Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	04-09-2026
Afsender	Trine Toftgaard Lund (ttl@aeldreraad.dk)
Modtagere	snb@sm.dk
Akttitel	VS: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008478
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: snb@sm.dk (snb@sm.dk)
Fra: Trine Toftgaard Lund (ttl@aeldreraad.dk)
Titel: VS: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: VS: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)
Sendt: 04-09-2026 10:51
Bilag: Lovforslag om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf; Høringsbrev - Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf; Høringsliste - Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Danske Ældreråd takker for høringsmuligheden. Vi har ikke bemærkninger til det fremsendte.

Med venlig hilsen

Trine Toftgaard Lund
Direktør
Telefon: 38 77 01 63 | Mobil: 22 42 89 13 | Mail: ttl@aeldreraad.dk

danske ældreråd

Danske Ældreråd | Svend Aukens Plads 11 | 2300 København S
www.danske-aeldreraad.dk



Fra: Danske Ældreråd <info@aeldreraad.dk>
Sendt: 1. september 2026 11:59
Til: Trine Toftgaard Lund <ttl@aeldreraad.dk>
Emne: VS: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sendt: 1. september 2026 11:48
Til: snb@baebm.dk
Emne: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 29.**

september 2026.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	08-09-2026
Afsender	Alexander Søndergaard (soendergaard@smvdanmark.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar fra SMVdanmark vedrørende lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008474
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Kasper Munk Rasmussen (rasmussen@SMVdanmark.dk)
Fra: Alexander Søndergaard (soendergaard@smvdanmark.dk)
Titel: Høringssvar fra SMVdanmark vedrørende lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: Høringssvar fra SMVdanmark vedrørende lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)
Sendt: 08-09-2026 16:27

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

SMVdanmark støtter forslaget om at udfase den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning, da den ikke har nogen reel værdi. Ordningen fordyrer byggeriet unødigt og er konkurrenceforvridende.

Det har længe været en stor udfordring, at der kun er få forsikringsselskaber, der udbyder byggeskadeforsikring, hvilket utvivlsom har påvirket markedet negativt. Det er derfor meget positivt, at man nu drager konsekvensen af dette.

Ordningen har medført høje omkostninger for især SMV'erne. Hvor typehusvirksomhederne har kunnet opnå lavere præmier, har situationen været en helt anden for de små virksomheder. Flere mindre virksomheder har endda holdt sig helt fra markedet for opførsel af typehuse, da det var blevet for dyrt at tegne den lovpligtige byggeskadeforsikring. Effekten af ordningen har også være begrænset, da en del skader ikke er dækningsberettigede, hvilket også har bidraget til mange mindre virksomheders frustrationer over ordningen.

Samlet set støtter SMVdanmark altså lovforslagets formål om en udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Venlig hilsen

Alexander Søndergaard
Underdirektør – politik & analyse

Telefon: 54 34 57 00

SMVdanmark

SMVdanmark | Islands Brygge 26 | 2300 Kbh. S | smvdanmark.dk | T +45 33 93 20 00

SMVdanmark repræsenterer 18.000 medlemsvirksomheder. Vi er den eneste erhvervsorganisation, der udelukkende kæmper for bedre vilkår for de danske SMV'er.

Få vores nyhedsbrev – klik her

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sendt: 1. september 2026 11:48
Til: snb@baebm.dk
Emne: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 29. september 2026.**

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Aktinformation

Brevdato	11-09-2026
Afsender	Frandsen, Mette (Mette.Frandsen@sedgwick.com)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar om udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008470
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Frandsen, Mette (Mette.Frandsen@sedgwick.com)
Titel: Høringssvar om udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Sendt: 11-09-2026 12:28

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Sedgwick Danmark A/S har med interesse læst udkastet til lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen og vi vil hermed gerne komme med vores bemærkninger.

Vi beskæftiger os dagligt med håndtering af byggeskader på vegne af flere danske og internationale forsikringsselskaber. Vores erfaring bygger på mange års praktisk arbejde med skadesbehandling inden for byggeskadeområdet, herunder behandling af alle typer byggeskader samt løbende dialog med boligejere, entreprenører, professionelle bygherrer, rådgivere og forsikringsselskaber.

Vi er naturligvis opmærksomme på, at vi udtaler os fra en branche med en økonomisk interesse i ordningen. Det ændrer dog ikke ved, at vi finder det problematisk, at lovforslaget efter vores opfattelse ikke i tilstrækkelig grad belyser de konsekvenser, som en afskaffelse vil få for de boligejere, der rammes af alvorlige byggeskader.

Den centrale problemstilling er efter Sedgwick Danmarks opfattelse ikke, hvor mange skader der dækkes, men hvad der sker med de boligejere, der står tilbage med de alvorlige skader, som ordningen oprindeligt blev etableret for at håndtere.

Lovforslaget anerkender selv, at byggeskadeforsikringen blev indført efter en række sager, hvor boligejere ikke kunne få dækket eller udbedret alvorlige byggeskader hos de ansvarlige aktører. Formålet var at sikre en enkel adgang til udbedring eller erstatning ved alvorlige byggeskader.

Efter vores opfattelse er denne problemstilling fortsat højaktuel.

Byggeskadeforsikringen beskytter de hårdest ramte boligejere

I den offentlige debat henvises der ofte til, at kun en mindre andel af de registrerede forhold ender med at blive vurderet som dækningsberettigede. Det er efter vores opfattelse et misvisende parameter at måle ordningens værdi på.

Det er vores forståelse, at lovgiver aldrig har haft til hensigt, at byggeskadeforsikringen skulle fungere som en generel mangelforsikring for enhver kosmetisk fejl eller mindre udførelsesmangel. Dette er tillige afspejlet i selvrisikoens størrelse, som er fastsat af lovgiver.

Ordningen er målrettet de alvorlige byggeskader, som kan påføre en boligejer betydelige økonomiske tab.

Sedgwick Danmark bistår hvert år med at udbetale flere millioner kroner i erstatning til boligejere, som står i deres livs måske største krise, fordi deres ejendom er ramt af eksempelvis:

- Omfattende fugt- og vandskader
- Fejl ved klimaskærm og tagkonstruktioner
- Nedbrudte mørtelfuger
- Alvorlige stabilitetsproblemer med risiko for kollaps
- Væsentlige installationsfejl

Det er netop disse sager, som ordningen efter vores opfattelse er skabt til at håndtere, og det er i disse sager, vi hvert år hjælper mange boligejere med udbedring, genhusning mv.

Der har de seneste år været en del kritik af både byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen. Fra forbrugernes side er kritikken ofte rettet mod manglende eller utilstrækkelig dækning.

Trods forskellige opfattelser af, hvad en forsikring bør dække, er der dog en bred enighed om, at produkterne er nødvendige, da mange boligejere ellers ville have væsentligt dårligere muligheder for at opnå erstatning for deres økonomiske tab.

Byggeskadeforsikringen bidrager samtidig til en teknisk vurdering af alvorlige byggeskader. Uden ordningen vil mange flere boligejere være henvist til selv at finansiere tekniske undersøgelser, rådgivere, skønsmænd og juridisk bistand for overhovedet at få afklaret, om der foreligger en ansvarspådragende fejl.

Forsikringen skaber incitament til udbedring

En væsentlig del af byggeskadeforsikringens værdi ligger ikke i selve erstatningsudbetalingerne.

Lovforslaget omtaler ganske vist de obligatoriske 1- og 5-årseftersyn, men efter vores opfattelse undervurderes disse eftersyns betydning. Samtidig synes den løbende indsats, som forsikringsselskaberne hver dag yder for at få ansvarlige aktører til at foretage udbedring af konstaterede byggeskader, helt at være overset.

I praksis oplever vi meget ofte, at entreprenører og professionelle bygherrer vælger at foretage frivillig udbedring, når byggeskadeforsikringen involveres og forsikringsselskabet retter krav med hjemmel i Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 16. Dette til stor glæde for boligejerne, der ikke selv har kunnet formå at få den ansvarlige til at udbedre og som tillige sparer den betydelige selvrisiko, som er forbundet med forsikringsdækning.

Med andre ord oplever vi, at forsikringsselskabernes mulighed for at gøre krav gældende mod ansvarlige aktører skaber et betydeligt incitament til at få fejl og mangler udbedret. Det betyder, at mange forhold aldrig udvikler sig til egentlige erstatningssager, fordi de ansvarlige aktører vælger at foretage udbedring, inden forsikringsselskabet for alvor må træde til.

Hvis ordningen afskaffes, forsvinder denne mekanisme.

Det fremgår ikke klart af lovforslaget, hvilke konkrete instrumenter der fremover skal sikre samme adfærd hos markedets aktører.

Konkurser og konkursspekulationer

Lovforslaget forudsætter i praksis, at boligejeren kun kan forfølge sit krav direkte mod ansvarlige entreprenører, professionelle bygherrer og rådgivere. For mange almindelige familier er dette uoverskueligt, da det ofte kræver betydelige økonomiske og juridiske ressourcer.

Det er desuden vores erfaring, at byggeskadeforsikringen i praksis ofte fungerer som det sidste sikkerhedsnet for boligejeren.

Hvert år går flere hundrede bygge- og anlægsvirksomheder konkurs. Derudover ser vi jævnligt situationer, hvor der spekuleres i at selskaber afhændes, så det i praksis bliver vanskeligt eller umuligt for en boligejer at forfølge et krav. Det er desværre ikke unormalt, at der i forbindelse med større byggeprojekter stiftes projektselskaber til at bære ansvaret og at disse belejligt afhændes hurtigst muligt efter opførelsen, så forbrugeren ikke kan rette sit krav mod en ansvarlig part.

Manglende konkurrence bør føre til ændringer

Lovforslaget lægger betydelig vægt på, at der kun er én reel udbyder tilbage på markedet. Det er efter vores opfattelse et reelt problem, når der er tale om et lovpligtigt produkt.

Vi har dog vanskeligt ved at se, hvorfor konklusionen nødvendigvis skal være afskaffelse.

På baggrund af lovforslaget kan man få det indtryk, at byggeskadeforsikringsproduktet er særligt lukrativt for

selskaberne, eftersom der kun udbetales erstatning i få sager. Hertil må vi venligst korrigere, at årsagen til, at de fleste forsikringsselskaber har trukket sig fra markedet eller ikke ønsker at tilbyde produktet, netop er, at produktet ikke har vist sig tilstrækkeligt rentabelt.

Det hænger sammen med, at der i de sager, hvor der foreligger dækningsberettigede forhold, ofte udbetales betydelige erstatningssummer. Netop fordi ordningen er tiltænkt at beskytte boligejere mod alvorlige konstruktionsmæssige skader, må forsikringsselskaberne ofte udbetale flere hundrede tusinde kroner eller hele forsikringssummen (svarende til entreprisesummen), fordi skaderne på ejendommen er så omfattende, at der skal foretages større reparationer eller ejendommen skal genopbygges på ny. Derudover er der udgifter til eksempelvis teknisk bistand, genhusning og opmagasinering af indbo.

Endvidere bliver det ofte overset, at forsikringsselskaberne i mange sager må forfølge krav mod modvillige ansvarlige parter via isoleret bevisoptagelse, retssager mv., hvilket ligeledes påvirker produktets rentabilitet.

Vi mener derfor, at man bør overveje, hvordan man kan gøre produktet mere attraktivt for selskaberne.

Eksempelvis kunne man lade sig inspirere af nogle af tankerne bag den politiske aftale om byggeskadeforsikringer og Garantifonden for skadesforsikringsselskaber. Denne aftale gav boligejere med en byggeskadeforsikring fra konkursramte Qudos Insurance A/S mulighed for fortsat at få dækket deres berettigede erstatningskrav, hvis den professionelle bygherre gik konkurs.

Såfremt man ønsker at imødekomme nogle af de frustrationer, som boligejerne oplever omkring manglende dækning, kan man samtidig overveje at justere forsikringens dækningsområde og skadebegreb i sammenhæng med præmien og selvrisikoen.

Lovforslaget mangler en analyse af konsekvenserne for boligejerne

Efter vores opfattelse er den væsentligste mangel ved lovforslaget, at det beskriver besparelser for erhvervslivet, men ikke de økonomiske konsekvenser for de boligejere, som fremover rammes af alvorlige byggeskader.

Lovforslaget anfører blandt andet, at ordningen skønnes at koste mellem 120 og 240 mio. kr. årligt, og at afskaffelsen vil medføre økonomiske lettelser for erhvervslivet.

I praksis vil omkostningerne ikke forsvinde, men blot flyttes fra forsikringsordningen til boligejerne. Samtidig må det forventes, at en større del af disse tvister fremover vil skulle håndteres gennem privatfinansierede tekniske undersøgelser, syn og skøn samt retssager.

Derfor savnes en analyse af:

- hvordan boligejere fremadrettet kan få hjælp til udbedring,
- hvor store tab boligejere fremover forventes at bære,
- hvilke konsekvenser entreprenørkonkurser får for boligejerne, og
- hvordan de nuværende præventive mekanismer skal erstattes.

Disse forhold forekommer efter vores opfattelse nødvendige at belyse, før der træffes beslutning om at afskaffe ordningen.

Afsluttende bemærkning

Som det fremgår af ovenstående, er vi ikke nødvendigvis imod ændringer af byggeskadeforsikringsordningen. Vi finder imidlertid ikke, at der i lovforslaget er påvist et tilstrækkeligt grundlag for at afskaffe ordningen helt.

Efter vores opfattelse risikerer forslaget at flytte betydelige økonomiske risici fra professionelle aktører og forsikringsmarkedet over på almindelige boligejere, som ofte hverken har de økonomiske eller juridiske ressourcer til selv at håndtere komplekse byggeskadesager.

Vi opfordrer derfor til, at der gennemføres en nærmere analyse af konsekvenserne for boligejerne og at der arbejdes videre med mulige justeringer af ordningen frem for en fuldstændig udfasning.

Vi står naturligvis til rådighed for en nærmere drøftelse, såfremt dette ønskes.

Med venlig hilsen / Kind regards

Mette Herskind Frandsen | Team Leader & Senior Claims handler
Sedgwick Danmark A/S | Lautrupvang 8 | DK-2750 Ballerup | Denmark
MOBILE +45 5455 9783 | E-MAIL Mette.frandsen@sedgwick.com | www.sedgwick.com

sedgwick

========
Alle persondata, som indhentes, behandles eller deles af os, behandles i overensstemmelse med den relevante databeskyttelseslovgivning. Er du i tvivl om, hvordan vi behandler dine persondata, kan du læse vores Persondatapolitik
Denne email og eventuelt vedhæftet materiale er kun tilsigtet de direkte involverede parter. Videredeling, kopiering eller misbrug af oplysninger af tredjemand er ikke tilladt. Alle rettigheder (incl. copyright) forbeholdes. Alt ansvar begrænses til gældende forsikringspolice. Sedgwick Danmark A/S er registreret hos Erhvervsstyrelsen med CVR 26694280.

Any personal data acquired, processed or shared by us are processed in line with applicable data protection legislation. For any questions regarding how we process personal data, we refer you to our Privacy Notice
This communication and any attachment are solely intended, in the context of this line of communication or the concerning casefile, for the directly involved parties. Reproduction and such and use by others is forbidden and responsibility therefor is expressly excluded. All (copy-)rights reserved. All liability is limited to the applicable insurance policy.
Sedgwick Danmark A/S is a company registered in Denmark with company number CVR 26694280.
=========

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	18-09-2026
Afsender	Ercan Iljazovski (ercan_iljaz@hotmail.com)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen – behov for overgangsregel for eksisterende sager
Identifikationsnummer	1008466
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: ketty.gammelgaard@ft.dk (ketty.gammelgaard@ft.dk), marie.brixtofte@ft.dk (marie.brixtofte@ft.dk)
Fra: Ercan Iljazovski (ercan_iljaz@hotmail.com)
Titel: Høringssvar – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen – behov for overgangsregel for eksisterende sager
Sendt: 18-09-2026 11:52
Bilag: Høringssvar fra Social- og Boligstyrelsen.pdf; 25_06322-41Afgørelse.pdf;

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til udkastet til forslag til lov om ændring af byggeloven om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Jeg støtter, at der findes en løsning på de problemer, der er konstateret med ordningen. Jeg vil imidlertid gøre opmærksom på et væsentligt problem i den foreslåede overgangsregel.

Efter lovudkastet skal de hidtidige regler fortsat gælde for ansøgninger om byggetilladelse, der er indgivet før den 1. januar 2027. Dermed risikerer en mindre gruppe eksisterende byggesager at blive fastholdt i et krav om byggeskadeforsikring, selv hvor det er dokumenteret, at forsikringen reelt ikke kan tegnes.

Min egen sag illustrerer problemet konkret.

Jeg har som privat bygherre opført tre ejerlejligheder i Gladsaxe Kommune ved fagentreprise. Jeg bor selv i den ene bolig.

I forbindelse med byggesagen er det dokumenteret, at det ikke har været muligt at tegne den byggeskadeforsikring, som kommunen kræver. Problemet skyldes således ikke, at jeg ikke ønsker at tegne eller betale for forsikringen. Forsikringsproduktet har konkret ikke været muligt at købe.

Sagen har været behandlet af Byggeklageenheden, og Social- og Boligstyrelsen har afgivet en udtalelse i sagen. Styrelsen vurderede bl.a., at dispensationsmuligheden i byggelovens § 22 ikke er begrænset til konkurssituationer, og at kommunen efter en konkret vurdering kan have mulighed for at dispensere, når det dokumenteres, at byggeskadeforsikring ikke kan opnås.

Byggeklageenheden nåede imidlertid frem til en anden fortolkning af dispensationsmuligheden.

Resultatet er derfor en situation, hvor jeg på den ene side er underlagt et lovkrav om forsikring, mens jeg på den anden side dokumenteret ikke kan købe den forsikring, der kræves.

Dette problem blev allerede behandlet i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om byggeskadeforsikring fra juli 2019. Her beskrives netop situationen, hvor det ikke er muligt at opnå et tilbud på byggeskadeforsikring, og hvordan kommunen kan håndtere en sådan objektiv umulighed.

Det forekommer derfor uhensigtsmæssigt, hvis udfasningen af ordningen medfører, at nye byggesager fra 1. januar 2027 helt fritages for forsikringskravet, mens allerede

eksisterende sager fortsat kan være fastlåst i et krav, som det objektivt er umuligt at opfylde.

Jeg foreslår derfor, at overgangsbestemmelsen suppleres.

Eksisterende byggesager bør kunne omfattes af de nye regler, når bygherren kan dokumentere, at den krævede byggeskadeforsikring ikke kan tegnes på markedet.

Alternativt bør der indsættes en udtrykkelig overgangsbestemmelse, der giver kommunen adgang til at afslutte sådanne byggesager og meddele nødvendig ibrugtagningstilladelse uden byggeskadeforsikring, når objektiv umulighed er tilstrækkeligt dokumenteret.

En sådan bestemmelse kan afgrænses snævert og kræve dokumentation for afslag fra relevante forsikringsselskaber. Den vil derfor ikke generelt fritage eksisterende projekter fra de hidtidige regler, men alene forhindre, at borgere og bygherrer efter udfasningen fortsat fastholdes i et krav, som ikke kan opfyldes.

Jeg mener, at dette bør afklares direkte i lovgivningen, så eksisterende sager ikke efterlades i et retligt tomrum som følge af udfasningen.

Min konkrete sag og det tilhørende materiale er allerede fremsendt til Folketingets Indenrigs-, Bolig- og Landdistriktsudvalg og er omdelt som IBL alm. del – bilag 41.

Jeg vedlægger Byggeklageenhedens afgørelse, Social- og Boligstyrelsens udtalelse samt dokumentationen for, at byggeskadeforsikring ikke har kunnet tegnes.

Med venlig hilsen
Ercan Iljazovski

NÆVNENES HUS

Ercan Iljazovski

Dato: 4. juni 2026
Sagsnummer: 25/06322
Klagenummer: 1075947

Videresendelse af høringssvar fra Social- og Boligstyrelsen

Byggeklageenheden
NÆVNENES HUS
Toldboden 2
8800 Viborg

Nævnenes Hus: 72 40 56 00
CVR: 37795526
Byggeklageenhedens e-mail:
byg@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

Byggeklageenheden har den 9. juli 2025 modtaget din klage over Gladsaxe Kommunes delafgørelse af 9. juli 2025 om fastholdelse af krav om byggeskadeforsikring (Gladsaxe Kommunes sagsnummer 24-21649-02.00.00-A00).

Byggeklageenheden har modtaget høringssvar fra Social- og Boligstyrelsen, som hermed fremsendes til din orientering.

Hvis du har bemærkninger til det fremsendte, bedes du sende dem til Byggeklageenheden **inden 2 uger, dvs. torsdag den 18. juni 2026.** Du kan sende dem ved at bruge "besvar"-funktionen i Digital Post (Borger.dk), hvor du kan skrive en besked og evt. vedhæfte filer.

Dokumentet vil blive gjort synligt for Gladsaxe Kommune, når Byggeklageenheden har gennemgået dokumentet.

Ved eventuel henvendelse til Byggeklageenheden skal enheden bede dig oplyse sagsnummer 25/06322.

Kopi af dette brev gøres tilgængelig for Gladsaxe Kommune (sagsnummer 24-21649-02.00.00-A00).

Med venlig hilsen

Anders Callisen Jørgensen
Fuldmægtig

Nævnenes Hus
Toldboden 2, 8800 Viborg

Social- og Boligstyrelsen

Lerchesgade 35, 5
5000 Odense C
Tlf.: +45 72 42 37 00
info@sbst.dk
www.sbst.dk

Sagsnr.:
2025 - 10338

Dato:
27. maj 2026

Til Nævnenes Hus

Tak for jeres henvendelse, jeres sagsnummer 25/06322,vedrørende byggeskadeforsikringsordningen af 25. september 2025 og jeres opfølgning af 12. maj 2026.

Indledningsvist skal det oplyses, at styrelsen ikke kan forholde sig til konkrete sager, men alene kan udtale sig generelt og vejledende.

I jeres henvendelse henvises til, at der alene kan dispenseres fra kravet om, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring, såfremt der er tale om konkurs efter byggelovens § 22, stk. 1.

Det er imidlertid styrelsens opfattelse, at loven skal tolkes i tråd med den hensigt, der har været med ordningen. Undtagelsen til at tegne forsikring i konkurssituationer kan ikke anses for at udgøre en udtømmende beskrivelse af alle de situationer, hvor der kan gives dispensation.

Det fremgår af forarbejderne til den generelle dispensationsbestemmelse, Byggelovens § 22, blandt andet, at kommunalbestyrelsen har et ganske vidtgående skøn til at meddele dispensation, og at dispensation kan gives, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser. Formålet med dispensationsadgangen er at sikre fleksibilitet i sager, hvor standardreglerne ville virke urimeligt tyngende.

På den baggrund fastholder styrelsen formuleringen i vejledningen om umulighed, hvorefter der, efter et konkret skøn og med dokumentation for at forsikring ikke kan tegnes, kan gives dispensation hvor hensynet til forbrugeren taler herfor.

På denne baggrund skal styrelsen oplyse, at den gældende vejledning opretholdes.

Venlig hilsen

Kontorchef
Berit Ipsen Hansen

NÆVNENES HUS

Dato: 23. juni 2026
Sagsnummer: 25/06322
Klagenummer: 1075947
Sagsbehandler: ACAJ

AFGØRELSE
i klagesag om Gladsaxe Kommunes afgørelse om byggeskadeforsikring på Runebergs Allé, Søborg

Gladsaxe Kommune traf den 9. juli 2025 afgørelse om at fastholde krav om byggeskadeforsikring på ejendommen Runebergs Allé 51, 2860 Søborg.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen med rette har givet afslag på dispensation fra kravet om byggeskadeforsikring, jf. byggelovens § 22.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Byggeklageenheden
Toldboden 2
8800 Viborg
Byggeklageenhedens e-mail:
byg@naevneneshus.dk

NÆVNENES HUS
Tlf.: 72 40 56 00
CVR: 37795526
www.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

Klagen vedrører Gladsaxe Kommunes fastholdelse af krav om byggeskadeforsikring i forbindelse med opførelse af tre boliger, hvoraf den ene bolig opføres med henblik på beboelse af klageren, på ejendommen Runebergs Allé 51, 2860 Søborg.

1.1. Sagens tidligere forløb

Den 20. juni 2024 modtog Gladsaxe Kommune en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tre boliger på Runebergs Allé 51, 2860 Søborg.

