er meget høj, da der skal stilles mange ressourcer til rådighed til alle eftersynene. Det kræves derfor, for at udbyde forsikringen, at man har et stort kundegrundlag fra start.

Usikkerhed omkring fremtidige skadesudbetalinger og meget høje startomkostninger til produktet medfører, ifølge Forsikring og Pension, at det primært er de meget store aktører inden for forsikringsbranchen, der udbyder forsikringen. Usikkerheden i relation til dette forsikringsprodukt er, ifølge Forsikring og Pension, især at branchen ikke har direkte relaterede produkter, som kan anvendes til at estimere udgifter og fremtidige skadesudbetalinger ud fra, og kan tjene som direkte udgangspunkt for udvikling af produktet.

Både de forsikringsselskaber, som udbyder forsikringen, og Forsikring og Pension angiver dog, at det er problematisk, at volumen i antallet af forsikringstegninger er for lavt til at kunne retfærdiggøre de investeringer, som de enkelte forsikringsselskaber har foretaget i udviklingen af forsikringsproduktet. Antallet af forsikringstegninger er således lavt i forhold til det forventede. Derfor er der fortsat en del udviklingspenge i forhold til produktet som skal tjenes ind for forsikringsselskaberne.

Forsikring og Pension påpeger desuden, at den lave volumen i værste fald kan have den konsekvens, at antallet af udbydere vil falde. Der er dog tiltro til, at volumen nok skal stige.

Håndværksrådet angiver, at de relativt få forsikringsudbydere på området sandsynligvis medfører højere præmier, samt gør det muligt for forsikringsselskaberne at stille meget hårde krav for at ville tegne forsikringen.

5. Metode

For at sikre såvel dybde som bredde i målingen, er der i undersøgelsen benyttet både en kvantitativ og en kvalitativ tilgang. Undersøgelsen, som har været rettet mod interessenter, er som nævnt gennemført med en kvalitativ undersøgelse med dybdegående kvalitative interviews, hvor undersøgelsen rettet mod forbrugere har været gennemført som en kvantitativ telefonisk spørgeskemaundersøgelse.

5.1 Den kvalitative undersøgelse

Der er gennemført ti dybdegående kvalitative interviews. Interviewene er gennemført telefonisk med interessenter med relation til den obligatoriske byggeskadeforsikring. Nedenstående tabel angiver hvilke interessent-grupper, som er blevet interviewet samt antallet af gennemførte interviews.

Tabel 5.1. Fordeling af kvalitative interview. (N).

	Antal interviews
Forsikringsselskaber der udbyder den obligatoriske byggeskadeforsikring	2
Forsikringsselskaber der IKKE udbyder den obligatoriske byggeskadeforsikring	2
Byggesagkyndige	2
Dansk Byggeri	1
Håndværksrådet	1
Forsikring og Pension	1
Byggevirksomheder	3

Der er bibeholdt en tilnærmelsesvis ensartethed i berørte emner i interviewene med de forskellige interessentgrupper. Dog bemærkes nedenstående forskelle og centrale emner i relation til de enkelte interessentgrupper, som er indsat for at sikre en bredest mulig dækning af effektmålingen.

- I interviewene med *forsikringsselskaber, der udbyder den obligatoriske byggeskadeforsikring*, har fokus især været på: Omkostninger og indtjening i forbindelse med ordningen, ordningens konsekvenser for antallet af fejl i byggeriet og overvejelser, der ligger til grund for at udbyde forsikringen.
- *Forsikringsselskaber, der IKKE udbyder forsikringen*, er blevet spurgt om: Overvejelser, der ligger til grund for ikke at udbyde byggeskadeforsikringen samt sandsynlighed for, at ville udbyde forsikringen i fremtiden.
- Fokus i interviewene med de tre *brancheorganisationer* (Dansk Byggeri, Håndværksrådet og Forsikring og Pension) har været på branchernes samlede nuværende erfaringer med ordningen samt effekterne for den samlede branche.
- Interviewene med *Byggevirksomhederne* har overordnet omhandlet behov for indførelse af nye procedurer i de enkelte virksomheder på baggrund af ordningen, omkostninger forbundet med ordningen samt ordningens konsekvenser for byggevirksomhedens position i branchen.

- Blandt de *byggesagkyndige* har spørgsmålene været centreret omkring forventninger til ordningen, behov for ændringer i procedurer blandt de byggesagkyndige på baggrund af ordningen samt overordnede effekter af ordningen på antallet af byggefejl.

Samtlige interessentgrupper er desuden blevet spurgt om andre problematikker ved byggeskadeforsikringen samt opfattede behov for ændringer, for at den skal komme til at virke som tilsigtet.

Samtlige respondenter er rekrutteret på baggrund af en af Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdet liste. Gennemførelsen af de kvalitative interviews er sket i perioden 4. august – 1. september 2010. Derudover er der gennemført to opfølgende interviews. Disse er gennemført i perioden 13. – 18. oktober.

5.2 Den kvantitative undersøgelse

Formålet med det telefonbaserede survey er at foretage en effektmåling af den obligatoriske byggeskadeforsikring baseret på en komparativ undersøgelse blandt forbrugere med og uden byggeskadeforsikring.

