

AARHUS  
KOMMUNE



# VEJLEDNING TIL ERKLÆRING VED FRAVALG AF BYGGESKADEFORSIKRING

Ejerdokumentation for byggeriets opførelse  
Afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse

Byggeri, Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune 2016

## FORMÅL

Formålet med denne vejledning er at tydeliggøre Erhvervs- og Byggestyrelsens fortolkning af regelgrundlaget og dermed gøre regelsættet om byggeskade-forsikringen lettere tilgængeligt for ordningens brugere, dvs. såvel kommuner, forbrugere som erhvervsdrivende.

Vejledningen erstatter således de vejledninger (i den del, der handler om fravalg af byggeskadeforsikring), der hidtil har været tilgængelige på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside:

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

## **BAGGRUND**

Loven om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1. april 2008 og indfører krav om en obligatorisk byggeskadeforsikring, når en professionel bygherre opfører helårsbeboelse. Ordningen blev indført efter en række sager, hvor forbrugere ikke kunne få dækket eller udbedret en skimmelsvampsskade, der var opstået i forbindelse med opførelsen af nybyggeri.

## **FAKTA OM BYGGESKADEFORSIKRINGEN**

### **Byggeskadeforsikring – gælder det også dig?**

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

### **Hvorfor?**

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

Byggeskadeforsikringen tegnes og betales af bygherren, dvs. ofte en totalentreprenør (f.eks. et typehusfirma) eller en hovedentreprenør (hvor én entreprenør står for hele byggeriet). Udgiften til forsikring vil dog blive lagt ind i din regning.

Forsikringen er lovpligtig ved nybyggeri, så du skal sikre dig, at din entreprenør har tegnet den. Du skal ikke lade dig overtale til at undgå forsikringen. Det er nemlig dig, som kan komme til at hænge på regningen, hvis der opstår byggeskader i løbet af de første 10 år.

## **Hvad dækker den?**

Byggeskadeforsikringen dækker alvorlige byggeskader, der opstår på din bolig – og som skyldes fejl under opførelsen, og som har betydning for dens levetid og funktionalitet, f.eks. skimmelsvamp, utætte tage og radonindtrængning.

Forsikringen indeholder to obligatoriske eftersyn af boligen, som udføres henholdsvis et og fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Huset bliver gået igennem af en uvildig byggesagkyndig.

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

## **Hvad koster det?**

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

Men det er til din egen fordel at sikre dig, at hovedentreprenøren har tegnet byggeskadeforsikringen.

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

## **Hvornår skal man have en byggeskadeforsikring?**

Byggeskadeforsikring gælder for nybyggeri, der lovligt kan bruges til helårsbeboelse. Det gælder også ejendomme, der opføres til udlejning. Du er omfattet af en byggeskadeforsikring, hvis du får opført eller køber et nybygget parcelhus, rækkehus, flerfamiliehus, andelslejlighed eller ejerlejlighed.

Fritidshuse, ferielejligheder m.v. er ikke omfattet af byggeskade-forsikringen. Det er ombygning, renovering af eller tilbygning til eksisterende boliger heller ikke. Se mere på: [boligejer.dk](http://boligejer.dk)

## **ERKLÆRING VED FRAVALG AF BYGGESKADEFORSIKRING.**

Ved fravalg af byggeskadeforsikring skal du erklære og dokumentere på tro og love, at du er ansvarlig for at styre opførelsen af byggeriet, der ansøges om byggetilladelse til, herunder at koordinere de enkelte udførende håndværkeres arbejde. Du skal erklære, at du er bekendt med reglerne om byggeskadeforsikring, jf. byggelovens §§ 25 A-F og erklærer hermed, at du er omfattet af reglen i byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 5. Du skal erklære, at du er bekendt med, at manglende forsikring betyder, at du i tilfælde af byggeskader kan risikere selv at skulle dække og udbedre disse.

Erklæringsblanket findes under [skemaer og blanketter](#) på [aarhus.dk/byggeri](http://aarhus.dk/byggeri).

Erklæring og dokumentation vedhæftes ansøgning i [Byg og Miljø](#).

## **DIT ANSVAR**

Det er strafbart, hvis du forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, eller hvis du fortier sådanne oplysninger, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra i. Byggetilladelsen kan gives, når kommunen har modtaget den underskrevne erklæring. Er byggeriet ikke omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, vil det fremgå af byggetilladelsen, og byggeriet vil blive registreret som selvbyggeri i BBR.

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

## **ADMINISTRATIVE TVANGSBØDER**

Hvis et forsikringspligtigt byggeri er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation for, at forsikringen er tegnet, kan kommunen administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige tvangsbøder (Lovens § 25D, stk. 1).

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

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

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

Det er ikke muligt at klage over kommunens administrative tvangsbøder. Hvis bygherren ikke er enig i tvangsbøden, vil bygherren skulle anlægge en sag ved domstolene (Lovens § 25D, stk. 2).

Hvis bygherren ikke er enig i kommunens afslag på enten en ansøgning om byggetilladelse eller på anmodning om en ibrugtagningstilladelse, kan dette afslag påklages til statsforvaltningen (Lovens § 24, stk. 1).

### **YDERLIGERE INFORMATION**

Yderligere information om byggeskadeforsikringsordningen findes blandt andet på:

- Hjemmesiden vedrørende relevant information for boligejere
- Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside
- Retsinformations hjemmeside vedrørende byggeloven
- Hjemmesiden for byggeskadeforsikringens sekretariat

Yderligere oplysninger:



Center for Miljø og Energi  
Byggeri  
Grøndalsvej 1C  
8260 Viby J  
Tlf. 89 40 22 13  
[byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk)  
[aarhus.dk/byggeri](http://aarhus.dk/byggeri)