Den 7. november 2024 gav kommunen byggetilladelse til byggeriet. Det fremgår af byggetilladelsen, at der, i overensstemmelse byggelovens § 25 C, stk. 2, skulle sendes dokumentation for, at der er tegnet byggeskadeforsikring ved færdigmelding af byggeriet, og at præmien er betalt. Kommunen oplyste samtidig, at der i forbindelse med anmeldelse om påbegyndelse af byggeriet skulle fremsendes dokumentation for tilbud om forsikring.

Den 20. november 2024 oplyste klageren til kommunen, at det ikke var muligt at indhente tilbud på byggeskadeforsikring, idet klageren har valgt at udføre byggeriet i fagentrepriser i stedet for med en hoved- eller totalentreprenør.

Den 11. december 2024 oplyste kommunen til klageren, at kommunen ikke kan give ibrugtagningstilladelse til byggeriet, såfremt der ikke er tegnet byggeskadeforsikring, jf. byggelovens § 25 C, stk. 4. Kommunen henviste i den forbindelse til byggelovens § 22, stk. 1, hvoraf fremgår, at der ikke kan dispenseres fra bestemmelserne i byggelovens kap. 4 A om byggeskadeforsikring, medmindre der er tale om en konkurssituation.

Efter længere dialog med Social- og Boligstyrelsen og andre byggesagkyndige, fastholdt kommunen den 23. juni 2025, at de to boliger, som klageren ikke selv skal bo i, er omfattet af krav om byggeskadeforsikring.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Gladsaxe Kommune traf den 9. juli 2025 afgørelse om at fastholde krav om byggeskadeforsikring på ejendommen Runebergs Allé 51, 2860 Søborg, for så vidt angår de to boliger, som klageren ikke selv skal bo i.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen ikke kan dispensere fra bestemmelserne om byggeskadeforsikring i byggelovens kap. 4 A, jf. § 22, stk. 1, 2. pkt., medmindre der er tale om en konkurssituation, jf. § 22, stk. 1, 3. pkt.

Det fremgår endvidere af afgørelsen, at byggelovens § 25 C fastsætter, at en bygherre, der skal forsikre et byggeri omfattet af § 25 A, skal indsende dokumentation for, at der er afgivet tilbud på byggeskadeforsikring, og at forsikringen efterfølgende er tegnet og præmien betalt.

Kommunen anfører i den forbindelse, at kommunen ikke kan give ibrugtagningstilladelse til byggeriet, før ovenstående forhold er udført, jf. byggelovens § 25 C, stk. 4.

På den baggrund fremgår det af afgørelsen, at det vil være i strid med byggelovens § 22, stk. 1, og § 25 C, stk. 4, at give ibrugtagningstilladelse til byggeriet uden at have tegnet byggeskadeforsikring som følge af umulighed, idet dispensationsadgangen i § 22 er begrænset til konkurssituationer.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Byggeklageenheden modtog klagen den 9. juli 2025.

Byggeklageenheden har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

2.1. Byggeklageenhedens kompetence

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1,[1] at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven eller regler fastsat i medfør heraf, kan påklages til Nævnenes Hus v/ Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

At prøvelsen er begrænset til at angå retlige spørgsmål betyder, at Byggeklageenheden ikke kan tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig, eller om Byggeklageenheden er enig i skønnet.

2.2. Krav om byggeskadeforsikring

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at klageren har dokumenteret over for kommunen, at der ikke er nogle forsikringsselskaber, der ønsker at afgive tilbud på en byggeskadeforsikring til klageren, og at klageren således er afskåret fra at tegne byggeskadeforsikring for byggeriet.

[1] Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer.

Det fremgår endvidere af klagen, at det er almindelig praksis for kommunerne at fravige kravet om byggeskadeforsikring i tilfælde af dokumenteret umulighed, og at Gladsaxe Kommune på den baggrund ikke har grundlag for at fastholde kravet om byggeskadeforsikring i forhold til klagerens byggeri.

Desuden fremgår det af klagen, at den tidligere Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse har udarbejdet en vejledning for byggeskadeforsikring, der foreskriver, at kommunerne har mulighed for at dispensere fra kravet om byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor bygherren har dokumenteret, at det ikke er muligt for vedkommende at tegne en byggeskadeforsikring.

2.2.2. Generelt om byggeskadeforsikring

Når der opføres ny bebyggelse, som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, skal bygherren forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, jf. byggelovens § 25 A, stk. 1.

Det fremgår af byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 1-5, at visse typer af byggeri er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Ifølge byggelovens § 25 C, stk. 1, skal en bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25 A, ved ansøgning om byggetilladelse efter § 16, stk. 1, sende dokumentation til kommunen for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring. Det følger af stk. 2, at en bygherre ved færdigmelding af byggeriet skal sende dokumentation til kommunen for, at der er tegnet byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Det fremgår i den forbindelse af byggelovens § 25 C, stk. 4, at kommunen ikke kan meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse efter § 16, stk. 1, og § 16 A, medmindre bestemmelserne i byggelovens § 25 C, stk. 1-3, er opfyldt.

2.2.3. Generelt om dispensation

Med hjemmel i byggelovens § 22 kan kommunen give dispensation fra bestemmelser i byggeloven og de i medfør heraf fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Det fremgår dog af byggelovens § 22, stk. 1, 2. pkt., at der ikke kan meddeles dispensation fra bestemmelserne i kap. 4 A om byggeskadeforsikring og de i medfør af kap. 4 A fastsætte bestemmelser.

Det fremgår endvidere af byggelovens § 22, stk. 1, 3. pkt., at kommunen i en konkurssituation kan meddele dispensation fra byggelovens § 25 C, stk. 2, jf. § 25 C, stk. 4, hvis der ikke kan tegnes en byggeskadeforsikring.

2.2.4. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden lægger det indledningsvist til grund som ubestridt, at det omhandlede byggeri er omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, med undtagelse af den boligenhed, som klageren selv skal bo i, jf. byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 4. Byggeklageenheden lægger endvidere til grund, at klageren ikke har kunnet få et tilbud på byggeskadeforsikring i den konkrete situation.

Byggeklageenheden har i forbindelse med behandlingen af klagesagen foretaget høring af Social- og Boligstyrelsen, som har henvist til vejledningen om byggeskadeforsikring, hvoraf fremgår:[2]

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

Social- og Boligstyrelsen har i forbindelse med høringen anført, at byggelovens § 22, stk. 1, ikke angiver en udtømmende beskrivelse af alle de situationer, hvor der kan gives dispensation.

Styrelsen har endvidere anført, at det fremgår af forarbejderne til den generelle dispensationsbestemmelse i byggelovens § 22, at kommunalbestyrelsen har et ganske vidtgående skøn i forhold til at give dispensation, og at dispensation kan gives, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser, og at formålet med dispensationsadgangen er at sikre fleksibilitet i sager, hvor standardreglerne ville virke urimeligt tyngende.

Byggeklageenheden bemærker i forbindelse hermed, at vejledningen om byggeskadeforsikring ikke er en selvstændigt bindende retskilde, og dermed principielt ikke bindende for hverken klageren eller forvaltningen, ligesom den følgelig ikke er bindende for klageinstansen.

[2] Vejledning om byggeskadeforsikring, revideret juli 2019, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, s. 17.

Byggeklageenheden finder, at Gladsaxe Kommune ikke i den konkrete situation har haft hjemmel til at give dispensation fra byggelovens krav om byggeskadeforsikring, jf. § 22, stk. 1, jf. § 25 C, stk. 1 og 2.

Byggeklageenheden lægger herved vægt på, at det fremgår udtrykkeligt af byggelovens § 22, stk. 1, 2.-3. pkt., at der ikke kan meddeles dispensation fra byggelovens kap. 4 A om byggeskadeforsikring, medmindre der er tale om en konkurssituation.

Byggeklageenheden finder endvidere, at der ikke er grundlag for at antage, at byggelovens § 22, stk. 1, for så vidt angår forhold vedrørende byggeskadeforsikring, ikke indeholder en udtømmende oplistning af de situationer, hvor der kan gives dispensation.

Enheden lægger herved vægt på, at følgende fremgår af forarbejderne til byggelovens § 22, stk. 1, 3. pkt.:[3]

> *Af byggelovens § 22, stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at der ikke kan dispenseres fra reglerne om obligatorisk byggeskadeforsikring.*
>
> *Der er i den seneste tid set en række eksempler på konkurssager, hvor en manglende dispensationsadgang fra tegningspligten i § 25 A, stk. 1, har vist sig endog meget uhensigtsmæssig i forhold til dokumentationskravet i § 25 C, stk. 2. Det drejer sig om de tilfælde, hvor der opføres byggeri, der er omfattet af byggelovens regler om obligatorisk byggeskadeforsikring, men hvor den professionelle bygherre går konkurs, inden byggeskadeforsikringen er tegnet, det vil sige, inden den professionelle bygherre har accepteret forsikringsselskabets tilbud på byggeskadeforsikringen.*
>
> *I en konkurssituation står forbrugeren med et helt eller delvis færdigt byggeri, der er omfattet af byggelovens regler om obligatorisk byggeskadeforsikring, men hvor der ikke længere er en professionel bygherre, der kan tegne forsikringen. Da der ikke kan dispenseres fra reglerne, skal kommunerne kræve dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, før kommunen kan færdigbehandle sagen, hvilket er en forudsætning for, at forbrugeren lovligt kan flytte ind i beboelsen. Det er den professionelle bygherre, der skal færdigmelde byggeriet og i den forbindelse dokumentere, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, hvilket i praksis er umuligt, hvis den professionelle bygherre er gået konkurs. Det betyder, at forbrugeren i princippet vil bo ulovligt i den nyetablerede beboelse.*
>
> *Det foreslås derfor, at der i byggelovens § 22, stk. 1, indføres en snæver dispensationsadgang fra tegningspligten i § 25 A, stk. 1, i*

[3] Betænkning nr. 84 over forslag til lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om bygnings- og boligregistrering samt byggelove af 29. marts 2012 (LFB 2012-03-29 nr. 84).

konkurssituationer, således at kommunen i konkurssituationer kan dispensere fra dokumentationskravet i byggelovens § 25 C, stk. 2, hvor der ikke kan findes en ny, professionel bygherre, der kan tegne en byggeskadeforsikring. Dispensationen kan gives fra konkursdekretets afsigelse.

En dispensationsadgang fra tegningspligten i konkurssituationer vil for det første sikre en bedre forbrugerbeskyttelse, fordi forbrugeren kan bo i sit nye hus lovligt. Derudover er det forventningen, at en dispensationsadgang fra tegningspligten vil lette kommunernes sagsbehandling, fordi der ikke skal bruges ressourcer på at kræve dokumentation for noget, der reelt ikke kan fremskaffes.

Byggeklageenheden har overvejet, om der med tilføjelsen af undtagelsen ved konkurssituationer er skabt en sådan usikkerhed om forståelsen af bestemmelsen om, at kravet om byggeskadeforsikring er ufravigeligt, at det vil kunne forstås som en mere generel adgang til at dispensere i tilfælde af umulighed.

Enheden finder dog, at det af lovgiver anførte om, at der med lovændringen indføres en *snæver* dispensationsadgang fra kravet om byggeskadeforsikring i konkurssituationer, udelukker, at dispensationsadgangen kan udvides til at gælde i øvrige situationer. Det er således enhedens opfattelse, at der ikke er holdepunkter i hverken byggeloven eller forarbejderne hertil, der med rimelighed kan åbne for en formålsfortolkning fremfor en ordlydsfortolkning af bestemmelsen.

Den omstændighed, at forbrugeren (klageren) i den konkrete sag står i en lignende situation, hvor der som følge af umulighed ikke kan tegnes en byggeskadeforsikring, medfører således efter enhedens opfattelse ikke, at byggelovens § 22, stk. 1, kan fortolkes i modstrid med bestemmelsens og forarbejdernes ordlyd.

Endvidere kan den omstændighed, at lovgivningen muligvis er formuleret uhensigtsmæssigt og/eller utilstrækkeligt i forhold til det, der har været formålet med lovgivningen, heller ikke medføre, at bestemmelsen kan fortolkes imod dens klare ordlyd.

Enheden finder på den baggrund, at kommunen med rette har givet afslag på dispensation fra kravene i byggelovens § 25 C, stk. 2, og afslag på at give ibrugtagningstilladelse, jf. byggelovens § 25 C, stk. 4.

Byggeklageenheden kan derfor ikke give medhold i klagen.

3. Afsluttende bemærkninger

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen over Gladsaxe Kommunes afgørelse af 9. juli 2025 om at fastholde krav om byggeskadeforsikring på ejendommen Runebergs Allé 51, 2860 Søborg.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1, anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Gladsaxe Kommune, Byggesag (sagsnummer 24-21649-02.00.00-A00) samt for klageren via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til klageren og eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på https://byg.naevneneshus.dk/. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Elsebeth Braüner
Chefkonsulent

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Byggeklageenheden har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 9. juli 2025.
- Bemærkninger af 20. august 2025.
- Bemærkninger af 24. september 2025.
- Bemærkninger af 29. april 2026.

Modtaget fra kommunen:

- Udtalelse af 21. august 2025.

Modtaget fra Social- og Boligstyrelsen:

- Høringssvar af 27. maj 2026.

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Aktinformation

Brevdato	23-09-2026
Afsender	Lone Vingtoft (lvi@regioner.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	DANSKE REGIONERS HØRINGSSVAR - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008464
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Lone Vingtoft (lvi@regioner.dk)
Titel: DANSKE REGIONERS HØRINGSSVAR - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: DANSKE REGIONERS HØRINGSSVAR - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)
Sendt: 23-09-2026 09:03
Bilag: Lovforslag om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf; Høringsbrev - Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf; Høringsliste - Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf;

Kære Sune

Danske Regioner har ikke bemærkninger til lovforslaget.

Venlig hilsen

Lone Vingtoft
Chefrådgiver
T +4522222674

Danske Regioner
Dampfærgevej 22
2100 København Ø
T 3529 8100

Læs mere om Danske Regioners privatlivspolitik her

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sendt: 1. september 2026 11:48
Til: snb@baebm.dk
Emne: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 29. september 2026.**

Med venlig hilsen
Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Her kan du læse om dine rettigheder, når regionen behandler oplysninger om dig

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	25-09-2026
Afsender	Anne-Sofie Foverskov (ASFO@DI.DK)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	RE: FRIST: 29 september 2026: OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008463
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Anne-Sofie Foverskov (ASFO@DI.DK)
Titel: RE: FRIST: 29 september 2026: OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: RE: FRIST: 29 september 2026: OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)
Sendt: 25-09-2026 07:34
Bilag: Høringssvar vedr. udfasning af byggeskadeforsikringsordningen_DI Byggeri.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm

Tak for muligheden for at kommentere på forslaget om ændring af byggeloven.

Vedhæftet finder du høringssvar fra DI Byggeri.

Med venlig hilsen

Anne-Sofie Foverskov
Teamleder
DI Byggeri, Håndværk & Byggejura, Byggejuridisk Rådgivning

+4526218845
asfo@di.dk
di.dk

DI Byggeri

Læs, hvordan DI behandler og beskytter persondata i DI's Privatlivspolitik

---

From: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sent: 1. september 2026 11:48
To: snb@baebm.dk
Subject: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 29. september 2026.**

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53

Mail: snb@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

DI Byggeri

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Sendt til:
snb@baebm.dk
med henvisning til sagsnr. 2026-2230

Høringssvar: Udkast til ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

DI Byggeri har den 1. september 2026 modtaget Børne-, Ældre- og Boligministeriets udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven, som har til formål at udfase byggeskadeforsikringsordningen.

DI Byggeri støtter overordnet lovforslaget, men anbefaler samtidig, at ministeriet tager initiativ til at udvikle alternative løsninger, der fastholder en effektiv forbrugerbeskyttelse.

Den aktuelle markedssituation, hvor ét forsikringsselskab de facto har monopol, er konkurrencemæssigt utilfredsstillende. Selvom der tidligere har været flere udbydere af byggeskadeforsikring, er det DI Byggeris opfattelse, at det i næsten hele ordningens levetid har været vanskeligt at sikre et tilstrækkeligt antal udbydere.

Uanset at DI Byggeri overordnet støtter den forslåede udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, finder DI Byggeri samtidig anledning til at kommentere på ministeriets oplysning om, at udfasningen blandt andet er begrundet i, at byggeskadeforsikringen har en markant lavere dækningsgrad end andre forsikringsprodukter (mellem 0,8 pct. og 4,7 pct i årene 2022 til 2025)[1]. Det er DI Byggeris forståelse, at den oplyste dækningsgrad alene omfatter anmeldte skader, der konstateres ved de lovpligtige 1 års og 5 års eftersyn. Da byggeskadeforsikringen løber i 10 år, og bygningsejeren kan anmelde skader løbende i hele perioden, giver denne opgørelse efter DI Byggeris opfattelse ikke et retvisende billede af ordningens samlede værdi for forbrugerne.

[1] https://baebm.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2026/sep/nyt-lovforslag-laegger-op-til-at-udfase-byggeskadeforsikringen

Det er i forlængelse heraf væsentligt for DI Byggeri at understrege, at udfasningen ikke må føre til en svækkelse af såvel forbrugernes muligheder for at opnå hjælp ved alvorlige byggeskader som tilliden til byggebranchen generelt.

På denne baggrund finder DI Byggeri, at Børne-, Ældre- og Boligministeriet – uanset udfaldet af denne høring – bør tage initiativ til en dialog med forsikringsbranchen og byggeriets organisationer, hvor det nærmere kan drøftes, hvordan hensynene til forbrugerne kan varetages på en mere effektiv og markedskonform måde. Dialogen bør blandt andet afdække:

- Om der er brug for en anden lovpligtig forsikringsordning
- Mulighederne for alternative forsikringsprodukter målrettet forbrugere
- Samspillet mellem forsikringsløsninger, garantiordninger og entreprenøransvar
- Hvordan eksisterende ordninger og tvistløsningsmekanismer kan styrke forbrugernes position
- Hvordan der kan skabes gennemsigtighed om kvaliteten i nybyggeri, der ikke kun baseres på viden fra de lovpligtige eftersyn i byggeskadeforsikringsordningen

DI Byggeri **anbefaler** derfor, at ministeriet i forlængelse af lovarbejdet iværksætter den beskrevne dialog.

Med venlig hilsen

Anne-Sofie Foverskov
DI Byggeri

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	25-09-2026
Afsender	Jesper Møller - Daninspekt (jesper@daninspekt.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Identifikationsnummer	1008462
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Jesper Møller - Daninspekt (jesper@daninspekt.dk)
Titel: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Sendt: 25-09-2026 12:00
Bilag: Daninspekt høringssvar.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet finder du Daninspekts høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.

Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Med venlig hilsen
Jesper Møller

Daninspekt
Militærsvinget 3
4700 Næstved
Tlf. 91 81 81 50
CVR. 45183955
www.daninspekt.dk

Høringssvar Daninspekt:

Vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. chefkonsulent Sune Nyvang Blohm, e-mail: snb@baebm.dk
Sagsnr. 2026-2230

Daninspekt anbefaler, at den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning bevares. På baggrund af vores erfaringer fra de mange tusinde boliger, vi hvert år besigtiger, vurderer vi, at ordningen har en væsentlig forebyggende funktion og udgør en vigtig beskyttelse for den private boligejer.

Inden der træffes beslutning om at afskaffe ordningen, bør dens samlede værdi belyses. Det gælder både de skader, forsikringen dækker, og de svigt og skader, som bliver opdaget og udbedret gennem kontrol og opfølgning, inden de udvikler sig til alvorlige byggeskader. Derudover bør ordningens betydning for kvaliteten under byggeprocessen, løsningen af tvister og den systematiske viden om dansk nybyggeri indgå i vurderingen.

Vores erfaringer fra omkring 200 boliger om ugen

Hos Daninspekt udfører vi i dag de lovpligtige eftersyn for kunder hos First Forsikring og har tidligere udført eftersyn for blandt andre Marsh & McLennan, CapLloyd (RiskPoint) og Husejernes Forsikring. Vi besigtiger omkring 200 boliger om ugen og har derfor et omfattende indblik i kvaliteten af det nybyggeri, der bliver afleveret til danske boligejere.

Vores oplevelse er, at kravene til kvaliteten og dokumentationen af vores arbejde gennem årene er steget markant. Desværre oplever vi ikke nødvendigvis den samme udvikling i kvaliteten af det byggeri, der bliver opført. Derfor undrer det os, at man overvejer at afskaffe en ordning, som efter vores opfattelse bidrager væsentligt til at forebygge skader og beskytte forbrugerne.

Ordningens forebyggende værdi skal indgå i beslutningsgrundlaget

En af de største udfordringer i lovforslaget er, hvordan ordningens effekt bliver vurderet. Hvis man alene ser på antallet af byggeskader, der ender med at udløse en forsikringsdækning, overser man en stor del af den værdi, ordningen skaber.

En betydelig del af effekten ligger i de svigt, der bliver konstateret ved eftersynene og udbedret af entreprenøren, inden de udvikler sig til egentlige byggeskader.

I de forløb, vi arbejder med, bliver entreprenøren pålagt at udbedre de svigt, vi registrerer under eftersynene. I sidste ende kan udbedringen om nødvendigt udføres af tredjemand. Det betyder, at forhold, som ellers kunne have udviklet sig til omfattende byggeskader flere år senere, bliver håndteret på et langt tidligere tidspunkt.

Når forholdene bliver udbedret af entreprenøren uden en forsikringsudbetaling, fremgår de ikke af statistikken over forsikringsudbetalinger. Derfor kan et lavt antal udbetalinger efter vores opfattelse lige så vel være et udtryk for, at ordningens forebyggende funktion virker.

Kontrollen under byggeprocessen styrker kvaliteten

Ordningen har desuden en vigtig forebyggende effekt under selve opførelsen af byggeriet. Som entreprenør kan man ikke nødvendigvis få tegnet en byggeskadeforsikring, uden at kvaliteten af byggeriet bliver vurderet.

Nye kunder bliver ofte mødt med krav om, at vi skal besigtige byggeriet flere gange i løbet af byggeperioden. Konstaterer vi svigt eller utilstrækkelig udførelse, stilles der krav om udbedring, før byggeriet kan accepteres i forhold til forsikringen. På den måde fungerer ordningen også som et kvalitetsfilter under byggeprocessen.

Det har efter vores erfaring en betydelig forebyggende effekt. Entreprenørerne ved, at deres arbejde bliver kontrolleret, dokumenteret og fulgt op på, og at gentagne problemer med kvaliteten i sidste ende kan få betydning for deres mulighed for at blive forsikret.

Ud over de lovpligtige eftersyn udfører vi løbende byggepladsbesøg hos entreprenører, der er kunder hos forsikringsselskaberne. Her gennemgår vi svigt og tilbagevendende problemstillinger med virksomhederne – eksempelvis når tegningsmateriale, projekterede detaljer eller gældende udførelseskrav ikke bliver fulgt. Dermed bliver erfaringerne fra kontrollen brugt direkte i arbejdet med at forbedre kvaliteten.

Boligejeren får adgang til uvildig byggeteknisk kontrol

Ordningen giver den private boligejer adgang til en uvildig byggeteknisk kontrol. En almindelig forbruger kan ikke forventes selv at kunne vurdere eksempelvis konstruktioner, fugtforhold, klimaskærm, isolering, brandsikring eller andre tekniske forhold.

Mange af de alvorlige svigt, vi konstaterer, er forhold, som boligejeren ikke nødvendigvis selv ville opdage. Eftersynene har derfor en væsentlig betydning for, at svigtene bliver identificeret og dokumenteret, så der kan følges op på dem.

Hertil kommer, at mange byggeskader først viser sig flere år efter afleveringen. Fugt, utætheder og konstruktive mangler kan udvikle sig over længere tid. Her giver den 10-årige forsikringsperiode boligejeren et vigtigt sikkerhedsnet – særligt hvis entreprenøren i mellemtiden er ophørt eller gået konkurs.

En frivillig løsning risikerer at efterlade boligejere uden beskyttelse

Hvis den obligatoriske ordning erstattes af en frivillig løsning, ser vi en risiko for, at forsikringen bliver fravalgt af økonomiske årsager.

For en privat boligejer kan det være vanskeligt ved kontraktindgåelsen at vurdere værdien af en forsikring mod forhold, der måske først viser sig fem eller otte år senere. Det kan betyde, at netop de boligejere, der har størst behov for beskyttelsen, ender uden den.

Denne risiko bør indgå i vurderingen af konsekvenserne ved at afskaffe forsikringskravet.

Ordningen skaber systematisk viden om kvaliteten i dansk nybyggeri

Ordningen har også en funktion, som efter vores opfattelse bliver overset: Den skaber systematisk viden om kvaliteten i dansk nybyggeri.