Den kvantitative undersøgelse er beriget med input fra undersøgelsen blandt interessenterne. Således har input lokaliseret i interessentundersøgelsen været mulige at efterprøve i surveyen blandt forbrugerne.

Den kvantitative undersøgelse, som er rettet mod husejere (forbrugere), er yderligere opdelt i tre grupper:

1. Ejere af hus, der er bygget efter 2008, og som er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring
2. Ejere af hus, som er bygget efter 2008, og som ikke er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring (sekundær målgruppe)
3. Ejere med hus bygget før 2008 (sekundær målgruppe)

Gruppe ét (ejere af hus, der er bygget efter 2008, og som er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring) er den primære gruppe i undersøgelsen, mens de øvrige fungerer som sekundære målgrupper og kontrolgrupper. Fordelingen mellem grupperne i undersøgelsen fremgår af nedenstående tabel.

Tabel 5.2. Fordeling af kvantitative interview. (N=601).

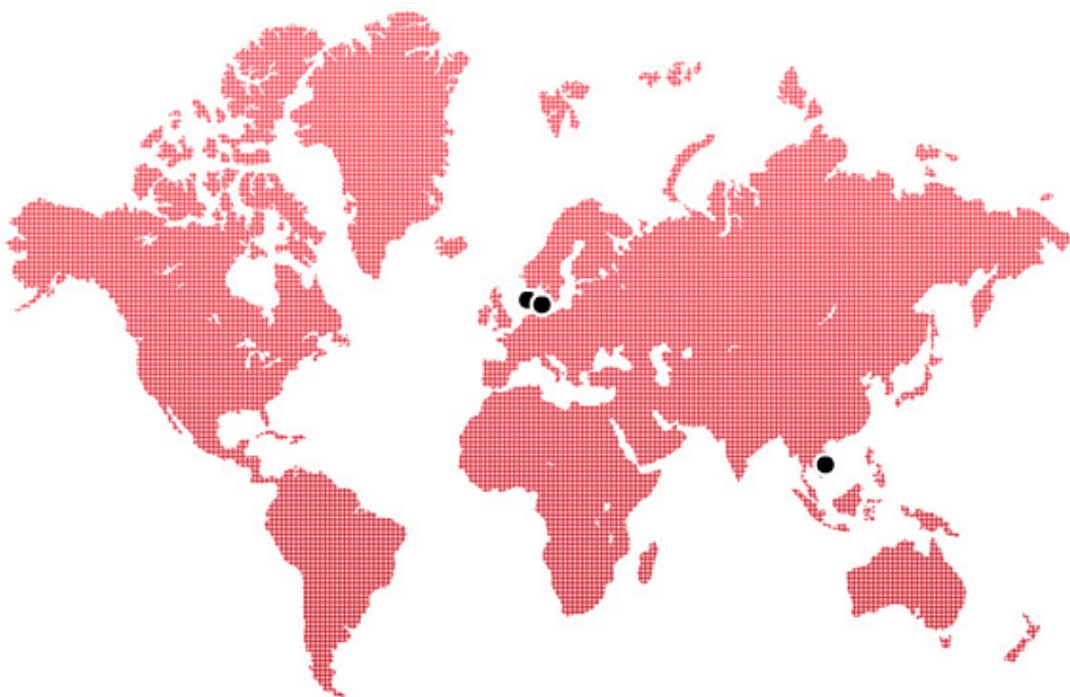
	Interview
Ejere af hus, der er bygget efter 2008, og som er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring	200
Ejere af hus, som er bygget efter 2008, og som IKKE er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring	200
Ejere med hus bygget før 2008	201
i alt	601

En problematik i den kvantitative undersøgelse er, at mange forbrugere reelt ikke er klar over, om de har den obligatoriske byggeskadeforsikring eller ej. Især husejere, som ikke har byggeskadeforsikringen tror fejlagtigt, at de er omfattet af den. Dette indikerer et lavt kendskab til ordningen og kan medføre, at enkelte spørgsmål er besvaret med et fejlagtigt udgangspunkt. Der er taget højde for denne problemstilling i rapporten. Dette er gjort ved, at sortere respondenter fra, som fejlagtigt har angivet, at de er omfattet af forsikringen uden reelt at være det. Dette er udelukkende gjort i spørgsmål, som udelukkende retter sig mod forsikringsdækkede.

Den kvantitative dataindsamling er gennemført i perioden 3. – 19. september 2010. Indsamlingen er gennemført med CATI metoden (*Computer Assisted Telephone Interview*).

Spørgeskemaet er udviklet dels i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsens og dels ud fra erfaringer, som er opnået i den kvalitative delundersøgelse.

EPINIØN



Epinion København

Ryesgade 3F
DK – 2200 København
+45 8730 95 00
tya@epinion.dk

Epinion Aarhus

Søndergade 1A
DK – 8000 Århus C
+45 87 30 95 00
tv@epinion.dk

Epinion Saigon

11th Floor, Dinh Le Building
1 Dinh Le Street, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 90 411 3289
saigon@epinion.dk