Gennem eftersynene registreres svigt, byggeskader og øvrige afvigelser på tværs af et meget stort antal boliger. Det giver mulighed for at identificere tilbagevendende problemstillinger, følge kvaliteten hos de enkelte entreprenører og reagere, hvis en virksomhed gentagne gange leverer byggeri med alvorlige svigt.

Hos Daninspekt arbejder vi eksempelvis ikke længere kun med de tre traditionelle kategorier – rød, gul og grøn. Vi arbejder med seks kategorier, hvor også mindre svigt og kosmetiske forhold bliver registreret. Samtidig foretager vi en scoring af det byggeri, vi besigtiger, ligesom boligejerens oplevelse af byggeforløbet indgår.

Det betyder, at der over tid opbygges et billede af kvaliteten hos den enkelte entreprenør. Hvis kvaliteten udvikler sig i en sådan retning, at det ikke længere vurderes forsvarligt at have virksomheden som forsikringskunde, kan det få konsekvenser for virksomhedens mulighed for fortsat at blive forsikret. Det er endnu et element i den forbrugerbeskyttelse, som ordningen bidrager med.

Entreprenørerne efterspørger selv vores faglighed

Vi fører desuden tilsyn direkte for entreprenører, som ønsker at sikre og løfte kvaliteten af deres eget byggeri. Vi har blandt andet ført tilsyn på tre af Danmarks fire dyreste byggerier.

Selvom vi på mange måder fungerer som ”byggeriets bussemænd” og løbende påtaler svigt i entreprenørernes arbejde, oplever vi samtidig, at de samme virksomheder kontakter os, når der opstår en tvist med en boligejer.

Her kan vi ofte fungere som en uvildig faglig part og medvirke til at finde en løsning, inden sagen udvikler sig til et egentligt syn og skøn eller en længerevarende tvist. Vores erfaring er således, at kontrollen og den byggetekniske faglighed har værdi for både boligejerne og de virksomheder, der ønsker at sikre kvaliteten af deres arbejde.

For os er det derfor vigtigt, at diskussionen om byggeskadeforsikringen ikke reduceres til et spørgsmål om, hvor mange kroner forsikringsselskaberne udbetaler.

En samlet vurdering skal også omfatte det, ordningen forhindrer

Hvis man reelt ønsker at vurdere ordningens effekt, bør man også undersøge:

- Hvor mange forhold der bliver udbedret som følge af eftersynene.
- Hvor mange potentielle byggeskader der bliver stoppet, inden de udvikler sig.
- Hvor mange entreprenører der bliver mødt med skærpede krav til kvalitet og kontrol.
- Hvor mange boligejere der dermed undgår at overtage et byggeri med alvorlige svigt.

Det er netop de forhold, der mangler, hvis man alene ser på antallet af dækningsberettigede byggeskader.

Man kan sammenligne det med at konkludere, at brandsyn er overflødige, fordi der er få brande. En kontrolordning bør også vurderes på alt det, kontrollen har været med til at forhindre.

På baggrund af de mange tusinde boliger, vi hvert år kommer igennem, er vores oplevelse, at den obligatoriske byggeskadeforsikring er langt mere end en forsikringspolice. Den fungerer som kontrol, kvalitetssikring, dokumentation, incitament til udbedring og sikkerhedsnet for den private boligejer.

Daninspekt anbefaler derfor, at ordningen bevares, og at disse funktioner og erfaringer indgår i en samlet vurdering af dens effekt, inden der træffes beslutning om dens fremtid.

Med venlig hilsen

Jesper Møller, direktør

Daninspekt
Militærsvinget 3 · 4700 Næstved
Tlf. 91 81 81 50 · CVR 45183955

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	27-09-2026
Afsender	Ha Vu (hangocvu29@gmail.com)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar, byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230
Identifikationsnummer	1008461
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Ha Vu (hangocvu29@gmail.com)
Titel: Høringssvar, byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230
Sendt: 27-09-2026 22:04
Bilag: HøringssvarHaVu26SEP2026.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm

Hermed vedlægges vores høringssvar til lovforslaget om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Vores sag viser efter vores opfattelse, hvorfor problemet rækker videre end selve forsikringsordningen. Efter mere end syv års forløb har vi været igennem omfattende teknisk dokumentation, retssager mod entreprenøren, forgæves fuldbyrdelse, insolvens og konkurs samt en særskilt tvist med den risikobærende byggeskadeforsikringsgiver.

Høringssvaret dokumenterer samtidig et selskabsforløb, som rejser principielle spørgsmål om, hvordan private bygherrer beskyttes, når entreprenøransvar, selskabsstruktur, insolvens og lovpligtig forsikringsdækning mødes i samme sagsforløb.

Vi håber, at ministeriet vil inddrage disse erfaringer særligt ved udformningen af vilkårene for de eksisterende 10-årige policer.

Med venlig hilsen
Hà Vu og Martin Lommer

Til: Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Vedr.: Høringssvar udfasning af byggeskadeforsikringsordning

Fra: Hà Vu og Martin Lommer, Kongens Lyngby

Kgs. Lyngby den 27. september 2026

1. Sammenfatning

Vi støtter forslaget om at udfase den obligatoriske byggeskadeforsikring. Vores eget 7,5-årige sagsforløb illustrerer imidlertid, hvorfor udfasningen bør ledsages af en reel beskyttelse af de boligejere, hvis eksisterende 10-årige forsikringer fortsat løber.

Ordningen skulle beskytte boligejeren mod konsekvenserne af alvorlige byggeskader og gøre den økonomiske beskyttelse mindre afhængig af entreprenørens senere betalingsevne. Vores forløb illustrerer imidlertid, hvordan en boligejer trods en lovpligtig byggeskadeforsikring kan blive nødt til selv at bære betydelige dokumentations-, proces- og likviditetsbelastninger for at få en alvorlig byggeskade afklaret og udbedret.

Forsikringsforholdet er genstand for en verserende retssag. Høringssvaret har derfor alene til formål at belyse generelle og lovgivningsmæssige problemstillinger og er ikke en udtømmende redegørelse for de faktiske eller retlige spørgsmål i den verserende sag.

Sagen rejser derfor et enkelt principielt spørgsmål: Hvilken reel forbrugerbeskyttelse yder en lovpligtig forsikring, hvis boligejeren selv må bære dokumentations-, proces-, likviditets- og insolvensrisikoen for at få en byggeskade udbedret?

2. Det bør lovforslaget sikre for eksisterende policer

Udfasning alene løser ikke de problemer, der kan opstå for bygningsejere, hvis 10-årige policer fortsat løber. Lovforslaget bør derfor suppleres med følgende overgangsbeskyttelse:

- *Uafhængig administrativ prøvelse*: En myndighed skal kunne kontrollere og pålægge berigtigelse af eftersynsindberetninger og skadesoversigter, uden at den sikrede skal være henvist til domstolsprøvelse for at opnå berigtigelse.
- *Retsvirkning ved fristoverskridelser*: Væsentlige overskridelser af fristerne for de lovpligtige eftersyn bør have en retsvirkning, der også varetager den sikredes bevismæssige stilling, navnlig hvor forsinkelsen har skabt bevisusikkerhed.

- *Entydig forsikringsgiver*: Offentlige registre skal entydigt skelne mellem den risikobærende forsikrings-giver, formidler og administrator og sikre, at den registrerede forsikringsgiver kan identificeres entydigt.
- *Rettidig økonomisk afklaring*: Et dækningstilsagn bør inden en fastsat frist følges af en begrundet økonomisk opgørelse af forsikringsydelsen, herunder udbedringsgrundlag, dækkede udgifter og even-tuelle fradrag.
- *Beskyttelse ved entreprenørens insolvens*: Entreprenørens insolvens bør ikke i praksis medføre, at udbedrings- og finansieringsrisikoen placeres hos den sikrede.

3. Forbrugerbeskyttelsen blev rejst over for Folketingets Boligudvalg allerede i 2023

Vi rettede den 20. august 2023 henvendelse til Folketingets Boligudvalg om problemer med forbrugerbeskyttelsen i byggeskadeforsikringsordningen. Vi pegede blandt andet på tilsyn, uklar ansvarsfordeling, betydelige procesomkostninger og utilstrækkelig klageadgang. Henvendelsen blev offentliggjort som BOU Alm. del, bilag 69.

Problemstillingen blev efterfølgende behandlet ved Boligudvalgets høring om boligejeres forbruger-beskyttelse i sager om byggesjusk den 21. september 2023. I et svar til Folketingets Boligudvalg af 8. november 2023 anførte den daværende social- og boligminister, at: *"sager om dækning for byggeskader bør behandles så hurtigt, smidigt og billigt som muligt af hensyn til forbrugeren"*, og at byggeskadefor-sikringen skal styrke forbrugerens retsstilling, hvis der konstateres en alvorlig byggeskade på en ny bolig. Ministeren anførte samtidig, at spørgsmålet om, hvorvidt lovgivningen overholdes, i sidste ende henhører under domstolene.

Vores efterfølgende nævnsforløb ved Ankenævnet for Forsikring illustrerer en principiel begrænsning ved denne klageadgang. En tvist om dækning under den lovpligtige byggeskadeforsikring kan bero på fortolkningen og anvendelsen af reglerne i bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring. Hvis en sådan tvist ikke realitetsafgøres ved nævnet, er den sikrede henvist til domstolene for at opnå en bindende afgørelse af tvisten.

En billig adgang til at indgive en klage er derfor ikke i sig selv tilstrækkelig forbrugerbeskyttelse. Det afgørende er, om den sikrede har adgang til en effektiv realitetsprøvelse. Hvis nævnsbehandlingen ikke fører til en realitetsafgørelse, og den sikrede derfor må anlægge retssag for at opnå en bindende afgørelse, harmonerer det vanskeligt med det udtrykte hensyn til, at dækningssager skal behandles hurtigt, smidigt og billigt af hensyn til forbrugeren.

For de eksisterende 10-årige policer taler dette efter vores opfattelse for en uafhængig administrativ prøvelsesmulighed, der kan sikre en realitetsprøvelse af tvister om anvendelsen af byggeskadeforsikringsreglerne, uden at den sikrede er henvist til domstolene som eneste mulighed for at opnå en bindende afgørelse.

4. Et lovpligtigt forsikret hus med alvorlige konstruktionsmangler

Huset blev tegnet af arkitekt Jeppe Utzon og opført i totalentreprise af Moos ApS/ den daværende virksomhedskonstruktion omkring Living House Copenhagen A/S. Steffen Moos var registreret direktør og havde efter byggesagsmaterialet også en praktisk rolle i entreprisens gennemførelse.

Tvisten om byggeriet blev efterfølgende behandlet ved både byret og Østre Landsret. Landsretten fastslog ved dom af 12. december 2023 (BS-26922/2022-OLR), at husets stabilitet var behæftet med mangler, og at de statiske beregninger ved opførelsen var behæftet med væsentlige fejl. De statiske beregninger blev udarbejdet af MG Rådgivende Ingeniør ApS (CVR.nr. 38844350) ved Martin Gundersen.

Det principielt relevante er derfor ikke alene, at byggeriet var behæftet med alvorlige konstruktionsmangler. For høringen er det relevante, om byggeskadeforsikringsordningen giver boligejeren den tilsigtede forbrugerbeskyttelse, når alvorlige byggeskader konstateres.

5. Den lovpligtige eftersynsordning fungerede ikke

Efter byggelovens § 25 E skal byggeskadeforsikringsselskabet gennemføre og betale for 1- og 5-årseftersynene. Byggeskadeforsikringen for vores hus trådte i kraft den 13. november 2018, og den risikobærende forsikringsgiver er Lloyd's Insurance Company S.A.

- **5.1 To fundamentalt forskellige resultater af 1-årseftersynet**

  Ved 1-årseftersynet den 29. maj 2019 registrerede den bygningssagkyndige Jesper Møller fra M&Company (CVR-nr. 26124107) en række forhold som:

  "Væsentlige svigt der kræver udbedring."

  Den offentliggjorte 1-årseftersynsrapport af 20. februar 2020 angav derimod, at der ikke var registreret svigt. De oprindelige registreringer fra maj 2019 blev først gjort tilgængelig for os i forbindelse med Lloyd's Insurance Company S.A.'s høringssvar til Ankenævnet for Forsikring i 2023.

  Der foreligger således to markant forskellige billeder af det samme lovpligtige eftersyn: de underliggende registreringer indeholder en række "væsentlige svigt der kræver udbedring", mens den offentliggjorte rapport angiver, at der ikke er registreret dækningsberettigede svigt.

- **5.2 5-årseftersynet kom næsten et år for sent**

  Efter Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 27, stk. 2, skulle 5-årseftersynsindberetningen og skadesoversigten være kommet frem senest den 13. september 2023. Bekendtgørelsens § 24, stk. 3, indeholder et entydigt forbud mod, at samme byggesagkyndige udfører både 1- og 5-årseftersynet. I april 2024 blev Jesper Møller fra M&Company, der havde udført 1-årseftersynet, rekvireret til også at gennemføre 5-årseftersynet. Efter at vi gjorde indsigelse mod, at samme bygningssagkyndige skulle gennemføre begge eftersyn, blev en anden byggesagkyndig rekvireret. Danni Holm fra Domutech A/S (CVR-nr. 35047301) gennemførte eftersynet og 5-årseftersynsrapporten blev offentliggjort den 3. oktober 2024.

  5-årseftersynsrapporten registrerede blandt andet omfattende revnedannelser, deformationer og forhold ved tagafvanding og tæthed. Vi gjorde straks indsigelse mod manglende og upræcise registreringer, men rapporten blev ikke korrigeret.

  Det lovpligtige materiale forelå næsten ét år for sent og først efter Østre Landsrets dom af 12. december 2023. Materialet kunne derfor ikke indgå i bevisførelsen under entreprisesagen.

  Frister uden effektiv håndhævelse beskytter ikke den sikrede. Når et lovpligtigt eftersyn kommer næsten et år for sent, kan det medføre en bevismæssig ulempe, som efterfølgende kan være vanskelig at genoprette.

6. Forsikringsforløbet illustrerer et strukturelt problem i ordningen

Lloyd's Insurance Company S.A. er den risikobærende forsikringsgiver for vores ejendom. Vores forløb illustrerer et grundlæggende problem ved ordningen: Når behandlingen af en byggeskade ikke fører til rettidig afklaring af den sikredes økonomiske stilling, kan betydelige dokumentations-, proces-, likviditets- og finansieringsrisici i praksis blive placeret hos den bygningsejer, som den lovpligtige forsikring skulle beskytte.

Ved 1-årseftersynet i maj 2019 blev en række forhold registreret som: **"væsentlige svigt der kræver udbedring"**. Den offentliggjorte 1-årseftersynsrapport af 20. februar 2020 angav derimod, at der ikke var registreret dækningsberettigede svigt. Ved vores skadeanmeldelse den 7. februar 2020 forelå der samtidig teknisk dokumentation fra den verserende syns- og skønsproces i entreprisesagen. Forsikringsselskabet meddelte på dette tidspunkt, at skaden ikke kunne anerkendes som dækningsberettiget.

I 2021 meddelte forsikringsselskabet dækning vedrørende stabilitetsproblemerne i ejendommens zone 2. Dækningstilsagnet blev ikke samtidig fulgt af en økonomisk opgørelse af forsikringsydelsen. Forsikringsbetingelserne fastsatte samtidig, at sikrede ikke måtte udbedre byggeskaden, før

forsikringsselskabet skriftligt havde godkendt skadens omfang, udbedringsmetode og udgift, idet erstatningen ellers helt eller delvist kunne bortfalde.

For høringen er det principielt relevante ikke at tage stilling til de konkrete dæknings- og erstatningsspørgsmål, som er genstand for den verserende retssag. Forløbet illustrerer derimod, at en sikret under den lovpligtige ordning kan befinde sig i en situation, hvor der foreligger teknisk dokumentation om alvorlige forhold ved ejendommen, mens spørgsmålet om forsikringsdækning og senere den økonomiske konsekvens af et dækningstilsagn fortsat kræver afklaring.

En lovpligtig forbrugerbeskyttende forsikring bør ikke efterlade den sikrede i en situation, hvor dækning er meddelt, mens den økonomiske konsekvens heraf fortsat er uafklaret. Dette er særligt væsentligt, når forsikringsvilkårene samtidig begrænser den sikredes mulighed for selv at iværksætte udbedring uden forsikringsselskabets forudgående godkendelse.

For de resterende policer bør der derfor indføres uafhængig kontrol med skadebehandlingen og en bindende frist for, at et dækningstilsagn følges af en begrundet økonomisk opgørelse af forsikringsydelsen.

7. Totalentreprenørens selskabs- og insolvensforløb

Vores entreprise illustrerer, hvorfor boligejerens retsstilling ved alvorlige byggeskader ikke alene kan bero på et krav mod den virksomhed, der på tidspunktet for kontraktindgåelsen er aftalepart. Selskabs-, ejer- og ledelsesforhold samt entreprenørens efterfølgende betalingsevne kan få afgørende praktisk betydning, hvis der senere konstateres omfattende mangler og opstår betydelige økonomiske krav.

Vores totalentreprise blev oprindeligt indgået med Living House Copenhagen A/S (CVR-nr. 36412232). Selskabet blev den 18. oktober 2021 opløst ved fusion med MOOS A/S (CVR-nr. 31251745), senere MOOS ApS, som fortsatte som juridisk part i entreprisesagen. MOOS ApS var ejet af MOOS FINANS ApS, og Steffen Moos var registreret direktør og havde efter kommunens byggesagsakter også en praktisk rolle i gennemførelsen af vores entreprise. Omtalen af Steffen Moos vedrører alene hans dokumenterede erhvervs- og ledelsesroller.

Efter byrettens dom i sag BS-51142/2018-FRB, og mens ankesagen BS-26922/2022-OLR fortsat verserede, blev det nuværende OAK 8 A/S stiftet den 22. november 2022. Steffen Moos har været registreret som direktør siden stiftelsen. OAK 8 A/S profilerer offentligt Steffen Moos som stifter og markedsfører arkitekttegnede huse, blandt andet med Jeppe Utzon som arkitekt.

OAK 8-navnet optræder ikke først med etableringen af det nuværende OAK 8 A/S. Af den historiske selskabsregistrering fremgår det, at OAK 8 tidligere har været anvendt som binavn i den selskabshistorik, der omfattede Living House Copenhagen A/S, MOOS A/S og senere MOOS ApS.

Efter Østre Landsrets dom af 12. december 2023 kunne vores domskrav mod MOOS ApS ikke fuldbyrdes. Selskabsledelsen afgav efterfølgende insolvenserklæring i sag FS 31-1772/2024, og efter forgæves fuldbyrdelse indgav vi som kreditorer konkursbegæring i sag K-3600/24-F.

Under den efterfølgende konkursbehandling indledte kurator konkurskarantænesag mod selskabets daværende ledelse, jf. Sø- og Handelsrettens sag BS-32109/2025-SHR. Oplysningen om konkurskarantænesagen medtages alene som en beskrivelse af det dokumenterede insolvens- og konkursforløb og indebærer ikke nogen stillingtagen til sagens udfald.

Forløbet er relevant for vurderingen af den forbrugerbeskyttelse, som byggeskadeforsikringsordningen skal yde. En boligejer kan have opnået en endelig dom vedrørende alvorlige byggemangler og alligevel stå uden mulighed for at realisere domskravet over for entreprenøren, hvis denne er insolvent. Det kan ikke med rimelighed forventes, at en almindelig forbruger gennem undersøgelser af selskabs-, ejer- og koncernforhold selv skal afdække og bære denne risiko. Netop denne risiko understreger behovet for, at den lovpligtige byggeskadeforsikring fungerer som et selvstændigt økonomisk sikkerhedsnet, når entreprenørens ansvar ikke kan omsættes til faktisk betaling.

For de eksisterende 10-årige forsikringer bør lovgiver derfor sikre, at entreprenørens insolvens ikke i praksis medfører, at udbedrings-, likviditets- og finansieringsrisikoen placeres hos den sikrede.

8. Et offentligt registreringssystem uden effektiv korrektionsmekanisme

Oplysningerne i Byggeskadeforsikringssystemet og de tilknyttede offentlige registre har væsentlig betydning for bygningsejerens mulighed for at identificere den relevante forsikringsgiver og forstå resultatet af de lovpligtige eftersyn.

I vores sag var Marsh & McLennan Agency A/S registreret som byggeskadeforsikringsselskab for ejendommen, selv om selskabet var forsikringsformidler og ikke den risikobærende forsikringsgiver. Den risikobærende forsikringsgiver er Lloyd's Insurance Company S.A.

Problemets praktiske og retlige betydning illustreres af Østre Landsrets sag BS-17481/2021-OLR. Landsretten fandt, at Marsh & McLennan Agency A/S alene var forsikringsformidler og derfor ikke rette sagsøgte. At selskabet fremgik af offentlige registre, ændrede ikke på, hvem der efter forsikringsaftalen var den rette forsikringsgiver.

DR beskrev i forbindelse med sagen, at Marsh & McLennan Agency A/S var registreret som byggeskade-forsikring for den pågældende boligejer og 11.805 andre danske boligejere. Problemstillingen var således ikke begrænset til en enkelt registrering.

For en almindelig forbruger er det ikke rimeligt at skulle gennemskue en forsikringsretlig selskabs- og formidlerstruktur, når et offentligt registreringssystem samtidig identificerer en bestemt juridisk enhed som byggeskadeforsikringsselskab. En sådan registrering kan få væsentlige retlige og økonomiske konsekvenser, hvis forbrugeren på baggrund af registreringen retter sit krav mod en juridisk enhed, som efterfølgende viser sig ikke at være rette forsikringsgiver. Den nævnte landsretssag illustrerer netop denne risiko: Marsh & McLennan Agency A/S blev frifundet, og boligejeren blev pålagt at betale 188.700 kr. i sagsomkostninger for de to instanser.

Et offentligt registreringssystem på et lovpligtigt forsikringsområde bør derfor efter vores opfattelse give forbrugeren entydige og retvisende oplysninger om, hvilken juridisk enhed der er den risikobærende forsikringsgiver, og mod hvem et dækningskrav skal rettes.

For de eksisterende forsikringer bør registreringssystemet derfor:

- Skelne entydigt mellem risikobærende forsikringsgiver, forsikringsformidler og administrator
- Angive den juridiske enhed, mod hvilken den sikrede kan rette et dækningskrav,
- Indeholde en enkel og uafhængig mulighed for at få dokumenterede registreringsfejl undersøgt og berigtiget
- Sikre sporbarhed, hvis oplysninger om forsikringsgiver eller administrator ændres

Tilsvarende bør den sikrede have adgang til en reel prøvelse af indsigelser mod lovpligtige eftersynsindberetninger og skadesoversigter. Hvis et eftersyn gennemføres for sent, eller centrale forhold ikke registreres korrekt, kan muligheden for efterfølgende at dokumentere bygningens tilstand på det relevante tidspunkt være forringet. Lovgiver bør derfor tage udtrykkelig stilling til, hvordan dokumenterede fejl i de lovpligtige registreringer og væsentlige tilsidesættelser af eftersynsreglerne kan berigtiges, og hvilke retlige eller bevismæssige konsekvenser sådanne forhold skal kunne få.

9. Økonomiske og retlige konsekvenser

Vores forløb har medført betydelige udgifter til blandt andet tekniske rådgivere, syn og skøn, advokatbistand, retsafgifter, fuldbyrdelse og konkursbehandling.

Entreprisesagen blev indledt ved, at MOOS ApS stævnede os. Selskabet ankede efterfølgende byrettens dom til Østre Landsret. Ved Østre Landsrets dom af 12. december 2023 blev det blandt andet fastslået, at husets stabilitet var behæftet med mangler, og at de statiske beregninger ved opførelsen var

behæftet med væsentlige fejl. Det efterfølgende domskrav mod MOOS ApS kunne ikke fuldbyrdes, og selskabet blev senere taget under konkursbehandling.

Parallelt hermed er forsikringsforholdet blevet genstand for en særskilt verserende retssag. De konkrete spørgsmål om forsikringsdækning, erstatningsopgørelse, årsagssammenhæng, tabsopgørelse, parternes dispositioner og de enkelte krav, indsigelser og anbringender henhører under den verserende domstolssag.

Vi tager derfor ikke i dette høringssvar stilling til disse spørgsmål ud over, hvad der er nødvendigt for at belyse de generelle og lovgivningsmæssige problemstillinger.

Intet i dette høringssvar skal forstås som en udtømmende gengivelse af det faktiske eller retlige grundlag for den verserende forsikringssag eller som en begrænsning eller anerkendelse vedrørende vores krav, anbringender, indsigelser, beviser eller øvrige processuelle rettigheder i sagen.

For høringen er den principielle problemstilling, at en obligatorisk byggeskadeforsikring skal fungere som et økonomisk anvendeligt sikkerhedsnet, når der konstateres alvorlige byggeskader, og entreprenørens ansvar ikke kan omsættes til faktisk betaling. Ministeriet anfører selv, at ordningen blandt andet blev indført, for at en skade kunne udbedres, uden at forbrugeren selv skulle bære de økonomiske omkostninger.

En eksisterende forsikring giver ikke den tilsigtede beskyttelse, hvis den sikrede i en længere periode selv må bære væsentlige dokumentations-, proces-, likviditets- og finansieringsmæssige belastninger for at få sit krav afklaret og skaden udbedret.

10. Afslutning

Vi støtter udfasningen af den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning. Udfasningen løser imidlertid ikke de retlige og praktiske problemer for de boligejere, hvis eksisterende 10-årige forsikringer fortsat løber.

Vi opfordrer derfor til, at lovforslaget suppleres med overgangsbestemmelser, der sikrer en reel og effektiv beskyttelse af disse boligejere i den resterende forsikringsperiode.

Med venlig hilsen
Hà Vu og Martin Lommer
Kongens Lyngby

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	28-09-2026
Afsender	KTFKP BPM Rådhuspost (raadhusposttilbpm@kk.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Sagsnr. 2026-2230 - Høringssvar fra Københavns Kommune til høring over udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008460
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Dorthe Christophersen (dorchr@kk.dk), KTFKP BPM OBY Jura (OBYJura@kk.dk)
Fra: KTFKP BPM Rådhuspost (raadhusposttilbpm@kk.dk)
Titel: Sagsnr. 2026-2230 - Høringssvar fra Københavns Kommune til høring over udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Sendt: 28-09-2026 10:48
Bilag: Høringssvar fra Københavns Kommune til ændring af byggeloven ved udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf; Bilag 1 Høringsbrev.pdf; Bilag 2 Lovforslag om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm

Hermed vedhæftet høringssvar fra Københavns Kommune, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, til udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen).

Med venlig hilsen

Camilla Paludan Bruhn
Politisk koordinator
BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 1. sal, lokale 1073
2300 København S

Mobil 2181 8335
Telefon 3366 5600
E-mail FB1N@kk.dk
EAN 5798009809452

Læs om, hvordan Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen behandler personoplysninger (åbner på kk.dk)

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Høringssvar til udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

28-09-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 20920

Dokumentnummer i F2
283323

Sagsnummer eDoc
2026-0345138

Københavns Kommunes Klima-, Miljø- og Teknikforvaltning har modtaget en høring vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) udsendt af Børne-, Ældre- og Boligministeriet den 1. september 2026.

Forvaltningen takker for muligheden for at komme med bemærkninger til høringen.

Generelle bemærkninger
Københavns Kommunes Klima-, Miljø- og Teknikforvaltning er positiv overfor det fremsatte forslag om at udfase byggeskadeforsikringsordningen. Det skyldes, at som det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede ændring, ligeledes er forvaltningens oplevelse, at det er vanskeligt at få tegnet en byggeskadeforsikring, og forvaltningen har derfor anvendt en del administrative ressourcer på, at få indhentet dokumentation for at reglerne om byggeskadeforsikring er iagttaget.

En udfasning af ordningen vil derfor medføre en forenkling af byggesagsbehandling for forvaltningen.

Med henvisning til bygherres udfordringer med at få tegnet en byggeskadeforsikring ønsker forvaltningen, at ændringen også gælder for igangværende sager og ikke kun for sager ansøgt efter 1. januar 2027.

Forvaltningen ønsker desuden en afklaring af, hvordan udlejningsejendomme, hvor der er tinglyst en deklaration gældende i 10 år, skal håndteres. Der ønskes både en afklaring af, om en udlejningsejendom, der sælges til anden anvendelse indenfor de 10 år fortsat, er omfattet af krav om byggeskadeforsikring, og om deklarationen kan aflyses.

Forvaltningen har hidtil i overensstemmelse med bemærkningerne til ændringen af byggeloven for udlejningsejendomme ikke aflyst deklarationen om at ejendommen var en udlejningsejendom, hvis der ikke kunne tegnes byggeskadeforsikring.

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Peter Aarup Kjær
Enhedschef

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	28-09-2026
Afsender	Jesper Kreiborg (jesper@onoforsikring.no)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Identifikationsnummer	1008459
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Jesper Kreiborg (jesper@onoforsikring.no)
Titel: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Sendt: 28-09-2026 12:52
Bilag: Ono Høringssvar Sep26 v1.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet finder du Ono Forsikring høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.

Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Med venlig hilsen,
Jesper Kreiborg

CEO, Ono Forsikring AS
+47 91179000
jesper@onoforsikring.no

Ono Forsikring
Tordenskiolds gate 2
0160 Oslo, Norway

Flere udbydere er på vej – bevar byggeskadeordningen

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att.: Sune Nyvang Blohm
Sagsnr. 2026-2230

Ono Forsikring ønsker med dette høringssvar at gøre opmærksom på vores planer om at udbyde byggeskadeforsikring i Danmark fra første halvår 2027. På den baggrund anbefaler vi, at den obligatoriske byggeskadesordning videreføres.

Vi er en norsk forsikringsformidler med base i Oslo, som tilbyder forsikringsløsninger til små og mellemstore virksomheder. Vores tilgang er at gøre forsikring enkel og overskuelig gennem klare vilkår, personlig kontakt og konkurrencedygtige priser. Den tilgang ønsker vi nu at bringe ind på det danske marked for byggeskadeforsikringer og dermed bidrage til øget konkurrence og flere valgmuligheder på markedet.

En forsikring, der giver mening for boligkøberne
Vores ønske om at tilbyde byggeskadeforsikring i Danmark bunder i en klar vurdering af, at ordningen dækker et væsentligt behov hos danske boligkøbere. Ved nybyggeri kan alvorlige fejl først vise sig flere år efter indflytningen. For helt almindelige familier kan udgifterne til at få dem udbedret være både store og vanskelige at håndtere.

Det er netop den type risiko, byggeskadeforsikringen er sat i verden for at håndtere. En stor og uforudsigelig udgift for den enkelte bliver fordelt på tværs af mange forsikrede. Værdien af byggeskadeforsikringen ligger derfor ikke kun i erstatningsudbetalinger, men også i den tryghed, som dækningsperioden giver boligkøberen.

Vi ser en markant styrke i, at boligejerens mulighed for at få dækket en alvorlig byggeskade ikke alene afhænger af den virksomhed, der har opført boligen. Hvis byggevirksomheden er gået konkurs, når skaden viser sig, er et udbedringsansvar værdiløs for boligejeren. Her har forsikringsdækningen en selvstændig og vigtig funktion, fordi den beskytter boligejeren, også når entreprenøren ikke længere eksisterer eller ikke kan løfte ansvaret.

At forsikringen er obligatorisk, er efter vores vurdering en væsentlig styrke. Det sikrer, at beskyttelsen er en fast del af boligkøbet og ikke afhænger af den enkelte købers forsikringsviden, økonomiske råderum eller mulighed for at forhandle med bygherren.

Giv den øgede konkurrence mulighed for at virke
Den begrænsede konkurrence udgør en væsentlig del af begrundelsen for at udfase ordningen i lovforslaget. Vi anerkender, at et marked med få udbydere giver anledning til at overveje, hvordan konkurrencen kan forbedres. Men beslutningen bør også tage højde for den tilgang af nye aktører, der lige nu er på vej.

Ud over vores egen planlagte indtræden i første halvår 2027 noterer vi os, at Dansk Boligforsikring også har annonceret planer om at gå ind på markedet. Med nye udbydere på vej kan konkurrencesituationen se væsentligt anderledes ud allerede i 2027. Det vil derfor give et mere retvisende grundlag for at vurdere ordningens funktion og konkurrencevilkår end den særlige markedssituation, der har præget den seneste tid.

Doc ID: 4576bbfc56cd8d8f0ceb29adb44f96754f57de2c

Vi opfordrer ministeriet til at fastholde den obligatoriske byggeskadeforsikring og give de nye aktører på markedet mulighed for at etablere sig. At markedet i dag fremstår koncentreret omkring én udbyder, er efter vores opfattelse et øjebliksbillede, som kun har gjort sig gældende i en begrænset periode.

Som kommende udbyder er det samtidig afgørende for os, at der er klare og stabile rammer for markedet. Vi deltager derfor gerne i en dialog med ministeriet om vores planer og om, hvordan der kan skabes gode betingelser for både øget konkurrence og fortsat stærk forbrugerbeskyttelse.

Med venlig hilsen



Jesper Kreiborg,
Daglig leder, Ono Forsikring AS

Adresse: Tordenskioldsgate 2, 0160 Oslo, Norge
Telefonnummer: +47 91179000
E-mail: jesper@onoforsikring.no

Doc ID: 4576bbfc56cd8d8f0ceb29adb44f96754f57de2c

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	28-09-2026
Afsender	Bjarke Bentzen | Captego (bjarke@captego.com)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Identifikationsnummer	1008458
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Bjarke Bentzen | Captego (bjarke@captego.com)
Titel: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Sendt: 28-09-2026 15:23
Bilag: Captego - Høringssvar.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet finder du Captegos høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.

Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Med venlig hilsen

Bjarke Bentzen
Founder & CEO

captego
Inspection Intelligence

Phone: +45 40340314
e-mail: bjarke@captego.com

DK Office, Aarhus: Captego ApS, Sondegarde 74, 5, 8000 Aarhus C, Denmark

DK Office, Aalborg: Captego ApS, Fredrik Bajers Vej 300, 9220 Aalborg, Denmark

DK Office, Copenhagen: Captego ApS, Knud Højgaards Vej 2, 2860 Søborg, Denmark

UK Office, London: Captego UK Ltd, Alexander Square, London, SW3 2AX, UK

WEB: www.captego.com

Byggeskadeforsikringen bør forbedres, ikke afvikles - høringssvar fra Captego til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Att: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
E-mail: snb@baebm.dk
Sagsnr. 2026-2230

Opsummering

- For de fleste familier er et nyt hjem deres livs største investering. Hvis der opstår alvorlige byggeskader, skal de kunne få hjælp til at få dem udbedret. De skal også kunne regne med, at nogen følger op på byggeriet og opdager fejl, som de ikke selv har forudsætninger for at finde.

- Byggeskadeforsikringen er en vigtig del af den beskyttelse. Captego anbefaler derfor, at regeringen sætter afviklingen i bero og undersøger, hvordan ordningen kan forbedres. Konsekvenserne for boligejerne og mulighederne for mere konkurrence bør være ordentligt belyst, før man fjerner forsikringskravet.

Fejl, der bliver rettet, har også værdi for boligejerne
Captego har været leverandør til fire udbydere af byggeskadeforsikring (Protek, Caployd, Fidellis og First), og har dialog med de to nye selskaber, der arbejder på at komme ind på markedet.

Vi leverer i dag teknologi til First og har gennem syv år arbejdet med løsninger til eftersyn, registrering af fejl og opfølgning på byggerier. De seneste 2,5 år har vi især sammen med First øget antallet af inspektioner ud over 1- og 5-årssyn. Vores erfaring er, at flere besigtigelser og et mere systematisk eftersyn gør det lettere at opdage problemer og få dem håndteret tidligere.

Et eftersyn kan f.eks. finde en fejl, som byggevirksomheden efterfølgende retter. Det har stor værdi for familien, selv om forløbet aldrig ender med en forsikringsudbetaling. En fejl, der bliver opdaget i tide, forhindrer nemlig, at familien senere står med en større skade.

Ministeriet fremhæver den lave andel af dækkede skader som en begrundelse for at afvikle ordningen. Men den andel fortæller ikke i sig selv, hvor mange boligejere der har fået fejl udbedret, eller hvilken betydning eftersyn og opfølgning har haft.

Derfor bør ministeriet undersøge hele det arbejde, der sker gennem ordningen. Det gælder både erstatninger, fejl som byggevirksomhederne selv retter efter opfølgning, og skader, som først viser sig efter flere år.

Hvem skal hjælpe familien, hvis ordningen forsvinder?

En almindelig boligkøber kan ikke forventes at have samme byggetekniske viden som de professionelle, der har opført boligen. Det kan være svært både at opdage en fejl, dokumentere den og få den ansvarlige til at rette op.

Gennem vores samarbejde med bl.a. First har vi set, hvordan oplysninger fra eftersyn og byggepladsbesøg kan bruges til at følge konkrete fejl og målrette kontrollen mod de dele af byggeriet, hvor der er problemer. Det giver et bedre grundlag for at stille krav til byggevirksomheden.

Før forsikringskravet fjernes, bør det derfor være klart, hvem der fremover skal løfte den opgave, og hvordan boligejerne sikres hjælp. Ellers risikerer mere af arbejdet og den økonomiske risiko at ende hos familierne selv.

Det bør også indgå i vurderingen af besparelsen ved at afvikle ordningen. En sparet forsikringspræmie skal ses i sammenhæng med de udgifter og problemer, boligejerne kan blive overladt med.

Der er muligheder for mere konkurrence
Captego deler bekymringen over de få udbydere. Flere selskaber vil gøre ordningen mindre sårbar og give bedre mulighed for konkurrence om pris og service.

Vi har kendskab til mindst to yderligere aktører med planer om at udbyde byggeskadeforsikring. Planerne bør undersøges, før markedet afvikles.

Ministeriet bør derfor gå i dialog med mulige nye udbydere og afklare, hvad der skal til, for at de kan komme i gang. Enklere administration og bedre adgang til relevante data kan være en del af løsningen.

Captegos data fra arbejdet med byggeskadeordningen

- Vi har foretaget 9.576 syn siden 2024 (1- og 5-årssyn)
- Vi har foretaget 514 byggepladsbesøg og indtegningssyn siden 2024.
- Vi registrerer svigt på tværs af ni entrepriseområder og forskellige byggevirksomheder. Det giver os et bredt indblik i, hvor svigt opstår, og et grundlag for at målrette tilsyn og forebyggelse mod de områder, hvor behovet er størst. Blandt andet ser vi, at murerarbejde tegner sig for den største andel af både væsentlige og mindre svigt i den viste opgørelse. Når vi systematisk registrerer og sammenligner fejl på tværs af byggerier, kan vi bruge erfaringerne fra ét byggeri til at forebygge lignende fejl i det næste.
- I 2020 var 23% af observationerne ved 1- og 5-årssynene væsentlige svigt. I 2026 er dette tal 14%. Det viser, at ordningen har en præventiv effekt, der får byggevirksomhederne til at forbedre sig, fordi de ved, der bliver holdt øje og fulgt op på, om de gør deres arbejde ordentligt. Andelen af mindre svigt er faldet fra 44% i 2020 til 32% i 2026.
- Når vi måler på kundetilfredshed (kunderne er i dette tilfælde de private boligejere), er tilfredsheden på 81 ud af 100. I 2020 lå tilfredsheden på 70. Det viser, at

byggevirksomhederne er glade for at ordningen eksisterer og for den systematiske og forebyggende kontrol.

- Den samlede erfaring er, at bedre data og flere inspektioner bidrager til færre fejl i byggeriet.

Captegos anbefalinger
Captegos anbefaling er at forbedre ordningen på et oplyst grundlag frem for at afvikle den, før forebyggelsens bidrag og realistiske alternativer er undersøgt.

Captego bidrager gerne med vores erfaringer og viden om eftersyn, data og opfølgning. Vi mener, at der er et godt grundlag for at forbedre ordningen og styrke beskyttelsen af boligejerne. De muligheder bør undersøges, før man beslutter at afvikle den. Herover har vi indsat relevante data fra vores arbejde med byggeskadeordningen.

På vegne af Captego
Bjarke Schou Bentzen
Stifter og direktør

Phone: +45 40340314
e-mail: bjarke@captego.com

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	28-09-2026
Afsender	Hanne Delcomyn (hd@de.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Vedr. j.nr. 2026-2230 høring over udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008457
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Hanne Delcomyn (hd@de.dk)
Titel: Vedr. j.nr. 2026-2230 høring over udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Sendt: 28-09-2026 15:24
Bilag: Høringssvar Byggeskadeforsikring.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Att. Sune Nyvang Blohm

Hermed fremsendes Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar vedrørende høring over udkast til lov om ændring af byggeloven.

God dag

Med venlig hilsen

Hanne Delcomyn
Juridisk chefkonsulent, advokat
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Tel: 32 64 45 76
Mail: hd@de.dk
Dansk Ejendomsmæglerforening
Gammel Kongevej 60
1850 Frederiksberg C
www.de.dk

Læs hvordan, hvorfor og hvornår vi behandler dine personoplysninger i vores Persondata- og cookiepolitik.

-- AKT 1008930 -- BILAG 33 -- [Høringssvar Byggeskadeforsikring] --

Dansk Ejendomsmæglerforening

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blohm
Sendt via e-mail: snb@baebm.dk

Frederiksberg, den 28. september 2026
J.nr. H.25-26-013

Vedr. j.nr. 2026-2230 høring over udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Det fremgår af høringsmaterialet, at byggeskadeforsikringsordningen de seneste år har oplevet en markant nedgang i antallet af udbydere, og at andelen af anmeldte skader, der vurderes dækningsberettigede, er faldet væsentligt. Dette angives som den væsentligste begrundelse for at ville udfase ordningen.

Dansk Ejendomsmæglerforening deler bekymringen over en markant reduktion i konkurrencen på markedet for byggeskadeforsikringer. Foreningen er imidlertid overrasket over, at der foreslås en fuld udfasning af ordningen, uden at der samtidig præsenteres eller arbejdes målrettet med et alternativ, der kan varetage det forbrugerbeskyttelsesbehov, som lå til grund for ordningens indførelse i 2008. Efter foreningens opfattelse, vil en udfasning uden et alternativ medføre en væsentlig svækkelse af forbrugernes retsstilling og faktiske mulighed for at få udbedret alvorlige byggeskader.

I høringsmaterialet henvises til tal for perioden 2022–2025, hvoraf det fremgår, at der alene er ydet dækning i ml. ca. 0,8–4,7 pct. af de anmeldte skader. I den seneste tids mediedækning er der imidlertid rejst usikkerhed om, hvorvidt disse tal er retvisende og tilstrækkeligt nuancerede til at kunne danne grundlag for en beslutning om at udfase ordningen uden videre. Således kan der, bl.a. stilles spørgsmål ved om det er tilstrækkeligt alene at se på de seneste tre år, når forsikringens løbetid er 10 år, og byggeskader typisk først materialiserer sig efter flere år. Endvidere ses der ikke i høringsmaterialet at være inddraget oplysning om antallet af sager, hvor forsikringsselskabet reelt har en præventiv funktion for mulige udbetalinger af byggeskadeforsikringen, fordi forsikringsselskabet forud for et forsikringskrav, over for byggefirmaet/entreprenøren, påtaler deres forpligtelse og ansvar til at udbedre de konstaterede og dækningsberettigede skader. Dette kan medføre, at byggeskader bliver udbedret af byggefirmaet/entreprenøren, uden at dette nødvendigvis kan læses i skadesstatistikken, herunder registreres som udbetalinger. En lav dækningsgrad kan derfor ikke i sig selv tages som udtryk for, at ordningen ikke er nødvendig og/eller fungerer.

Dertil kommer, at forbrugeren ikke har andre forsikringsmuligheder, som specifikt dækker byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Hertil skal nævnes, at ejerskifteforsikring ikke i sin nuværende form kan anses som et reelt alternativ til byggeskadeforsikringen for købere af nyopførte boliger, idet dækningsområdet er noget andet end typiske byggeskader, ligesom ejerskifteforsikringsselskabers indtegningsregler, i praksis, medfører, at de slet ikke tilbyder ejerskifteforsikring på nyopførte ejendomme.

På baggrund af ovenstående, er foreningen bekymret for, at beslutningen om udfasning af ordningen er truffet på et ikke tilstrækkeligt veloplyst grundlag, hvilket vil være uheldigt, set i forhold til ordningens betydning for forbrugerbeskyttelsen og forbrugernes tryghed ved at købe nyopførte boliger.

Set i lyset af den generelle mangel på boliger flere steder i landet og det politiske ønske om at fremme opførelsen af nye boliger, herunder ejerboliger, må en svækkelse af forbrugerbeskyttelsen ved køb af nyopførte ejendomme, desuden forventes at kunne få betydning for mange forbrugere.

Foreningen skal derfor opfordre ministeriet til at genbesøge og efterprøve rigtigheden af de tal, som ligger til grund for beslutningen om at udfase ordningen med henblik på at sikre et nuanceret og tilstrækkeligt datagrundlag, forinden en endelig beslutning tages.

Foreningen anerkender, at der kan være behov for at justere eller reformere byggeskadeforsikringsordningen, herunder for at sikre tilstrækkelig konkurrence mv. Foreningen finder det imidlertid afgørende, at der ved evt. alternative forslag til ordningen, sikres en sikkerhed og tryghed for de forbrugere, som fremover ønsker at købe nyopførte boliger.

Foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Hanne Delcomyn
Advokat
Dansk Ejendomsmæglerforening
hd@de.dk

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	28-09-2026
Afsender	Frederik Dam Hansen (fdh@fida.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Finans Danmarks høringssvar om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen
Identifikationsnummer	1008456
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: pj@fida.dk (pj@fida.dk)
Fra: Frederik Dam Hansen (fdh@fida.dk)
Titel: Finans Danmarks høringssvar om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen
Sendt: 28-09-2026 16:40
Bilag: Finans Danmarks høringssvar til udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Se vedhæftet Finans Danmarks høringssvar om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnummer 2026 - 2230.

Rigtig god dag.

Venlig hilsen

Frederik Dam Hansen
Chefkonsulent
Realkredit og Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 3016 1085
fdh@fida.dk

—

Finans Danmark
Amaliegade 7
1256 København K
Danmark
Tlf.: 33 70 10 00
finansdanmark.dk

—

FINANS DANMARK

Gå ikke glip af nyheder fra Finans Danmark. Tilmeld dig her.

Finans Danmark er erhvervs- og arbejdsgiverorganisation for penge- og realkreditinstitutter, kapitalforvaltere, børsmæglere, investeringsfonde, samt datacentraler, it- og fintechvirksomheder i den finansielle sektor.
Læs mere her.

Læs her, hvordan Finans Danmark behandler dine personoplysninger.

Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

FINANS DANMARK

Høringssvar

28. september 2026
Dok. nr.: FIDA-907839097-691292-v1
Kontakt Frederik Dam Hansen

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til Børne-, Ældre- og Boligministeriets udkast til lov om ændring af byggeloven om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Ministeriet lægger op til at afskaffe den obligatoriske byggeskadeforsikring med henvisning til, at ordningen ikke i tilstrækkelig grad har opfyldt sit formål, samt at markedet for byggeskadeforsikringer i praksis er blevet stærkt begrænset med kun én tilbageværende udbyder.

Finans Danmark anerkender, at de udfordringer, der knytter sig til den nuværende byggeskadeforsikringsordning, herunder den meget begrænsede konkurrence på markedet for byggeskadeforsikringer.

Samtidig vurderer Finans Danmark, at lovforslaget indebærer en reduktion af den beskyttelse, som i dag tilkommer købere af nyopførte boliger. Det gælder særligt i tilfælde, hvor alvorlige byggeskader konstateres efter byggeriets aflevering, og hvor de ansvarlige virksomheder ikke længere eksisterer eller ikke kan dække kravet.

Finans Danmark opfordrer derfor til, at ministeriet nærmere belyser konsekvenserne for forbrugere, långivere og boligmarkedet samt overvejer alternative sikkerheds- og garantiordninger, der kan afbøde de risici, som udfasningen af byggeskadeforsikringsordningen medfører.

Finans Danmark har derfor en række bemærkninger, som vi håber ministeriet vil tage med i sine videre arbejde.

Forbrugerbeskyttelsen svækkes

Byggeskadeforsikringsordningen giver i dag boligejeren mulighed for at få dækket væsentlige byggeskader via forsikringsordningen uden først at skulle føre ofte langvarige og omkostningstunge ansvarssager mod entreprenører, rådgivere eller andre involverede parter.

Når ordningen bortfalder, flyttes risikoen i højere grad tilbage til den enkelte boligejer. Det gælder særligt i situationer, hvor de ansvarlige virksomheder er ophørt, gået konkurs eller ikke har den nødvendige økonomiske kapacitet til at honorere et erstatningskrav. I andre sager vil boligejeren selv skulle lægge ud for udgifterne til at rette op på skaden og derefter forfølge krav mod entreprenør, rådgiver eller hånd-

værkere. Dette vil ofte være en meget tung vej. Boligejerne mister derfor den "genvej", som byggeskadeforsikringen gav, hvor forsikringsselskabet kunne udbedre skaden og efterfølgende føre regressag mod de ansvarlige.

Den nuværende ordning sikrer, at der findes en ekstern finansieringskilde til udbedring af alvorlige byggeskader. Når denne sikkerhed bortfalder, øges afhængigheden af entreprenørers og projektudvikleres økonomiske styrke samt boligejerens mulighed for at forfølge krav over for de ansvarlige. Dette kan samtidig med til at øge kreditrisikoen for långiver, særligt i de første år efter opførelsen.

Finans Danmark savner en nærmere vurdering af, hvordan lovforslaget påvirker forbrugernes retsstilling, og om der er behov for alternative tiltag, der kan opretholde et rimeligt beskyttelsesniveau for købere af nyopførte boliger.

Ministeriet kan f.eks. overveje:

- skærpede krav til entreprenørgarantier,
- forlængede garanti- eller ansvarsperioder,
- krav om økonomisk sikkerhedsstillelse ved visse typer boligbyggerier,
- andre løsninger, som kan sikre boligejerne effektiv adgang til udbedring ved væsentlige byggeskader.

Bortfald af eftersyn og kvalitetskontrol

Finans Danmark bemærker desuden, at de lovpligtige 1- og 5-årseftersyn bortfalder som følge af udfasningen.

Disse eftersyn har bidraget til en systematisk og uafhængig identifikation af fejl og mangler efter byggeriets aflevering. Når denne kontrolmekanisme bortfalder, reduceres mulighederne for tidligt at identificere skjulte fejl og mangler. De lovpligtige eftersyn er med til at sikre kvaliteten i byggeriet.

Finans Danmark opfordrer derfor til, at ministeriet vurderer, om der fortsat bør etableres mekanismer, der understøtter kvalitetssikring og tidlig identifikation af væsentlige byggeskader.

Bevarelse af viden om byggeskader

Lovforslaget indebærer desuden, at indsamling, bearbejdning og offentliggørelse af oplysninger om byggeskader ophører.

Finans Danmark vurderer, at dette medfører et tab af værdifuld viden om udviklingen i byggekvaliteten og om forekomsten af alvorlige byggeskader. Disse oplysninger har betydning for både myndigheder, forbrugere, finansielle virksomheder og øvrige aktører på boligmarkedet.

Finans Danmark anbefaler derfor, at ministeriet overvejer, om der fortsat bør opretholdes en form for national registrering eller monitorering af alvorlige byggeskader, selvom den nuværende forsikringsordning udfases.

Høringssvar

28. september 2026

Dok. nr.:

FIDA-907839097-691292-v1

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	28-09-2026
Afsender	Thomas Dahl (thd@eurodan-huse.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Identifikationsnummer	1008455
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Thomas Dahl (thd@eurodan-huse.dk)
Fra: Thomas Dahl (thd@eurodan-huse.dk)
Titel: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Sendt: 28-09-2026 18:38
Bilag: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Hej Sune,

Vedhæftet finder du vores høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.
Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Hvem er eurodan-huse as?
eurodan-huse as er en familieejet dansk husbygger, der siden 1978 har opført næsten 15.000 række- og enfamiliehuse i hele Danmark. Det har givet os et indgående kendskab til byggeriets muligheder og udfordringer.
Som husbygger tegner vi byggeskadeforsikring på de huse, vi opfører. Vi ser ordningen som en vigtig del af trygheden ved nybyggeri og som støtte til en branche, hvor ordentlighed og kvalitet er afgørende.
Et nyt hus er, for de fleste, familiens største investering. Derfor skal der være et sikkerhedsnet, hvis alvorlige fejl eller skader viser sig senere.
Derfor bør ordningen ikke afskaffes, men forbedres, så den skaber større værdi for boligejere og byggebranchen.

Kort fortalt

- Byggeskadeforsikringen sikrer boligejeren ved alvorlige skader, også hvis entreprenøren ikke længere eksisterer eller kan løfte ansvaret.
- Forsikringen og de obligatoriske eftersyn betyder, at fejl kan opdages og håndteres, før de vokser.
- En afskaffelse flytter risiko til boligejeren. Ordningen bør derfor styrkes, og flere udbydere skal på markedet.

En afskaffelse vil svække boligejerens sikkerhed
En familie, der bygger nyt, skal ikke stå alene med alvorlige fejl. Den tryghed bidrager byggeskadeforsikringen til.
Forsikringen følger boligen i ti år og dækker alvorlige skader som følge af fejl i materialer, projektering eller udførelse. Ved en dækningsberettiget skade sikrer en professionel, uvildig part korrekt vurdering og håndtering.
Det er særligt vigtigt, når den oprindelige byggevirksomhed ikke længere eksisterer. Gennem snart 50 år har vi set, hvordan konkurser rammer familier og skader branchens omdømme, blandt andet efter Kartoffelkuren, Pinsepakken og finanskrisen.
Ordningen skal derfor vurderes ud fra boligejerens behov den dag, noget går galt. At kun få får brug for forsikringen, gør ikke sikkerhedsnettet mindre vigtigt.

Ordningen skaber værdi længe før en forsikringsudbetaling
Få forsikringsudbetalinger og få udbydere bruges som argumenter for at afskaffe ordningen. Men eftersyn efter 1 og 5 år sikrer en faglig gennemgang og hjælper boligejeren med at opdage fejl i tide. Eftersynene giver samtidig os husbyggere incitament til at udbedre fejl, før de bliver til forsikringssager. Ordningens værdi kan derfor ikke måles alene på antallet af erstatninger.

Risikovurderingen har også en vigtig funktion
Ordningen kan være udfordrende, fordi forsikringsselskaberne vurderer både virksomheden og det enkelte projekt. Det kan gøre forsikringen dyrere eller vanskeligere at opnå for især nyere husbyggere, der ikke har samme lange historik som fx eurodan-huse as. Risikovurderingen har dog også en vigtig funktion. Forsikringsselskabets selvstændige risikovurdering er et ekstra kontrolpunkt, når familier investerer millioner i et nyt hjem. Problemer på forsikringsmarkedet bør derfor løses uden at svække boligejernes beskyttelse.

Afsluttende bemærkninger
Vi ønsker en bedre ordning for boligejere og husbyggere. Konkurrence og omkostninger bør undersøges, og ministeren bør arbejde for flere udbydere. Samtidig skal det stå klart, hvad der erstatter sikkerheden, hvis ordningen afskaffes. Hensynet til boligejeren bør veje tungest. En familie, der investerer i et nyt hjem, skal have reel tryghed, hvis alvorlige fejl viser sig efter indflytning.
eurodan-huse as opfordrer derfor til at modernisere ordningen og skabe reel konkurrence frem for at afvikle den. Alle muligheder for at styrke ordningen bør være belyst, før et vigtigt sikkerhedsnet fjernes.

Venlig hilsen
Thomas Dahl
Adm. Direktør

Skånevej 15
6230 Rødekro

Tlf: 70 23 73 88
Dir: 79 23 66 66

Thomas Dahl

Sendt: 27. september 2026 11:17
Til: snb@baebm.dk
Emne: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230

Hej Sune,

Vedhæftet finder du vores høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.
Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Hvem er eurodan-huse as?

eurodan-huse as er en familieejet dansk husbygger, der siden 1978 har opført næsten 15.000 række- og enfamiliehuse i hele Danmark. Det har givet os et indgående kendskab til byggeriets muligheder og udfordringer.
Som husbygger tegner vi byggeskadeforsikring på de huse, vi opfører. Vi ser ordningen som en vigtig del af trygheden ved nybyggeri og som støtte til en branche, hvor ordentlighed og kvalitet er afgørende.
Et nyt hus er, for de fleste, familiens største investering. Derfor skal der være et sikkerhedsnet, hvis alvorlige fejl eller skader viser sig senere.
Derfor bør ordningen ikke afskaffes, men forbedres, så den skaber større værdi for boligejere og byggebranchen.

Kort fortalt

- Byggeskadeforsikringen sikrer boligejeren ved alvorlige skader, også hvis entreprenøren ikke længere eksisterer eller kan løfte ansvaret.
- Forsikringen og de obligatoriske eftersyn betyder, at fejl kan opdages og håndteres, før de vokser.
- En afskaffelse flytter risiko til boligejeren. Ordningen bør derfor styrkes, og flere udbydere skal på markedet.

En afskaffelse vil svække boligejerens sikkerhed

En familie, der bygger nyt, skal ikke stå alene med alvorlige fejl. Den tryghed bidrager byggeskadeforsikringen til.
Forsikringen følger boligen i ti år og dækker alvorlige skader som følge af fejl i materialer, projektering eller udførelse. Ved en dækningsberettiget skade sikrer en professionel, uvildig part korrekt vurdering og håndtering.
Det er særligt vigtigt, når den oprindelige byggevirksomhed ikke længere eksisterer. Gennem snart 50 år har vi set, hvordan konkurser rammer familier og skader branchens omdømme, blandt andet efter Kartoffelkuren, Pinsepakken og finanskrisen.
Ordningen skal derfor vurderes ud fra boligejerens behov den dag, noget går galt. At kun få får brug for forsikringen, gør ikke sikkerhedsnettet mindre vigtigt.

Ordningen skaber værdi længe før en forsikringsudbetaling

Få forsikringsudbetalinger og få udbydere bruges som argumenter for at afskaffe ordningen. Men eftersyn efter 1 og 5 år sikrer en faglig gennemgang og hjælper boligejeren med at opdage fejl i tide.
Eftersynene giver samtidig os husbyggere incitament til at udbedre fejl, før de bliver til forsikringssager.
Ordningens værdi kan derfor ikke måles alene på antallet af erstatninger.

Risikovurderingen har også en vigtig funktion

Ordningen kan være udfordrende, fordi forsikringsselskaberne vurderer både virksomheden og det enkelte projekt. Det kan gøre forsikringen dyrere eller vanskeligere at opnå for især nyere husbyggere, der ikke har samme lange historik som fx eurodan-huse as. Risikovurderingen har dog også en vigtig funktion. Forsikringsselskabets selvstændige risikovurdering er et ekstra kontrolpunkt, når familier investerer millioner i et nyt hjem. Problemer på forsikringsmarkedet bør derfor løses uden at svække boligejernes beskyttelse.

Afsluttende bemærkninger

Vi ønsker en bedre ordning for boligejere og husbyggere. Konkurrence og omkostninger bør undersøges, og ministeren bør arbejde for flere udbydere. Samtidig skal det stå klart, hvad der erstatter sikkerheden, hvis ordningen afskaffes. Hensynet til boligejeren bør veje tungest. En familie, der investerer i et nyt hjem, skal have reel tryghed, hvis alvorlige fejl viser sig efter indflytning.
eurodan-huse as opfordrer derfor til at modernisere ordningen og skabe reel konkurrence frem for at afvikle den. Alle muligheder for at styrke ordningen bør være belyst, før et vigtigt sikkerhedsnet fjernes.

Venlig hilsen

Thomas Dahl
Adm. Direktør

Skånevej 15
6230 Rødekro

Tlf: 70 23 73 88
Dir: 79 23 66 66

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Flemming Parris (flp@first.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar fra First vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven ved udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Identifikationsnummer	1008655
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Flemming Parris (flp@first.dk)
Titel: Høringssvar fra First vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven ved udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Sendt: 29-09-2026 10:48
Bilag: First høringssvar 29-9-2026.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet finder du Firsts høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.

Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Med venlig hilsen
Flemming

Med venlig hilsen/Best regards

Flemming Parris, CEO
DD +45 46913001
M +45 31653031
https://www.first.dk/

28. september 2026

Høringssvar - First Forsikring
Vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven ved udfasning af byggeskadeforsikringsordningen

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. chefkonsulent Sune Nyvang Blohm, e-mail: snb@baebm.dk
Sagsnr. 2026-2230

- First Forsikring anbefaler, at den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning bevares og lovforslaget udsættes, mens ordningens effekt og mulighederne for at forbedre den undersøges nærmere. På baggrund af vores omfattende erfaring, vurderer vi, at ordningen udgør en væsentlig sikkerhed for boligkøbere.

- First administrerer byggeskadeforsikringer for ca. 85.900 boliger og har siden 2011 registreret 4.662 byggeskader. Omkring 12.000 familier får hvert år gavn af ordningen. For First er det helt centralt, at en ændring af ordningen bygger på et retvisende billede af dens effekt og fortsat sikrer en tilstrækkelig beskyttelse af boligejerne. First mener ikke, at lovforslagets datagrundlag og argumentation i tilstrækkelig grad afspejler ordningens samlede betydning.

- First stiller i den forbindelse gerne med sit datagrundlag og sine praktiske erfaringer til rådighed for ministeriet.

Forsikringsudbetalinger viser kun en lille del af ordningens effekt
En væsentlig del af byggeskadeforsikringens værdi ligger i den hjælp, der ydes undervejs i skadeforløbet, hvilket i høj grad gælder sager, der ikke ender med en egentlig forsikringsudbetaling.

I Firsts drift afsluttes omkring 85 pct. af skadesagerne ved, at byggevirksomheden selv udbedrer skaden efter forsikringsselskabets involvering. Kun i omkring 15 pct. af sagerne står forsikringen selv for betalingen af udbedringen. En stor del af ordningens værdi bliver derfor aldrig synlig som en forsikringsudbetaling.

First har siden 2011 registreret 4.662 skader. Heraf er 3.974 registreret som udbedret af entreprenøren, mens 685 er registreret med erstatning. De 685 skader udgør samlet ca. 378,8 mio. kr. i skadeudgifter. Firsts opgørelse viser samtidig forventede samlede skadeudgifter på ca. 489,7 mio. kr. Bemærk at de nyere årgange endnu ikke har gennemløbet hele dækningsperioden og derfor ikke kan opgøres endeligt (se bilag 2).

Firsts opgørelser viser samtidig, at gennemsnitligt ca. 86 pct. af de anmeldte skader er dækningsberettigede (se bilag 4). Det understreger efter Firsts vurdering, at ordningens effekt ikke kan vurderes alene ud fra antallet af forsikringsudbetalinger.

Andre forsikringer kan ikke erstatte byggeskadeforsikringen
Byggeskadeforsikringen dækker alvorlige fejl og mangler i selve byggeriet, f.eks. fejl ved fugtspærrer, fundamenter og facader. Det er en anden risiko end den, som en almindelig husforsikring dækker ved f.eks. storm, brand og vandskade.

En ejerskifteforsikring kan heller ikke erstatte byggeskadeforsikringen. Den kommer typisk først i spil ved et senere salg af et tidligere opført hus og forudsætter en tilstandsrapport. Den første køber af en nyopført bolig har derfor ikke den samme mulighed.
På den måde spiller den obligatoriske byggeskadeforsikring en helt særlig rolle for familier, der investerer i et nyt hus. First opfordrer derfor til, at det medtages i vurderingen af lovforslaget, at der ikke findes en eksisterende forsikringsordning, som giver nybyggere en tilsvarende beskyttelse.

Ordningens indbyggede screeningproces forebygger, at risikoen ender hos boligejeren
Byggeskadeforsikringen beskytter ikke kun, når en skade er opstået. Inden et byggeri kan forsikres, vurderer forsikringsselskabet både projektet og den virksomhed, der skal udføre det. Formålet er at identificere væsentlige risici, før byggeriet går i gang. Hvis risikoen vurderes som for høj, kan et projekt eller en byggevirksomhed få afslag på forsikring. Det kan være indgribende for virksomheden, men det er samtidig en vigtig del af ordningens forbrugerbeskyttelse, fordi risikable byggerier bliver fanget, før boligejeren står med problemet. Hvis denne screening forsvinder, bortfalder også den eneste systematiske risikovurdering af, hvem der bygger boliger til forbrugerne. Risikoen kan dermed i højere grad ende hos familien, når huset først er bygget og pengene betalt.

Uden ordningen vil der opstå flere byggeskader i fremtiden
Hvis ordningen afskaffes, risikerer vi at se langt flere byggeskader i fremtidigt nybyggeri. Ordningen fungerer i dag som en vagthund i markedet: Byggevirksomhederne ved, at forsikringsselskabet vurderer dem, før et byggeri kan forsikres, og at deres arbejde bliver fulgt op ved eftersyn efter ét og fem år. Det giver et klart incitament til at bygge ordentligt. Uden ordningen forsvinder både opfølgningen og det skadeforebyggende arbejde, og de mindre seriøse byggevirksomheder vil have langt mindre grund til at levere kvalitet. Konsekvensen vil være, at flere fejl bliver bygget ind i nye boliger og først opdages, når boligejeren står alene med regningen. Præcis som det var tilfældet, før loven blev indført i 2008.

En afskaffelse af den nuværende ordning vil svække beskyttelsen af boligejerne
Den nuværende byggeskadeforsikring udgør et vigtigt sikkerhedsnet for boligejerne. Hvis der konstateres en alvorlig byggeskade, kan boligejeren anmelde den direkte til forsikringsselskabet, som foretager den tekniske vurdering og retter kravet mod den ansvarlige byggevirksomhed eller dennes underleverandører. Hvis skaden ikke bliver udbedret inden rimelig tid, sørger forsikringsselskabet for udbedring. Forsikringen følger boligen i ti år og beskytter også en ny ejer, hvis boligen bliver solgt i dækningsperioden.

Ordningen blev indført i 2008 efter en række sager, hvor boligejere ikke kunne få alvorlige skader i nybyggeri dækket eller udbedret hos byggevirksomheden. Formålet var at styrke beskyttelsen af boligejerne og samtidig bidrage til at forebygge væsentlige fejl i privat boligbyggeri.

Uden byggeskadeforsikringen vil boligejeren i højere grad selv skulle dokumentere skaden, placere ansvaret og forfølge sit krav. Hvis den ansvarlige virksomhed afviser kravet, er ophørt eller gået konkurs, kan boligejeren risikere selv at skulle betale for udbedringen. For familier, der har investeret en stor del af deres økonomi i en ny bolig, kan det få betydelige økonomiske konsekvenser.

Ministeriets opgørelse undervurderer betydningen af de sene skader
Ministeriet fremhæver i lovforslaget blandt andet, at antallet af dækningsberettigede skader er faldet væsentligt, og at ordningen vurderes at indebære årlige omkostninger på mellem 120 og 240 mio. kr.

På den baggrund vurderer ministeriet, at det samlet set vil være mest hensigtsmæssigt at udfase den obligatoriske ordning.

First mener, at vurderingen risikerer at give et ufuldstændigt billede, hvis nyere forsikringsårgange tillægges samme vægt som ældre. Det skyldes at byggeskadeforsikringen løber i ti år, og skader viser sig løbende gennem hele forsikringsperioden. Firsts data viser, at 62 pct. af skaderne anmeldes mere end fire år efter, at forsikringen er trådt i kraft**.** Samtidig er kun omkring halvdelen af den endelige skadeudgift kendt efter fem år (se bilag 4).
De nyeste forsikringsårgange kan derfor ikke forventes at have samme antal registrerede skader eller samme samlede skadeudgift som årgange, der har gennemløbet hele eller størstedelen af dækningsperioden.

Det understøttes af Trafik, Bygge og Boligstyrelsens serviceeftersyn fra 2017. Her fremgik det, at 69 pct. af de fejl og mangler, der blev konstateret ved eftersynet efter fem år, ikke var konstateret ved eftersynet efter ét år. Styrelsen vurderede, at femårseftersynet derfor havde væsentlig betydning for forbrugerbeskyttelsen.

First mener samtidig, at den nuværende offentlige registrering ikke giver et fuldstændigt billede af skadeudviklingen. Registreringen lukker en sag, når eftersynsrapporten er afleveret, mens senere anmeldte skader og skader, der anmeldes uden for eftersynene, ikke registreres på samme måde. Styrelsen tilkendegav i 2017, at der skulle etableres et nyt IT-system med bedre muligheder for dataudtræk, men det ikke blevet leveret.

Det har også betydning for den offentlige opgørelse af dækningsberettigede skader. Denne bygger på de svigt, der registreres ved eftersynene, som overvejende er mindre udførelsesfejl. De skader, der reelt viser sig at være dækningsberettigede, anmeldes derimod typisk uden for eftersynene.

De afsluttede årgange viser et andet billede
Et mere retvisende billede opnås efter Firsts vurdering ved at se på de årgange, der har haft mulighed for at gennemløbe hele den tiårige dækningsperiode.

For årgangene 2011 til 2016 har First registreret 1.874 skader og skadeudgifter på samlet 150,6 mio. kr. mod præmieindtægter på 99,6 mio. kr. Det svarer samlet til en skadeprocent på 151 pct. For hver 100 kr. i præmie er der således registreret 151 kr. i skadeudgifter (se bilag 1).

Lovforslaget angiver »Ingen« konsekvenser for borgerne, selv om der fjernes en tiårig, obligatorisk forbrugerbeskyttelse ved køb af ny bolig. Firsts data for årgangene 2011-2016 omfatter 13.134 boligenheder, svarende til ca. 18 pct. af ordningen i Danmark, og 1.460 af sagerne er udbedret af den ansvarlige entreprenør efter forsikringsselskabets krav. Opskaleret til hele ordningen svarer det til i størrelsesordenen 800 mio. kr. i skadeudgifter og godt 10.000 skader alene på disse seks årgange. Konsekvenserne for boligejerne bør derfor vurderes med dette in mente, før ordningen udfases.

Prisen er markant lavere end i 2012
Omkostningen ved ordningen bør efter Firsts vurdering ses i sammenhæng med den beskyttelse, boligejeren får. For et hus til tre mio. kr. svarer den gennemsnitlige sats i 2026 til en forsikringspris på ca. 15.500 kr. for ti års dækning. Det omfatter blandt andet eftersyn efter ét og fem år, skadebehandling og dækning af alvorlige byggeskader (se bilag 3).

I 2012 var den tilsvarende pris ca. 21.500 kr. Prisen faldt frem til et lavpunkt på ca. 9.200 kr. i 2021 og er siden steget i takt med stigende entreprisepriser og omkostninger ved at udbedre skader. Den gennemsnitlige entreprisesum pr. bolig er steget med ca. 43 pct. fra 2021 til 2026, og da præmien beregnes på baggrund af entreprisesummen, slår udviklingen også igennem på forsikringsprisen (se bilag 3).

Trods denne udvikling er forsikringsprisen i 2026 fortsat ca. 28 pct. lavere end i 2012. Ved ordningens indførelse blev det forudsat, at præmien i gennemsnit ikke måtte overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen. Staten målte selv niveauet til 1,3 pct. i 2012. Firsts gennemsnitlige sats er i 2026 0,52 pct. af entreprisesummen og ligger dermed på omkring en tredjedel af det niveau, der oprindeligt blev forudsat (se bilag 3).

First mener derfor, at ordningens omkostninger bør vurderes sammen med den økonomiske risiko, som ordningen overtager fra boligejeren, og den hjælp, der ydes gennem eftersyn, skadebehandling og udbedring.

Konkurrencen bør styrkes
First deler ministeriets bekymring over den manglende konkurrence. Antallet af udbydere er faldet markant, og First har gennem de seneste 11 måneder været den eneste udbyder, der tilbyder byggeskadeforsikring til alle. Den situation er efter Firsts vurdering ikke holdbar.

First har noteret sig, at Dansk Boligforsikring har tilkendegivet i medierne, at selskabet er klar til at træde ind på markedet. First mener derfor, at mulighederne for at skabe bedre konkurrence og mere stabile rammer for flere udbydere bør undersøges, før den obligatoriske ordning udfases.

En del af udfordringen er, at byggeskadeforsikring kræver byggeteknisk kompetence, en organisation til eftersyn og skadebehandling samt særskilte IT-løsninger. Fælles standarder og digital infrastruktur kan efter Firsts vurdering sænke adgangsbarrieren og gøre det lettere for nye udbydere at træde ind på markedet.

Firsts foreslår derfor følgende forbedringer af ordningen fremfor komplet afskaffelse

1. **Udbedring først, ansvarsafklaring bagefter**: Udbedringen igangsættes straks og fordelingen af ansvaret mellem entreprenører, underentreprenører, leverandører og deres forsikringer afklares efterfølgende.
2. **Klar frist for afgørelse og igangsat udbedring**: Reglerne siger, at skader skal udbedres inden for rimelig tid, men fastsætter ingen frist. Vi bør skabe forudsigelighed for forbrugeren og målbar sagsbehandling for myndighed ved at fastsætte en klar frist.
3. **Klagenævn**: Etabler en uvildig mulighed for at få afslag på forsikring prøvet
4. **Forsikringssummen skal række til en fuld udbedring**: Ved de alvorligste skader, hvor store dele af boligen skal rives ned og genopføres, kan forsikringssummen være brugt op, før boligen er udbedret. Resten betaler forbrugeren selv.
5. **Konkurrence**: Fælles standarder, der sænker adgangsbarrieren for nye udbydere
6. **Administrative byrder:** Moderne, forbedret dataobservatorium i stedet for den nuværende registrering

7. **Gennemsigtighed**: årlig offentliggørelse af prisniveauet pr. årgang

Ovenstående forbedringsforslag er uddybet under bilag.

Med venlig hilsen

Flemming Parris
CEO i First

Bilag

Forslag 1: Udbedring først, ansvarsafklaring bagefter

Problem	Forbrugeren venter på, at bevissikring og ansvarsfordeling mellem byggeriets parter er på plads, før skaden udbedres.
Forslag	Når en skade er dækningsberettiget, igangsættes udbedringen straks. Fordelingen af ansvaret mellem entreprenør, underentreprenører, leverandører og deres forsikringer afklares efterfølgende som en sag mellem virksomhederne, uden at forbrugeren er part.
Effekt	Forbrugeren får hjælp inden for måneder frem for år. Sikring af bevis sker parallelt uden at blokere udbedringen.
Forudsætning	Kræver en mindre præmiestigning og en klar regresadgang i loven.

Forslag 2: Klar frist for afgørelse og igangsat udbedring

Problem	Reglerne siger, at skader skal udbedres inden for rimelig tid, men fastsætter ingen frist.
Forslag	Bekendtgørelsen fastsætter en frist for, hvornår forsikringen skal have truffet afgørelse om dækning, og en frist for, hvornår udbedring skal være igangsat. Overskridelser registreres og offentliggøres.
Effekt	Forudsigelighed for forbrugeren og målbar sagsbehandling for myndigheden.

Forslag 3: Klagenævn: Etabler en uvildig mulighed for at få afslag på forsikring prøvet

Problem	Forsikringspligten er i praksis den eneste risikobaserede prøvelse af, hvem der bygger boliger til forbrugere. Den prøvelse har stor betydning for byggevirksomhederne og bør derfor være gennemsigtig og kunne efterprøves.

Forslag	Principperne lovfæstes: (a) nyetablerede virksomheder får adgang gennem en følordning med skærpet opfølgning på de første byggerier; (b) etablerede virksomheder med gentagne mangler, svækket økonomi eller ændret ledelse kan sættes under advarsel med skriftlig frist; (c) afslag er sidste udvej. En byggevirksomhed, der får afslag, kan indbringe sagen for et uvildigt klagenævn.
Effekt	Kvalitetskravene bevares, og adgangen til markedet bliver retssikkerhedsmæssigt mere forsvarlig.

Forslag 4: Forsikringssummen skal række til en fuld udbedring

Problem	Ved de alvorligste skader, hvor store dele af boligen skal rives ned og genopføres, kan forsikringssummen være brugt op, før boligen er udbedret. Resten betaler forbrugeren selv.
Sådan virker det i dag	Summen svarer til entreprisesummen uden grund og udendørsarealer (bekendtgørelsens § 17). Efter markedets vilkår er den et samlet loft for hele den tiårige periode, og den genopfyldes ikke efter en udbetaling. Indeksering: Summen reguleres med byggeomkostningsindekset fra ikrafttrædelsesåret til anmeldelsesåret. Inden for summen ligger udbedring og følgeskader, men også udgifter til juridisk og teknisk bistand og til syn og skøn. Ud over summen dækkes redning og oprydning, og når summen er brugt op, dækkes genhusning, flytning og opmagasinering med højst 120.000 kr. pr. bolig. Erstatningen kan desuden nedsættes til dagsværdi.
Hvorfor summen ikke slår til	Det koster mere at udbedre en beboet bolig end at bygge den første gang: nedrivning, bortskaffelse, midlertidig sikring og etapevis udførelse kommer oven i selve byggeriet. Samtidig tærer honorarer til byggesagkyndige, advokater og syn og skøn på den samme sum, som skal betale håndværkerne, og en sag med flere skader over ti år deler ét loft.
Forslag	(a) Udgifter til juridisk og teknisk bistand samt syn og skøn dækkes ud over forsikringssummen, så de ikke går fra udbedringen. (b) Forsikringssummen får et fast tillæg, der afspejler meromkostningen ved at udbedre i eksisterende byggeri. (c) Beløbsgrænsen for genhusning, flytning og opmagasinering indeksreguleres. (d) Bekendtgørelsen fastlægger udtrykkeligt, om summen gælder samlet eller pr. skade, så forbrugerne ikke afhænger af det enkelte selskabs vilkår.
Effekt	Forbrugeren får en udbedret bolig - også i de sager, hvor behovet er størst.
Forudsætning	Kræver en mindre præmiestigning.

Forslag 5: Moderne dataobservatorium i stedet for den nuværende registrering

Problem	Den offentlige registrering er mangelfuld: sager lukkes efter eftersynsrapporten, senere skader registreres ikke, og skader anmeldt uden for eftersynene indgår ikke. Det lovede nye IT-system fra 2017 er ikke leveret.
Forslag	Registreringen moderniseres med løbende registrering, mulighed for at genåbne sager, indberetning af alle anmeldte skader og opgørelse pr. årgang. Registreringen kan bygge på de digitale platforme, som udbyderne allerede anvender til eftersyn og skadesregistrering. Der udgives en årlig rapport med de hyppigste skadestyper.
Effekt	Et retvisende beslutningsgrundlag og realisering af forarbejdernes mål om erfaringsopsamling.

Forslag 6: Fælles standarder, der sænker adgangsbarrieren for nye udbydere

Problem	Byggeskadeforsikring er administrativt tung og kræver byggeteknisk kompetence, eftersynsorganisation og IT. Det passer dårligt i et traditionelt forsikringsselskab og holder nye udbydere ude.
Forslag	Fælles standardvilkår, fælles eftersynsprotokol, fælles dataformat og adgang til fælles digital infrastruktur for eftersyn og skadesregistrering, som allerede findes i markedet. Målet er at gøre det lettere for specialiserede nicheselskaber at komme ind.
Effekt	Flere udbydere uden at ændre produktet, så det passer til de store selskabers standardforretning.

Forslag 7: Årlig offentliggørelse af prisniveauet pr. årgang

Problem	Der florerer meget forskellige tal for, hvad forsikringen koster. Arbejdsgruppen i 2012 anbefalede at overvåge præmierne, men det er ikke sket.
Forslag	Styrelsen offentliggør årligt præmien som andel af entreprisesummen og pr. boligenhed, opgjort pr. tegningsår og på baggrund af indberetninger fra alle udbydere.
Effekt	Gennemsigtighed og et fælles faktagrundlag for den politiske debat.

Bilag 1

Årgang	Policer	Bolig-enheder	Byggesum (DKK mia.)	Præmie (DKK mio.)	Sats	Skader	Skades-udgifter (DKK mio.)	Skade-procent
2011	45	390	0,5	3,4	0,69 %	42	16,7	491 %
2012	152	1.151	1,4	10,0	0,72 %	135	9,6	96 %
2013	169	1.596	2,0	10,9	0,54 %	286	35,5	326 %
2014	361	2.761	4,2	24,6	0,58 %	366	20,5	83 %
2015	311	2.555	4,0	20,7	0,52 %	550	33,1	160 %
2016	496	4.681	6,6	30,0	0,45 %	495	35,2	117 %
I alt	1.534	13.134	18,8	99,6	0,53 %	1.874	150,6	151 %

Note: To årgange skal læses med forbehold. 2011 hviler på 45 policer og 2013 på 169. På så små bestande slår enkeltsager voldsomt igennem: de 491 pct. på 2011 er ikke udtryk for et generelt skadebillede, men for nogle få store sager på en meget lille bog. Det er grunden til, at vi konsekvent bruger gruppen 2011-2016 og ikke enkeltår.

Bilag 2

Nøgletal af henholdsvis udbedringer og udbetalinger samt skadesantal i alt siden 2011

Årgang	Alder	Boligenheder (antal)	Entreprisesum (DKK mia.)	Skader med erstatning (antal)	Skader udbedret af entreprenør (antal)	Skader i alt (antal)	Skadesudgifter anmeldt (DKK mio.)	Forventet i alt, ultimate (DKK mio.)
2011	15 år	390	0,5	9	33	42	16,7	16,7
2012	14 år	1.151	1,4	24	111	135	9,6	9,6
2013	13 år	1.596	2,0	96	190	286	35,5	35,5
2014	12 år	2.761	4,2	72	294	366	20,5	20,5
2015	11 år	2.555	4,0	141	409	550	33,1	33,1
2016	10 år	4.681	6,6	72	423	495	35,2	35,2
2017	9 år	7.656	12,2	43	476	519	21,2	24,2
2018	8 år	7.377	13,2	29	406	435	52,5	69,4
2019	7 år	9.230	17,7	24	444	468	38,6	58,1
2020	6 år	8.388	15,8	91	393	484	59,4	97,2
2021	5 år	8.947	17,6	54	363	417	47,6	90,2
2022	4 år	9.018	20,4	14	246	260	7,0	for tidligt
2023	3 år	7.715	16,3	14	107	121	1,7	for tidligt
2024	2 år	4.682	11,1	2	42	44	0,0	for tidligt
2025	1 år	5.337	14,4	0	29	29	0,2	for tidligt
2026	—	4.406	12,3	0	8	8	0,0	for tidligt
I alt		**85.890**	**169,8**	**685**	**3.974**	**4.659**	**378,8**	**489,7**

Note: Tabellen viser Firsts bestand og skader fordelt på årgange. Skader anmeldes løbende gennem den tiårige dækningsperiode, så nyere årgange kan ikke sammenlignes direkte med afsluttede årgange. Skadesudgifterne omfatter udbetalinger, reserver og honorarer til byggesagkyndige. Kategorien »udbedret af entreprenør« omfatter også åbne og endnu ikke endeligt klassificerede sager.

Bilag 3

Præmien er blevet billigere siden 2012

Skemaet viser gennemsnitsprisen for et hus til 3 mio. kr. fra 2012 til 2026, beregnet som årgangens gennemsnitlige sats af entreprisesummen.

- Prisen faldt med 57 pct. fra 2012 til lavpunktet i 2021 - fra ca. 21.500 kr. til ca. 9.200 kr. for et hus til 3 mio. kr. Siden 2021 er den sat op hvert eneste år og ligger i 2026 på ca. 15.500 kr.
- Stigningen siden 2021 skyldes byggeomkostningerne. Materialepriserne blev voldsomt påvirket af Covid-19 og af de efterfølgende krige, og det slår igennem på forsikringen ad to veje. For det første er entreprisesummerne steget - gennemsnittet pr. bolig er vokset ca. 43 pct. fra 2021 til 2026 - og præmien beregnes af den sum. For det andet dækker byggeskadeforsikringen udgiften til at udbedre en skade, og en udbedring består netop af materialer og håndværkertimer. Når de stiger, stiger forsikringens forventede udgift pr. skade tilsvarende, og satsen må følge med.
- Selv efter den udvikling er prisen 28 pct. lavere end i 2012. Til sammenligning blev det ved lovens vedtagelse forudsat, at præmien i gennemsnit ikke måtte overstige 1,5 pct. af anskaffelsessummen, og staten målte selv niveauet til 1,3 pct. i 2012. Dagens niveau ligger på omkring en tredjedel af det forudsatte.

Årgang	Sats	Forsikringspris for et hus til 3 mio. kr.
2012	0,72 %	21.475 kr.
2013	0,54 %	16.164 kr.
2014	0,58 %	17.385 kr.
2015	0,52 %	15.486 kr.
2016	0,45 %	13.587 kr.
2017	0,48 %	14.374 kr.
2018	0,46 %	13.762 kr.
2019	0,42 %	12.653 kr.
2020	0,31 %	9.334 kr.
2021 — lavpunkt	0,31 %	9.192 kr.
2022	0,35 %	10.477 kr.
2023	0,39 %	11.740 kr.
2024	0,41 %	12.233 kr.
2025	0,44 %	13.073 kr.
2026	0,52 %	15.498 kr.

Bilag 4

Nøgletal	Hvad tallene viser
Det koster ca. 15.000 kr. for ti års dækning af et hus til 3 mio. kr.	For dette beløb, som byggevirksomheden betaler, får boligejeren ti års dækning, to eftersyn og hjælp, hvis den ansvarlige ikke kan eller vil betale.

Prisen for forsikringen er omtrent halveret siden 2012	Boligejerne får i dag ti års dækning til en langt lavere pris.
First håndterer byggeskadeforsikringer for 85.000 boligejere, og indtil videre er der konstateret 4.662 skader, hvor forsikringen har udbetalt ca. 379 mio. kr.	Men det er faktisk slet ikke dækkende for, hvor mange der har haft gavn af forsikringen. For ofte sker der det, at når forsikringsselskabet opdager en fejl, kontakter selskabet selv byggevirksomheden direkte, som herefter udbedrer skaden. Faktisk er det tilfældet i hele 85% af de sager, vi afslutter hos First.
Ministeriet skriver, at andelen af dækningsberettigede skader er faldende	Dette tal er ikke retvisende. I virkeligheden er det nærmere 86%, der er dækningsberettiget.
62 procent af skaderne anmeldes efter mere end fire år	Ministeriet har kun brugt de nyeste årgange i sin vurdering. Men de viser kun en lille del af skaderne. Bruger man dem som grundlag, kommer behovet for forsikringen til at se mindre ud, end det i virkeligheden er.
Kun omkring halvdelen af den endelige skadeudgift er kendt efter fem år – derfor er den tiårige dækning vigtig.	Selv efter fem år mangler en stor del af regningen stadig at vise sig. Derfor er den tiårige dækning vigtig, og det bør ministeriet tage højde for.

Om First
First A/S er en dansk forsikringsformidler, som tegner og administrerer byggeskadeforsikringer for forsikringsselskaber. Fagudtrykket er Managing General Underwriter.

First varetager blandt andet risikovurdering, étårs- og femårseftersyn samt skadebehandling. Selskabet administrerer også forsikringer, der er overtaget fra andre selskaber. First har derfor et bredt indblik i, hvordan ordningen virker gennem alle ti år.

First stiller gerne sit samlede datagrundlag og sin praktiske erfaring til rådighed.

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Bo Feldskov (bf@mvgroup.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Identifikationsnummer	1008653
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Bo Feldskov (bf@mvgroup.dk)
Titel: Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026 - 2230
Sendt: 29-09-2026 12:05
Bilag: MV Group - høringssvar.docx;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet finder du MV Groups høringssvar vedr. lov om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen, sagsnr. 2026-2230.

Vil du venligst bekræfte, at du har modtaget vores høringssvar?

Med venlig hilsen
Bo Feldskov
Stifter og teknisk chef, MV Group

HØRINGSSVAR

Vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven – udfasning af byggeskadeforsikringsordningen

Til: Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm · snb@baebm.dk
Sagsnr.: 2026-2230

MV Group anbefaler, at den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning bevares.

Vores begrundelse er meget konkret: Vi arbejder med fejl og mangler i byggeriet hver eneste dag. Og der bliver fortsat lavet alt for meget dårligt håndværk i Danmark.

MV Group er specialister i murværk og arbejder løbende med reklamationer, skader, reparationer og forebyggelse. Alene på murværk besigtiger vi op mod 20 reklamationer om ugen. Vi ser derfor på tæt hold, hvad der sker, når et byggeri ikke bliver udført ordentligt.

På den baggrund mener vi, at det vil være en fejl at fjerne det sikkerhedsnet, som i dag beskytter familier, når alvorlige byggeskader opstår.

Fejlene forsvinder ikke, fordi forsikringen gør

For de fleste familier er et nyt hus den største investering, de nogensinde foretager. Hvis huset efterfølgende viser sig at være ramt af alvorlige fejl, kan konsekvenserne være enorme. Og hvis virksomheden bag byggeriet samtidig er gået konkurs, er ophørt eller ikke lever op til sine forpligtelser, kan familien ende med selv at stå med problemet og regningen.

Det kan i værste fald betyde meget stor gæld og få så alvorlige konsekvenser for familiens økonomi, at også deres mulighed for at blive boende i huset bliver sat under pres.

Det er præcis i den situation, at et sikkerhedsnet er vigtigt.

Byggeskadeforsikringen kan ikke sikre, at der aldrig bliver lavet fejl. Men den kan sikre, at familien ikke står alene med konsekvenserne, når noget alvorligt går galt.

Fra vores plads i byggeriet er det afgørende, at man i vurderingen af ordningens fremtid også ser på den risiko, som igen placeres hos boligejeren, hvis ordningen fjernes.

Der er stadig brodne kar i byggeriet

Byggeskadeordningen har efter vores erfaring også en anden vigtig funktion: Den er med til at sortere de virksomheder fra, som ikke bør have frit spil til at bygge boliger for private familier.

Langt størstedelen af danske håndværkere og byggevirksomheder ønsker selvfølgelig at levere ordentligt arbejde. Men vi møder også virksomheder, som ikke leverer den nødvendige kvalitet, og som ikke efterfølgende lever op til deres forpligtelser, når problemerne viser sig.

De findes desværre stadig.

Derfor mener vi heller ikke, at det nødvendigvis kun er et problem, hvis en entreprenør har svært ved at få en byggeskadeforsikring. Set fra forbrugerens side kan det også være et vigtigt advarselssignal.

Det skal ikke være en selvfølge, at enhver virksomhed skal kunne bygge det, der for en familie er en investering på flere millioner kroner.

Når virksomheder og projekter bliver risikovurderet, og der kan stilles krav til kvalitet og opfølgning, har det efter vores opfattelse en præventiv effekt. Virksomhederne ved, at kvaliteten af deres arbejde har konsekvenser.

Den funktion bør man være meget varsom med at fjerne. Det kan få fatale konsekvenser.

Man risikerer at fjerne mere end en forsikring

Debatten om byggeskadeforsikringen bør derfor ikke kun handle om, hvor mange skader der ender med en forsikringsudbetaling.

Set fra vores del af branchen handler ordningen også om noget mere grundlæggende:

- At stille krav til dem, der bygger.
- At opdage problemer.
- At få fejl udbedret.
- At have et sikkerhedsnet, hvis virksomheden bag byggeriet ikke længere kan eller vil tage ansvaret.

Fejlene findes stadig. Det dårlige håndværk findes stadig. Og de brodne kar findes stadig.

Derfor bør løsningen efter MV Groups opfattelse ikke være at fjerne byggeskadeforsikringen, men at se på, hvordan ordningen kan forbedres, samtidig med at den grundlæggende beskyttelse af familien bevares.

For når man bygger sit nye hjem, skal man kunne stole på, at man ikke står alene, hvis noget går alvorligt galt.

Med venlig hilsen

Bo Feldskov
Stifter og teknisk chef, MV Group
Tlf. 25 72 40 44 · bf@mvgroup.dk
Industrivej 8 · 6690 Gørding · CVR 37109711

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Tine Aabye (taa@fogp.dk) Sendt af taa@fogp.dk
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008652
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Tine Aabye (taa@fogp.dk)
Titel: Høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: Høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)
Sendt: 29-09-2026 12:18
Bilag: Høringssvar til forslag om ændring af byggeloven.docx;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Her følger svar fra Forsikring & Pension

Tine Aabye
Chefingeniør, Forsikring & Forebyggelse
taa@fogp.dk | +45 41 91 91 51

F&P

Philip Heymans Allé 1 | 2900 Hellerup | +45 41 91 91 91
www.fogp.dk | X | LinkedIn

-- AKT 1008930 -- BILAG 48 -- [Høringssvar til forslag om ændring af byggeloven] --

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blohm
snb@baebm.dk

Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

29.09.2026

F&P
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
fp@fogp.dk
www.fogp.dk
CVR 11 62 81 84

Tine Aabye
Chefingeniør
Dir. 41919151
taa@fogp.dk

Sagsnr. GES-2011-00057
DokID 558601

Forsikring & Pension (F&P) takker for muligheden for at afgive bemærkninger til lovforslaget om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

F&P tager til efterretning, at regeringen foreslår at udfase den obligatoriske byggeskadeforsikringsordning fra den 1. januar 2027. Lovforslaget er blandt andet begrundet i den manglende konkurrence på markedet for byggeskadeforsikringer, idet der i dag alene er én udbyder, som tilbyder forsikringen generelt på markedet.

F&P anerkender, at en obligatorisk forsikringsordning forudsætter et velfungerende marked med flere udbydere. Når markedet i praksis er reduceret til én udbyder, kan det skabe udfordringer for både bygherrer og boligkøbere, ligesom det kan vanskeliggøre gennemførelsen af byggeprojekter i de tilfælde, hvor forsikringen ikke kan tegnes på markedsmæssige vilkår.

F&P bemærker samtidig, at byggeskadeforsikringsordningen oprindeligt blev etableret for at styrke beskyttelsen af forbrugere ved køb af nyopførte boliger og for at sikre adgang til udbedring af alvorlige byggeskader. Det er målsætninger som F&P fortsat bakker fuldt op om.

Det er derfor vigtigt, at udfasningen af ordningen ikke fører til en utilsigtet svækkelse af forbrugerbeskyttelsen. F&P opfordrer til, at myndighederne i samarbejde med byggebranchens aktører følger udviklingen nøje og vurderer, om der er behov for andre virkemidler, som kan understøtte kvalitet i byggeriet og beskytte boligkøbere mod alvorlige byggeskader.

Brancheorganisation
for forsikringsselskaber
og pensionskasser

Fremtidige løsninger på området
F&P finder det væsentligt, at udfasningen af byggeskadeforsikringsordningen ikke automatisk erstattes af nye obligatoriske forsikringsordninger.

Baggrunden for lovforslaget er blandt andet, at de markedsmæssige forudsætninger for den eksisterende ordning ikke længere er til stede. Eventuelle fremtidige initiativer bør derfor baseres på en grundig analyse af behov, effekt, organisering og finansiering samt udvikles i dialog med relevante aktører.

Håndtering af eksisterende forsikringer
F&P noterer sig, at eksisterende byggeskadeforsikringer fortsætter uændret i deres resterende løbetid, og at de involverede parter skal håndtere disse på grundlag af de gældende policer og kontraktuelle forhold.

F&P finder det vigtigt, at der i forbindelse med udfasningen skabes tydelig information til boligejere om, at eksisterende forsikringsdækninger fortsat består og kan anvendes efter de gældende vilkår.

Byggeskadedata og læring
F&P bemærker, at lovforslaget indebærer ophør af den statslige understøttelse gennem byggeskadeforsikringssystemet (BSFS) samt den systematiske indsamling og bearbejdning af oplysninger fra eftersyn.

F&P vurderer, at den viden, som gennem en årrække er opbygget gennem eftersyn, skadesregistreringer og erfaringer fra byggeskadeforsikringsordningen, udgør et væsentligt grundlag for skadeforebyggelse og kvalitetsudvikling i byggeriet. F&P opfordrer til, at der i forbindelse med udfasningen tages stilling til, hvordan indsamling, bearbejdning og formidling af viden om byggeskader kan videreføres i en anden form, så erfaringerne fortsat kan komme byggebranchen, myndigheder og boligkøbere til gavn.

F&P har på denne baggrund ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Tine Aabye

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	jas@fbr.dk Sendt af Jakob Steenstrup: jas@fbr.dk
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Vedrørende forslag til ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008651
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Pia Saxild (PS@fbr.dk), Uffe Rabe Krag (urk@fbr.dk)
Fra: jas@fbr.dk (jas@fbr.dk)
Titel: Vedrørende forslag til ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: Vedrørende forslag til ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)
Sendt: 29-09-2026 12:42
Bilag: Høringssvar - byggeskader - Forbrugerrådet Tænk.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Att. Sune Nyvang Blohm / Børne-, Ældre og Boligministeriet

Forbrugerrådet Tænk kvitterer for modtagelsen af høringsmaterialet til forslag om ændring af byggeloven (udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen).

Vedhæftet vores høringssvar. Vi står naturligvis til rådighed for uddybninger.

Med venlig hilsen

Jakob Steenstrup
SENIORJURIST / SENIOR LEGAL ADVISER
FAGANSVARLIG – BOLIG OG FORSIKRING

M +45 4194 7918
W taenk.dk

Forbrugerrådet Tænk
Ryesgade 3A, 2. th. | 2200 Kbh. N

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sendt: 1. september 2026 11:48
Til: snb@baebm.dk
Emne: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1001979)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 29. september 2026.**

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

FORBRUGERRÅDET tænk

Børne-, Ældre og Boligministeriet
Sendt til: snb@baebm.dk

Dok. 335297
28. september 2026

Vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

Forbrugerrådet Tænk takker for modtagelsen af ovenstående høring og skal hermed komme med vores bemærkninger.

Forbrugerrådet Tænk er enig i, at byggeskadeforsikringsordningen ikke i tilstrækkelig grad fungerer efter hensigten, herunder særligt grundet den ikke-eksisterende konkurrence på området med p.t. kun én enkelt udbyder. Det er således positivt, at der sættes fokus på ordningen.

Vi finder det imidlertid problematisk og uhensigtsmæssigt at gennemføre en fuldkommen udfasning af ordningen, uden konkrete tiltag eller initiativer til alternative forbrugerbeskyttende og præventive foranstaltninger på området.

Forbrugerrådet Tænk kan derfor ikke støtte lovforslaget, medmindre det indeholder konkrete tiltag eller initiativer til alternative forbrugerbeskyttende og præventive foranstaltninger på området.

Generelt i forhold til ordningen:

Da Byggeskadeforsikringsordningen blev indført for knap 20 år siden var det med afsæt i, at alt for mange hus- og lejlighedsejere overtog nyopførte boliger med alvorlige skader.

Ordningen bygger således på to grundlæggende formål, der understøtter og supplerer hinanden.

Dels et *forbrugerbeskyttende* formål om at sikre købere af nybyggeri økonomisk dækning for graverende fejl ved den opførte bygning og følger heraf, eksempelvis fugt og skimmel.

Dels et *præventivt* formål om at højne kvaliteten af byggeriet generelt, og skabe incitamenter til at forebygge og udbedre graverende fejl og mangler i de konkrete bygninger.

En udfasning af ordningen vil bringe situationen tilbage til tiden før 2008 med væsentlig risiko for, at den retstilstand, som et enigt folketing - af gode grunde - fandt uholdbar, og derfor bakkede op om at få gjort noget ved, vil genopstå.

”Hvenekildeløkken-sagen” fra 2008 er et eksempel på de massive konsekvenser det kan have, hvis byggeri opføres for hurtigt og uden tilstrækkelig kvalitetssikring undervejs.

Ud fra et konkurrencesynspunkt forekommer det heller ikke rimeligt for den ansvarlige majoritet i byggebranchen, som sætter en ære i nidkært håndværk, hvis mere ublu og rent profitorienterede aktører får lettere ved at agere på markedet med lave priser på bekostning af den nødvendige kvalitet.

Ad forbrugerbeskyttelsen:

I udgangspunktet vil hverken ejerskifte- hus- eller øvrige forsikringer dække de forhold, som omfattes af byggeskadeforsikringen. Med andre ord vil forbrugerne uden ordningen være nødt til selv at rette krav og om nødvendigt føre og bekoste bistand til civile sager mod den professionelle part i tilfælde af alvorlige fejl og mangler.

Udfordringen er åbenlys i tilfælde af konkurs, men som det også (rigtigt) blev påpeget i bemærkningerne til det oprindelige lovforslag (2006/1 LFS 177), vil mange forbrugere i praksis ligeledes have vanskeligt ved at tage kampen op mod den professionelle part, der har opført boligen, uagtet den formelt eksisterer.

Tankegangen i ordningen er netop det naturlige og rimelige, at sikre placering af ansvaret for udbedring af byggeskader hos den professionelle bygherre, og samtidig sikre forbrugeren økonomisk via forsikringen, hvis det ikke viser sig muligt i praksis.

Relateret til forsikringsdelen vil eventuelle tvister med forsikringsselskabet kunne håndteres via Ankenævnet for Forsikring, ligesom Skadesgarantifonden vil træde til i tilfælde af selskabets eventuelle konkurs.

Konstruktionen understøtter dermed også et smidigt system for håndtering af byggeskader uden om domstolssystemet, hvilket ligeledes vil gå tabt med en udfasning af ordningen.

Alt andet lige vil en udfasning af ordningen uden alternative tiltag derfor udgøre en forringelse af forbrugerbeskyttelsen på et område, der i forvejen er forbundet med stor økonomisk risiko og usikkerhed for forbrugerne.

Ad det præventive:

I forbindelse med det oprindelige lovforslag (2006/1 LFS 177) blev det fremhævet, at der var ganske positive erfaringer fra lignende konstruktioner for støttet boligbyggeri, hvor antallet af byggeskader faldt markant siden oprettelsen af byggeskadefonden.

Disse gode erfaringer ønskede man i tilpasset form at overføre til det private byggeri. Af Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens "Serviceeftersyn" af ordningen i 2017 blev det da også konstateret, at ordningen havde haft netop denne tilsigtede effekt at nedbringe antallet af fejl og mangler i byggeriet.

Som et væsentligt forebyggende element i ordningen foretages der både en 1-års og en 5- års gennemgang af byggeriet. Det er i den forbindelse relevant at bemærke, at forsikringen bekoster disse eftersyn.

Ud over disse lovfæstede eftersyn må det imidlertid også antages, at et ikke ubetydeligt antal alvorlige fejl og mangler enten tages i opløbet inden (eller i forbindelse med) aflevering af byggeriet, eller i de mellemliggende perioder op til 10 år uden nødvendigvis at "aktivere" ordningen.

Således forekommer det ikke fyldestgørende for ordningens relevans og effekt alene at fokusere på dækningsgraden af anmeldte og registrerede skader og data fra de obligatoriske eftersyn, da dette ikke tager højde for den præventive effekt af ordningen.

Med det præventive formål in mente kan en lav dækningsgrad med andre ord ikke nødvendigvis i sig selv tages som udtryk for, at ordningen slet ikke fungerer. Det kan omvendt netop være udtryk for, at det forebyggende element – i hvert fald i et vist omfang - slår effektivt igennem, og at mange alvorlige (dækningsberettigede) skader tages i opløbet eller uden for de registrerede og/eller obligatoriske 1- og 5 års eftersyn.

Efter vores opfattelse bør man derfor også være varsom med at konstatere, at ordningen er "dyr". Selv hvis omkostningen til forsikringen overvæltes 1:1 til slutkunden / forbrugeren, er det ikke nødvendigvis en dyr løsning sammenlignet med, hvad det ville koste forbrugeren på egen hånd at hyre en byggerådgiver til at følge byggeriet fra opførelse og 10 år frem, samt en teknisk og juridisk bistand ved eventuelle tvister, og i sidste ende retssager, om fejl og mangler ved byggeriet.

Hertil kommer værdien af kvaliteten, som kan være vanskelig at gøre præcist op økonomisk. For på den ene side kan det på den korte bane ses som et unødigt fordyrende element for byggeriet at have en obligatorisk forsikringspligt. Men det synspunkt holder kun vand i de tilfælde, hvor kvaliteten er i top og de løbende eftersyn m.v. ingen fejl har konstateret overhovedet, hvilket langt fra altid er tilfældet. Med andre ord vil den obligatoriske forsikringspligt på den lange bane kunne medføre en betydelig besparelse sammenlignet med omkostningerne til at bøvle med dårlig kvalitet og fejl og mangler.

Endeligt vil den præventive del også have en positiv klimamæssig dimension, idet høj kvalitet i byggeriet vil understøtte kvalitetsbyggeri med lang levetid, frem for byggeri, der i worst case scenario er så fejlbehæftet, at det må gennemrenoveres eller rives helt ned efter få år med en ikke-ubetydelig negativ effekt for klimabelastningen.

Forslag:

Som nævnt indledningsvist kan Forbrugerrådet Tænk ikke støtte det aktuelle lovforslag, hvis det ikke indeholder konkrete tiltag eller initiativer til alternative forbrugerbeskyttende og præventive foranstaltninger på området. Dette er dog ikke ensbetydende med, at vi mener, at ordningen fungerer optimalt og/eller nødvendigvis er eneste løsning på den uholdbare tilstand, som gjorde sig gældende før 2008.

Vi er enige i den konkurrencemæssige udfordring og finder det også relevant at se på eventuelle udfordringer, som firmaer i byggebranchen byggefirmaer måtte opleve formelt og i praksis.

Vores bekymring går imidlertid på, at der ikke synes at være tanker om alternative modeller for at sikre en nødvendig forbrugerbeskyttelse på området og i øvrigt understøtte det væsentlige og forebyggende formål om høj kvalitet af byggeriet generelt.

Vi vil således opfordre til, at lovforslaget for nuværende udskydes med henblik på at få et mere fyldestgørende datagrundlag, særligt i forhold til den præventive effekt af ordningen, som forekommer underbelyst i høringsmaterialet.

Samtidig vil vi opfordre til, at der tages initiativ til at få identificeret alternative løsninger, eksempelvis via obligatoriske garantiordninger, fondsløsninger eller lignende og eventuelle krav til at give mulighed for uvildig byggefaglig kvalitetssikring under og efter byggeriets opførelse. Der vil med fordel kunne skeles til de modeller, som gør sig gældende for det almene område.

Vi noterer os i den forbindelse, at ministeren i medierne også har udtalt, at han er åben overfor, hvis der skulle komme konkrete forslag til løsninger, der kan give boligejerne en bedre beskyttelse.

I erkendelse af, der er tale om et komplekst område, vil det være vores opfattelse, at de konkrete løsningsforslag mest hensigtsmæssigt findes i en arbejdsgruppe, hvor repræsentanter for nuværende (og potentielle nye) centrale aktører også inddrages, så både erfaringer og udfordringer med den nuværende model kan belyses og adresseres i en fremadrettet model.

Da en udfasning af ordningen kan have afledte konsekvenser for ejerskifteforsikringer (eksempelvis ved salg af nybyggeri inden for 10 år), vil området og potentielle løsningsmodeller med fordel kunne drøftes i forbindelse med en arbejdsgruppe om huseftersynsordningen, som Justitsministeren tilsyneladende er åben for at få nedsat, eventuelt i en særskilt "undergruppe".

Vi står naturligvis til rådighed for uddybning af ovenstående.

Venlig hilsen

Jakob Steenstrup
SENIORJURIST
FAGANSVARLIG – BOLIG OG FORSIKRING
jas@fbr.dk
M +45 4194 7918

Uffe Rabe Krag
POLITISK CHEF, TRYGT FORBRUG
urk@fbr.dk
T +45 4188 1610

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Sidse Buch, Danske Byggefag (sidse.buch@danskebyggefag.dk) Sendt af sidse.buch@danskebyggefag.dk
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af byggeloven
Identifikationsnummer	1008650
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Søren Sand Kirk, Danske Byggefag (soren.kirk@danskebyggefag.dk)
Fra: Sidse Buch, Danske Byggefag (sidse.buch@danskebyggefag.dk)
Titel: Bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af byggeloven
Sendt: 29-09-2026 13:09
Bilag: Høringssvar.Udfasning af Byggeskadeordningen september 2026.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Hej Sune

Vedhæftet Danske Byggefags bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af byggeloven.

Med venlig hilsen

Sidse Buch
Konsulent

M: +45 2097 4944
@: Sidse.buch@danskebyggefag.dk

Kampmannsgade 4
1604 København V
www.danskebyggefag.dk

DANSKE BYGGEFAG
DANISH CONSTRUCTION UNIONS

DANSKE BYGGEFAG
DANISH CONSTRUCTION UNIONS

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Sune Nyvang Blohm
snb@baebm.dk

29. september 2026

Høringssvar fra Danske Byggefag

Vedr. høring om udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)

Danske Byggefag takker for muligheden for at afgive høringssvar til lovforslaget om udfasning af den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Danske Byggefag kan overordnet støtte, at den nuværende ordning med obligatorisk byggeskadeforsikring udfases, når ordningen ikke længere fungerer efter hensigten, og når forsikringsmarkedet reelt er blevet så begrænset, at der kan stilles spørgsmål ved, om ordningen fortsat er et hensigtsmæssigt redskab.

Det er imidlertid afgørende, at udfasningen ikke fører til mindre fokus på kvalitet og forebyggelse af fejl og byggeskader. Tværtimod bør ændringen bruges som anledning til at styrke indsatsen for kvalitet i selve byggeprocessen.

Danske Byggefag har derfor følgende bemærkninger til lovforslaget.

Kvalitetssikringen må ikke forsvinde med forsikringen
Den obligatoriske byggeskadeforsikring har ikke alene haft til formål at sikre boligejere økonomisk mod alvorlige byggeskader. Ordningen har også indeholdt en forebyggende dimension gennem eftersyn af byggeriet og systematisk registrering af konstaterede svigt og skader.

Når forsikringsordningen udfases, er der derfor en risiko for, at en del af den systematiske kontrol og vidensopsamling forsvinder med den.

Danske Byggefag mener, at regeringen bør forholde sig konkret til, hvordan disse funktioner fremover skal varetages. Det bør ikke være en utilsigtet konsekvens af lovforslaget, at der samlet set bliver mindre kontrol med kvaliteten af nybyggeriet eller mindre viden om, hvor og hvorfor byggeskader opstår.

Forebyggelse er bedre end forsikring mod fejl
For Danske Byggefag er det centrale spørgsmål ikke alene, hvordan regningen fordeles, når en byggeskade først er opstået. Det vigtigste er at reducere antallet af fejl og skader.

Byggeskader har store økonomiske konsekvenser for bygherrer, virksomheder, boligejere og samfundet. Samtidig medfører fejl og efterfølgende udbedringer et betydeligt ressourcespild i en branche, hvor der allerede er mangel på kvalificeret arbejdskraft, og hvor den grønne omstilling stiller store krav til både produktivitet og ressourceanvendelse.

Kvalitet skabes først og fremmest i byggeprocessen. Det kræver ordentlig projektering, realistiske tidsplaner, de rette kompetencer og gode rammer for udførelsen. Det kræver også, at de faglærte medarbejdere, der står med den praktiske udførelse, får mulighed for at bringe deres faglige viden i spil.

Alt for ofte opdages problemer først, når arbejdet allerede er udført. Der ligger et betydeligt potentiale i at inddrage de udførendes viden tidligere og mere systematisk og sikre, at fejl og uhensigtsmæssigheder kan håndteres, inden de udvikler sig til egentlige byggeskader.

Faglært arbejdskraft er en del af kvalitetssikringen
Udfasningen bør efter Danske Byggefags opfattelse også ses i sammenhæng med den bredere diskussion om kvalitet og produktivitet i byggeriet.

Kvalitet afhænger ikke kun af regler, dokumentation og kontrolsystemer. Den afhænger i høj grad af de mennesker, der udfører arbejdet.

Adgang til tilstrækkelig faglært arbejdskraft, løbende kompetenceudvikling og ordentlige rammer for at udføre arbejdet er derfor en væsentlig del af forebyggelsen af fejl og byggeskader.

Hvis ønsket med lovforslaget blandt andet er at reducere unødige omkostninger og administrative byrder, bør ambitionen samtidig være at flytte ressourcer og opmærksomhed fra kontrol og håndtering af fejl efterfølgende til forebyggelse og kvalitet undervejs i byggeprocessen.

Behov for fortsat eftersyn og systematisk læring
Danske Byggefag anbefaler, at regeringen i forbindelse med udfasningen undersøger, hvordan de positive elementer i den eksisterende ordning kan videreføres i en anden og mere effektiv form.

Det gælder navnlig systematiske eftersyn af nybyggeri samt indsamling og anvendelse af viden om byggeskader.

Viden om tilbagevendende fejl og skader bør bruges aktivt til at forbedre projektering, materialevalg, arbejdsprocesser, uddannelse og efteruddannelse. Det vil både kunne styrke kvaliteten og bidrage til højere produktivitet og mindre ressourcespild.

Det bør samtidig overvejes, hvordan boligejeren sikres en rimelig beskyttelse ved alvorlige byggeskader, når den obligatoriske forsikringsordning ikke længere eksisterer. Udfasningen må ikke ende med blot at flytte risikoen fra en utilstrækkelig forsikringsordning over på den enkelte boligejer.

Danske Byggefags anbefaling
Danske Byggefag kan på den baggrund støtte intentionen om at udfase den obligatoriske byggeskadeforsikring, men anbefaler, at udfasningen ledsages af en samlet model for, hvordan kvalitet, eftersyn, vidensopsamling og forebyggelse af byggeskader fremover sikres.

En ordning, der ikke fungerer efter hensigten, skal naturligvis ikke opretholdes alene for ordningens skyld. Men løsningen bør heller ikke være blot at fjerne den.

Udfasningen bør i stedet bruges til at flytte fokus fra at forsikre sig mod fejl til i højere grad at forebygge dem. Her er faglighed, kompetencer, ordentlig planlægning og inddragelse af de udførende helt centrale elementer.

Det vil efter Danske Byggefags opfattelse være en bedre vej til både højere kvalitet, færre byggeskader og et mere produktivt og ressourceeffektivt byggeri.

Vi står gerne til rådighed for yderligere dialog.

Med venlig hilsen

Sidse Buch
Politisk-Økonomisk Konsulent

M: +45 2097 4944
@: Sidse.buch@danskebyggefag.dk

Kampmannsgade 4
1790 København V
www.danskebyggefag.dk

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Astrid Nanna Krabbe Egebak (aseg@kl.dk) Sendt af aseg@kl.dk
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	KLs høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008667
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Astrid Nanna Krabbe Egebak (aseg@kl.dk)
Titel: KLs høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Sendt: 29-09-2026 14:08
Bilag: KLs høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen).pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm.

KL fremsender hermed vedhæftede svar til høring af Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen).

Med venlig hilsen
Astrid Nanna Krabbe Egebak

Specialkonsulent
Klima, Miljø & Samfundssikkerhed

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København

D +45 3370 3415
E ASEG@kl.dk

T +45 3370 3370
W kl.dk

NOTAT

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

KLs høringssvar til Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

Dato: 23-09-2026

Sags ID: SAG-2026-03251
Dok. ID: 3733037

E-mail: ASEG@kl.dk
Direkte: +45 3370 3415

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

KL takker for muligheden for at kommentere på høringen vedr. ændring af byggeloven, med formålet at udfase byggeskadeforsikringsordningen. Høringssvaret er opdelt i hhv. overordnede bemærkninger og detaljerede bemærkninger.

Det har ikke været muligt for KL at foretage en politisk behandling af høringssvaret inden for høringsfristen. Der tages derfor forbehold for den efterfølgende politiske behandling af høringssvaret.

Overordnede bemærkninger
KL bakker i det store hele op om udfasningen af byggeskadeforsikringsordningen. Det er positivt, at lovgivningen fremadrettet bringes i overensstemmelse med det faktiske udbud på markedet, og derved fjernes en væsentlig årsag til forsinkede og fastlåste byggesager.

Ordningen har i flere tilfælde været svær at efterleve, særligt i takt med faldet af forsikringsudbydere. Flere bygherrer har ved byggeriets afslutning haft problemer med at kunne få tegnet den lovpligtige forsikring, f.eks. grundet skift af entreprenør i løbet af byggeprocessen. Efter gældende lovgivningen og fortolkningen heraf er den professionelle bygherres konkurs den eneste mulighed for dispensation. Kommunalbestyrelsen er derfor nødt til at kræve forsikringen, også selvom der reelt foreligger umulighed for bygherre, før byggeriet kan få ibrugtagningstilladelse. Kommuner og bygherrer står derved med byggesager, der ikke kan afsluttes.

KL bemærker i forlængelse heraf, at det er uhensigtsmæssigt, at lovændringen kun finder anvendelse på ansøgninger indsendt efter den 1. januar 2027. KL foreslår, at loven også kommer til at finde anvendelse for byggearbejder, der er under behandling ved lovens ikrafttrædelse, så sager uden ibrugtagningstilladelse også omfattes. En lignende ordning blev f.eks. indskrevet ved ændringsbekendtgørelsen af Bygningsreglementet den 20. marts 2020.

En manglende overgangsordning vil, med stor sandsynlighed, medføre anseelige udfordringer for bygherrer og kommunalbestyrelserne som bygningsmyndighed ift. at få afsluttet byggesager omfattet af det hidtidige krav.

Dato: 23-09-2026

Sags ID: SAG-2026-03251
Dok. ID: 3733037

E-mail: ASEG@kl.dk
Direkte: +45 3370 3415

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

Detaljerede bemærkninger
KL foreslår, at:

- § 2, Stk. 2. *Loven finder ikke anvendelse på ansøgninger om byggetilladelse indgivet inden 1. januar 2027. For sådanne ansøgninger finder de hidtil gældende regler anvendelse.*

  Erstattes med:

  § 2, Stk. 2. *Loven finder anvendelse på ansøgninger om byggetilladelse, hvor behandlingen afsluttes efter lovens ikrafttræden den 1. januar 2027.*

KL henviser desuden til høringssvar indgivet af DABYFO, for detaljerede beskrivelser af kommunernes udfordringer med byggeskadeforsikringsordningen som den er i dag og med de udfordringer, som en manglende overgangsordning, fortsat vil medføre mange år ud i fremtiden.

Med venlig hilsen

Astrid Nanna Krabbe Egebak
Specialkonsulent, Klima, Miljø & Samfundssikkerhed
KL

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	hlb@bygherreforeningen.dk Sendt af Henrik Lindved Bang: hlb@bygherreforeningen.dk
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	SV: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008687
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Jesper Malm (jm@bygherreforeningen.dk)
Fra: hlb@bygherreforeningen.dk (hlb@bygherreforeningen.dk)
Titel: SV: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
E-mailtitel: SV: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1002438)
Sendt: 29-09-2026 14:39
Bilag: Høringssvar om byggeskadeforsikring BHF.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet høringssvar fra Bygherreforeningen

Vi står til rådighed for evt. uddybning

Venlig hilsen

Henrik Lindved Bang
Direktør, PhD

BYGHERRE FORENINGEN

Bygherreforeningen
BLOX, Bryghuspladsen 8
1473 København K
+45 4042 5575
hlb@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sendt: 1. september 2026 11:52
Til: snb@baebm.dk <snb@baebm.dk>
Cc: Info Bygherreforeningen <info@bygherreforeningen.dk>; dj@kollegiekontoret.dk <dj@kollegiekontoret.dk>
Emne: [2026-2230] OFFENTLIG HØRING - Lovforslag om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) (AEM Id nr.: 1002438)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af Byggeskadeforsikringsordningen)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 29. september 2026.**

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

BYGHERRE FORENINGEN

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

København den 29. september 2026 HLB

Høringssvar

Høring over udkast til lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen) – sagsnr. 2026 - 2230

Bygherreforeningen takker for muligheden for at afgive høringssvar vedr. ovennævnte. Kontakt os gerne, hvis der er spørgsmål eller behov for uddybning.

Overordnede bemærkninger

Som repræsentant for professionelle flergangsbygherrer støtter Bygherreforeningen forslaget om at udfase byggeskadeforsikringsordningen som konsekvens af at der er for få forsikringsselskaber, der tilbyder dette forsikringsprodukt og den deraf følgende ringe konkurrence på markedet.

For den professionelle flergangsbygherre er der betydelige udgifter forbundet med forsikringsproduktet og samtidig hæfter bygherren fortsat for evt. skader over for de private købere af boliger samt for evt. regreskrav, som forsikringsselskabet gør gældende.

Vi vurderer, at forslaget har betydeligt potentiale for at nedbringe både de direkte omkostninger, og dermed boligpriserne, og de administrative byrder for vores medlemmer. Vi vurderer også, at en udfasning af ordningen vil medføre en forenkling af byggesagsbehandling for såvel bygherrer som kommunerne,

Forsikringsbranchen som helhed vil muligvis opleve flere skader på andre forsikringsprodukter som konsekvens af udfasningen, idet en række screenings- og kontrolprocedurer forsvinder.

Forbrugerbeskyttelse

Private boligkøbere har primært haft glæde af forsikringsordningen i de tilfælde, hvor de har købt af mindre kvalificerede bygherrer, der ikke har haft styr på kvaliteten, eller fra deciderede spekulanter, der forsøger at løbe fra ansvaret og lader deres selskab gå konkurs. Anerkendte og seriøse virksomheder er derimod interesserede i at beskytte deres navn og renommé. Derfor prøver de både at undgå fejl – og at rette dem, hvis kunderne finder, at der er noget galt.

Man kan forestille sig, at nogle af de mindre seriøse virksomheder har haft svært ved at tegne byggeskadeforsikringen og dermed er blevet holdt ude af markedet. Bliver kravet om byggeskadeforsikring udfaset, så risikerer man selvsagt, at de mindre seriøse får plads på markedet, og at forbrugerne kommer til at stå med de afledte problemer igen.

På den baggrund bør det overvejes at indføre en kvalitets- og tilfredshedsvurderingsordning, der kan erstatte den nuværende forsikringsordning. Det er vigtigt at målingen både viser den enkelte bygherres historiske performance, men at den også fremhæver, hvis den enkelte bygherrevirksomhed ikke har nogen historik, men derimod er helt ny på markedet. Der kan evt. bygges videre på 'Tjek byggevirksomheden' og det kan involvere samarbejde med forsikringsbranchen, ejendomsmæglere mfl.

Øvrige bemærkninger

Vi er blevet gjort opmærksomme på, at ministeriets opgørelse af dækkede sager ikke inkluderer de tilfælde, hvor forsikringsselskabet foranlediger at bygherre eller relevante entreprenører udbedrer en skade. Det bør selvfølgelig indgå i det samlede billede.

Endelig har vi noteret, at der er en ny spiller på vej ind på markedet for byggeskadeforsikringer. Dette bør selvfølgelig også indgå i overvejelserne. Bygherreforeningens vurdering er dog, at det fortsat er for få til at sikre en ordentlig konkurrence på markedet for byggeskadeforsikringer.

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Hakop Muradian (ham@danskeadvokater.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning); Ældreministeriet (post@aeldremin.dk)
Akttitel	Sagsnr.: 2026-2230 Danske Advokaters høringssvar vedr. udfasning af byggeskadeforsikringsordningen
Identifikationsnummer	1008692
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk), Ældreministeriet (post@aeldremin.dk)
Fra: Hakop Muradian (ham@danskeadvokater.dk)
Titel: Sagsnr.: 2026-2230 Danske Advokaters høringssvar vedr. udfasning af byggeskadeforsikringsordningen
Sendt: 29-09-2026 14:49
Bilag: Danske Advokaters høringssvar vedr. udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Vedhæftet finder du Danske Advokaters høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen).

Mvh
Hakop

Med venlig hilsen

Hakop Muradian
Juridisk konsulent
Danske Advokater

Dir. tlf.: 30 21 40 27
ham@danskeadvokater.dk
Vesterbrogade 32,1620 København V

danskeadvokater.dk | Besøg vores hjemmeside

Databeskyttelsespolitik

Danske Advokater

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Byggeri og Boliglovgivning

Sendt til: snb@baebm.dk
Ang. ministeriets sagsnr.: 2026-2230

29. september 2026

Høringssvar over udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar over udkastet til lov om ændring af byggeloven om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen. Høringssvaret er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom, fagudvalg for erstatnings- og forsikringsret, og fagudvalget for familiens retsforhold.

Danske Advokater mener

- Danske Advokater fraråder, at lovforslaget gennemføres i sin nuværende form.
- En udfasning uden en alternativ sikkerhedsordning vil imidlertid væsentligt forringe beskyttelsen af forbrugere, der køber nyopførte boliger af professionelle aktører.
- Danske Advokater anbefaler, at den obligatoriske byggeskadeforsikring bevares, mens en reform af ordningen undersøges.
- En reform bør bl.a. undersøge mulighederne for øget konkurrence, risiko- og genforsikring, justering af dækning og præmier samt fortsat indsamling og anvendelse af data fra eftersyn.
- Hvis forsikringsordningen udfases, bør der som minimum indføres en obligatorisk, insolvenssikker og forbrugervendt sikkerhedsordning. Fx ved at udvide Byggeskadefonden til også at omfatte privat nybyggeri.
- Overgangsreglerne skal være klare og sikre, at eksisterende forsikringer og rettigheder opretholdes, og at der ikke opstår et beskyttelsesvakuum ved overgangen til en eventuel ny ordning.

Generelle bemærkninger

Danske Advokater anerkender, at den nuværende ordning er udfordret af et meget begrænset marked for byggeskadeforsikringer, og at ministeriet derfor har en legitim anledning til at overveje ordningens indretning og fremtid. Det bør imidlertid ikke føre til, at den lovbestemte beskyttelse af forbrugere ved køb af nyopførte boliger ophæves uden en anden effektiv og obligatorisk sikkerhed.

Forslaget indebærer, at byggelovens kapitel 4 A ophæves, at byggelovens formål om at sikre, at byggeskader udbedres, udgår, og at den tilknyttede kontrol- og eftersynsstruktur bortfalder. Efter Danske Advokaters opfattelse indebærer dette en væsentlig forringelse af retsstillingen for købere af nyopførte boliger, navnlig projektsalg og forbrugerbyggeri med en professionel aktør. Det kan være købere af ejerlejligheder, rækkehuse, andelsboliger, eller type huse, og antallet af sådanne købere på årsbasis må ikke undervurderes.

Danske Advokater anbefaler derfor, at lovforslaget ikke gennemføres i den foreliggende form.

Hvis den obligatoriske forsikringsmodel ikke kan opretholdes, bør der som minimum samtidig indføres en obligatorisk, insolvenssikker og forbrugervendt sikkerhedsordning for professionelle aktører, der sælger eller opfører ny helårsbeboelse til forbrugere. Ordningen bør suppleres med uvildige eftersyn og en enkel adgang for køberen til at gøre krav gældende.

Bemærkninger til de enkelte løsningsforslag

Den oprindelige ordnings formål bør tillægges afgørende vægt

Byggeskadeforsikringen blev indført ved lov nr. 575 af 6. juni 2007 med virkning fra 1. april 2008. Det udtrykkelige formål var blandt andet at styrke bygningsejerens, og særligt forbrugerens, retsstilling. Køberen skulle have en enkel adgang til udbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet ved alvorlige byggeskader på en nyopført ejendom. Ordningen skulle desuden forebygge væsentlige skader og nedbringe niveauet for byggeskader i privat boligbyggeri, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Lovbemærkningerne fremhævede, at ejere af nyopførte boliger ofte kan have vanskeligt ved at gennemføre et krav mod de professionelle parter, der har opført boligen. Det er netop den risiko, som er særlig tydelig ved projektsalg og selskabsorganiseret boligudvikling, hvor den kontraherende sælger eller bygherre kan være ophørt, insolvent eller uden tilstrækkelige midler, når en alvorlig skade konstateres.

Den nuværende ordning er ikke blot en finansiel dækning. Den knytter dækningen til bygningen og den til enhver tid værende ejer, gælder i 10 år og omfatter professionelle eftersyn efter 1 og 5 år. Den giver dermed både en økonomisk sikring, en professionel identifikation af skader og en forebyggende funktion. Disse elementer kan ikke uden videre erstattes af køberens almindelige kontraktretlige mangelskrav.

Den nuværende ordning indebærer desuden, at boligejeren ikke alene står med opgaven med at forfølge den professionelle aktør. Ved anmeldelse af en dækningsberettiget byggeskade indgår forsikringsselskabet i processen over for bygherren med henblik på afhjælpning. Også denne funktion bortfalder ved en ophævelse af ordningen.

Særligt om projektsalg og forbrugerbyggeri

Den oprindelige lovgivning tog udtrykkeligt sigte på projektsalg. I de tilfælde, hvor en forbruger køber byggegrund og projekt af samme erhvervsdrivende, som udfører eller lader byggearbejderne udføre, anses den erhvervsdrivende som bygherre. Det samme gælder, når grunderhvervelsen er betinget af, at et bestemt firma opfører boligen. Formålet var netop, at den professionelle aktør skulle bære ansvaret for at etablere den beskyttelse, som forbrugeren ikke med rimelighed selv kan tilvejebringe.

Ved en fuldstændig udfasning vil køberen i stedet være henvist til selv at identificere og dokumentere den tekniske skade, fastlægge den ansvarlige blandt flere mulige aktører og føre et krav med den proces-

og insolvensrisiko, som dette indebærer. Et civilretligt krav mod sælger, entreprenør, rådgiver eller underleverandør er ikke en reel ækvivalent beskyttelse, hvis den ansvarlige er ophørt eller insolvent.

En ophævelse af ordningen kan samtidig forventes at medføre, at flere tvister om væsentlige byggeskader må håndteres som almindelige mangel- og erstatningssager mod bygherre, entreprenør eller rådgiver. Det kan øge både kompleksiteten og omkostningerne for den enkelte forbruger og medføre et større træk på domstolene og andre tvisteløsningsmekanismer samt større anvendelse af retshjælpsforsikringer. Dette bør efter Danske Advokaters opfattelse indgå i vurderingen af lovforslagets samlede konsekvenser.

Man bør også notere sig, at den nuværende ordning løser mange mangelssager, inden det bliver til mangelssager, fordi skaderne opdages undervejs i processen eller ved 1-års-eftersynet, og ikke udvikler sig. Man kan ligefrem sige, at den nuværende ordning har en præventiv karakter.

Forslaget bør derfor vurderes særligt i forhold til private boligkøbere, som køber af en professionel projektudvikler, sælger eller entreprenør. Disse købere har normalt ikke samme indsigt, forhandlingsstyrke eller mulighed for at afværge risikoen som den professionelle part.

Ministeriets begrundelse kalder på en reform, ikke et beskyttelsesvakuum

Ministeriet peger på, at der aktuelt kun er én udbyder, der tilbyder forsikringstypen til alle, samt én udbyder for eksisterende rammekunder. Ministeriet anfører endvidere, at ordningen skønnes at indebære årlige omkostninger på 120-240 mio. kr., at antallet af dækningsberettigede skader er faldet, og at forsikringspligten i konkrete tilfælde kan vanskeliggøre et byggeri.

Disse forhold kan begrunde en nærmere analyse af marked, præmie, risikospredning og administration. De kan derimod ikke i sig selv begrunde, at risikoen for alvorlige byggeskader og den ansvarliges insolvens flyttes til den enkelte forbruger uden en tilsvarende beskyttelse. Det bør også belyses nærmere, hvordan skadefrekvens og skadeudgifter opgøres på tværs af årgange, når den gældende dækning løber i 10 år.

Det er samtidig en væsentlig konsekvens af forslaget, at statens understøttelse af forsikringerne, sekretariatet og dataopsamlingen fra eftersyn bortfalder. Dermed bortfalder ikke alene en forsikringspligt, men også en væsentlig kilde til systematisk viden om byggeskader og forebyggelse.

Anbefaling: Bevar ordningen, mens en reformmodel undersøges

Danske Advokater anbefaler, at den obligatoriske byggeskadeforsikring bevares, indtil der på et dokumenteret grundlag er udarbejdet og vedtaget en reform, der både håndterer markedets udfordringer og sikrer mindst samme reelle beskyttelse af private boligkøbere.

En sådan reform bør blandt andet undersøge:

- hvordan flere forsikringsudbydere kan få adgang til markedet på gennemsigtige og konkurrencedygtige vilkår,
- om risikoen kan fordeles eller genforsikres på en måde, der mindsker adgangsbarrierer,
- om dækningsomfang, selvrisiko, præmie, eftersyn eller målgruppe kan justeres uden at underminere kernebeskyttelsen,
- om der bør etableres en uvildig klage- eller prøvelsesadgang ved afslag på at tegne forsikring, og
- hvordan data fra eftersyn fortsat kan indsamles og anvendes forebyggende.

Alternativ: Lovpligtig alternativ sikkerhed ved salg eller opførelse til forbrugere

Hvis regeringen fastholder en udfasning af forsikringsordningen, bør lovforslaget ændres, så professionelle aktører, der sælger eller forestår opførelse af ny helårsbeboelse til forbrugere, pålægges at stille en obligatorisk og effektiv sikkerhed for udbedring af væsentlige byggeskader.

Ordningen bør mindst omfatte projektsalg, salg af nyopførte villaer/typehuse, ejerlejligheder og rækkehuse samt forbrugeraftaler, hvor den erhvervsdrivende opfører eller forestår opførelsen. Afgrænsningen kan med fordel tage udgangspunkt i den hidtidige byggelovs § 25 A, stk. 1 og 3, således at den nuværende målgruppe ikke mister sin beskyttelse alene som følge af modelskiftet.

Den professionelle aktør bør ved byggetilladelse og senest ved færdigmelding dokumentere sikkerheden over for kommunen. Ibrugtagningstilladelse bør som udgangspunkt ikke kunne meddeles, før dokumentationen foreligger. En sådan mekanisme svarer til den nuværende kobling mellem forsikringsdokumentation og byggesagen.

Mulige sikkerhedsmodeller

Lovgivningen kan give valgfrihed mellem flere sikre modeller, forudsat at de er ækvivalente med hensyn til køberens beskyttelse og er stillet af en finansielt solid tredjemand.

Mulige modeller er:

- en uopsigelig anfordringsgaranti fra et pengeinstitut eller et garantiforsikringsselskab,
- en særskilt entreprenør- eller sælgergaranti med en minimumsdækning, der står i rimeligt forhold til købesummen eller entreprisesummen, og som rækker udover den periode vi ser i byggeriet (5 år), og således vil dække forbrugerne i 10 år og uden den sædvanlige indskrivning i entrepriseforhold, da sikkerheden vil være alt for lille,
- en direkte og uopsigelig moderselskabsgaranti fra et kreditværdigt moderselskab, kombineret med krav om løbende kreditværdighed, eller
- en kollektiv fondsløsning, som er insolvenssikker og giver den berettigede boligejer et direkte krav. De professionelle kunne i givet fald indbetale bidrag dertil som alternativ til at betale for en byggeskadeforsikring. Det bør i den forbindelse undersøges, om den eksisterende Byggeskadefond kan udvides til også at omfatte nyopførte boliger til forbrugere, således at der etableres en kollektiv og insolvenssikker ordning, som er uafhængig af det private forsikringsmarked.

En ren koncernerklæring eller en garanti fra et formelt eksisterende, men økonomisk svagt projektselskab bør ikke kunne opfylde kravet. Sikkerheden skal være effektiv netop i tilfælde af sælgers eller entreprenørens konkurs, opløsning eller manglende betalingsvilje. Denne model er ikke den bedste, fordi den er vanskelig at arbejde med i praksis, og man bør overveje andre og mere anvendelige modeller, herunder eksempelvis en garantimodel. Opføres og sælges der nyopførte boliger til forbrugere, kunne garantien kræves stillet for 10 år og med et beløb svarende til en passende procentdel af købesummen. Ønsker sælger sit projektselskab likvideret efter få år, vil garantien kunne udstedes af moderselskabet. Disse modeller er imidlertid vanskelige at beskrive lovteknisk, og fondsløsningen vil være den for forbrugerne bedste løsning.

Hvis ikke man indfører sådanne alternativer, vil man reelt føre forbrugernes beklagelige retsstilling tilbage til før 2008, hvor de reelt var overladt til sig selv, og markedet for nybyggede boliger overfor forbruger er fuldkommen ureguleret, og de er uden nogen form for beskyttelse.

Direkte krav, løbetid og dækningsområde

Boligejeren bør have et selvstændigt og direkte krav mod sikkerhedsstilleren. Retten bør følge ejendommen og tilkomme den til enhver tid værende ejer, så senere købere ikke mister beskyttelsen. Sikkerheden bør være uopsigelig i en lovfastsat periode, som tager højde for, at alvorlige byggeskader kan vise sig flere år efter aflevering. Den nuværende 10-årige periode er et nærliggende udgangspunkt, og subsidiært en periode på 5 år, men ikke mindre.

Dækningsområdet bør omfatte væsentlige byggeskader med årsag i opførelsen, herunder skader af betydning for bygningens levetid, stabilitet eller brugbarhed. Det bør også overvejes, om nødvendige og rimelige genhusningsudgifter skal omfattes, når udbedringen gør boligen ubeboelig.

Der bør fastsættes regler om en klar og hurtig proces for anmeldelse, uvildig teknisk vurdering, frist for den ansvarliges afhjælpning og adgang til udbetaling eller gennemførelse af udbedring, hvis afhjælpning ikke sker rettidigt. Sikkerhedsstilleren bør efterfølgende kunne søge regres mod den ansvarlige professionelle aktør. Voldgiftnævnet Byggeri og Anlæg kan udmelde uvildig teknisk vurdering.

Uvildige eftersyn og data

En alternativ sikkerhedsordning bør fastholde et krav om uvildige tekniske eftersyn, navnlig efter cirka 1 og 5 år. Eftersynene skal dels hjælpe boligejeren med at opdage skader, dels sikre dokumentation, mens ansvarlige aktører og eventuelle sikkerheder fortsat kan gøres gældende. Resultaterne bør registreres i en fælles løsning og anvendes til forebyggelse af byggeskader i nyt byggeri. En sådan løsning kan man godt indarbejde i kombination med den professionelle aktørs sikkerhedsstillelse, idet der blot skal være afsat beløb til gennemførelsen af disse to eftersyn. Noget tilsvarende betinger man sig ved støttede byggerier, så det kendes allerede derfra.

Overgangsordning

Uanset den valgte model bør overgangsreglerne være klare. Allerede tegnede byggeskadeforsikringer skal bestå på de aftalte vilkår i den resterende løbetid. Det bør desuden sikres, at eksisterende boligejere fortsat kan få gennemført de aftalte eftersyn, få adgang til rapporter og modtage den administrative understøttelse, der er nødvendig for at gøre rettighederne effektive. Det bør i den forbindelse fremgå klart, fra hvilket tidspunkt den statslige IT-understøttelse og sekretariatsfunktionen ophører, og hvordan de nødvendige funktioner herefter varetages for eksisterende policer i den resterende dækningsperiode.

Skæringsdatoen bør samtidig præciseres for projekter, der ændres undervejs, genansøges eller gennemføres på grundlag af flere eller delvise byggetilladelser. Det bør være forudsigeligt for både forbrugere og professionelle aktører, hvilken ordning det enkelte byggeri er omfattet af.

For byggeri, hvor forbrugerens købsaftale er indgået eller hvor byggetilladelse er ansøgt før ikrafttrædelsen, bør den eksisterende beskyttelse bevares. Hvis der indføres en alternativ model, bør den træde i kraft samtidig med eller før ophævelsen af den nuværende forsikringspligt, så der ikke opstår et tidsmæssigt beskyttelsesvakuum.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater anbefaler, at lovforslaget ændres, så forbrugere ved køb af nyopførte boliger fortsat har en reel, enkel og insolvenssikker adgang til at få alvorlige byggeskader udbedret. Den nuværende forsikringsmodel kan reformeres. Hvis den ophæves, må den erstattes af en lovpligtig alternativ ordning, der i praksis beskytter den samme persongruppe og varetager både den økonomiske, tekniske og forebyggende funktion.

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål og dialog om udformningen af en alternativ sikkerhedsmodel eller deltager meget gerne i et hurtigtarbejdende udvalg herom.

Med venlig hilsen

Hakop Muradian
Juridisk konsulent
Danske Advokater

Kristian Strandberg Dreyer
Advokat (H)
Formand for fagudvalget for fast ejendom

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Peter Arnfeldt (pa@danskboligforsikring.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar - Lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008758
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Cc: Jens Plesner Hamann (jph@danskboligforsikring.dk), Sune Stage-Steffensen (ss@danskboligforsikring.dk), Peter Arnfeldt (arnfeldt@cphpa.com)
Fra: Peter Arnfeldt (pa@danskboligforsikring.dk)
Titel: Høringssvar - Lov om ændring af byggeloven (udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Sendt: 29-09-2026 16:47
Bilag: Positionsnotat_Byggeskade_Høringssvar.pdf; Tunnel Marking.txt;

Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm

Kære Sune,

På vegne af Dansk Boligforsikring A/S, skal jeg hermed - på direkte opfordring fra ministeren i Børsen d. 25/09-2026 - viderebringe vores bemærkninger ifht udkast til lov om ændring af byggeloven.

Bemærkninger er vedhæftet i vort positionsnotat om ordningen.

Mvh, og pva Dansk Boligforsikring

Peter Arnfeldt

Peter Arnfeldt
Managing Partner
+45 40558005
arnfeldt@cphpa.com

Copenhagen Public Affairs ApS
Kontor:
Rosenvængets Allé 8, DK 2100 København Ø
Medietræning mm.:
Skovhøj, Veddingevej 14, 4550 Asnæs
cphpa.com
Denne e-mail kan indeholde fortrolig information.
Hvis du ved en fejltagelse har modtaget e-mailen,
beder vi venligst om at informere os herom
og samtidig slette den

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak.
This e-mail and any attachment are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and then delete this e-mail and any attachment without retaining copies or disclosing the contents thereof to any other person. Thank you.

Dansk Boligforsikring passer godt på dine personoplysninger. Du kan læse vores persondatapolitik på vores hjemmeside under 'Om os' – 'Persondatapolitik'.
Dansk Boligforsikring takes good care of your personal information. You can read our personal data policy on our website under 'About us' – 'Personal data policy'.

POSITIONSNOTAT

BYGGESKADEFORSIKRINGSORDNINGEN – STATUS OG BETYDNING FOR EJERSKIFTEFORSIKRINGEN



Dansk Boligforsikring

Indholdsfortegnelse

1. Dansk Boligforsikring A/S er på vej ind i Byggeskademarkedet 3
2. Ordningen fungerer langt bedre end sit rygte 3
3. Byggeskadeforsikringens betydning for Ejerskifteforsikringen 5
4. Udfasning af ordningen giver dårlig forbrugerbeskyttelse 6
5. Mulige forbedringer af ordningen 7

1. Dansk Boligforsikring A/S er på vej ind i Byggeskademarkedet

Dette positionsnotat er udarbejdet i forbindelse med Børne-, Ældre- og Boligministeriets høring over udkast til lov om ændring af Byggeloven ved udfasning af byggeskadeforsikringsordningen – senest på opfordring fra boligministeren i artikel i Børsen Forsikringsbrief af den 25. september 2026.

Dansk Boligforsikring A/S har brugt det seneste år på at forberede, lave grundige forundersøgelser og organisatorisk setup, med henblik på at gøre en entre på markedet for byggeskadeforsikringer i Danmark. Dansk Boligforsikring A/S har indtil nu påtænkt at gå ind på markedet omkring årsskiftet til 2027. Vi har i den seneste tid brugt betydelige ressourcer på at analysere ordningens processer og mekanismer. Forsikringsagenten First Marine A/S, som i dag er eneudbyder af byggeskadeforsikringer, har efter det bebudede politiske indgreb/udfasning af ordningen indvilliget i at dele underliggende data fra ordningen med Dansk Boligforsikring A/S – data de selv vil offentliggøre og formidle i et høringssvar til boligministeren.

Dansk Boligforsikring A/S vil i dette notat kort gøre rede for, hvordan vi ser Byggeskadeforsikringsordningen i dag samt betydningen af en eventuel udfasning af ordningen, herunder ikke mindst for Ejerskifteforsikringen og de forbrugere, som vil blive berørt af en udfasning.

Dansk Boligforsikring A/S er landets største udbyder af ejerskifteforsikringer med mere end 24 års erfaring i praktisk skadebehandling af et nicheprodukt, som kræver særlige tekniske kompetencer i forhold til bl.a. skadebesigtigelse af enfamiliehuse og efterfølgende skadebehandling.

Håndteringen af Byggeskadeforsikringen indebærer i stor grad samme kompetencer, som i dag finder anvendelse i ordningen med Ejerskifteforsikringen – Huseftersynsordningen. For Dansk Boligforsikring A/S har det derfor været en naturlig udvikling for virksomheden at se på diversificering af vores ydelser, bl.a. som potentiel udbyder af byggeskadeforsikringer. Derfor vil argumentet om at der kun er én udbyder af byggeskadeforsikring forsvinde ved årsskiftet, forudsat at byggeskadeforsikringsordningen opretholdes i sin nuværende form.

2. Ordningen fungerer langt bedre end sit rygte

Byggeskadeforsikringsordningen (i det følgende omtalt ”ordningen”) forebygger og sikrer.

Ordningens forbrugerbeskyttelse med den lovpligtige 10-årige Byggeskadeforsikring, som skal tegnes af den professionelle bygherre eller hovedentreprenør (i det følgende omtalt ”bygherren” og ”entreprenøren”) i forbindelse med opførelse af en ny ejerbolig til en forbruger, fungerer i dag efter sin hensigt. Dels nedbringer den antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri, og dels stiller den forbrugeren bedre i sager om udbedring af alvorlige byggeskader, og har som sådan både en skadeforebyggende og økonomisk funktion.

Ordningen administreres af Social- og Boligstyrelsen. Til dækning af Social- Boligstyrelsens udgifter til administration, bearbejdning af oplysninger om eftersyn og kontrol i henhold til byggelovens § 25 F, stk. 3, betaler forsikringsselskaberne et gebyr der udgør 380,00 kr. pr. boligenhed, som opkræves af forsikringsselskabet samme med præmien.

Ordningen håndteres af forsikringsselskabet fra indtegning til to gange eftersyn og eventuel skadebehandling, men indebærer i dag et stort skyggetal, da forsikringsselskabet håndterer langt flere

bygningssvigt og skader, end hvad der fremgår af det offentlige byggeskadeforsikringssystem (BSFS), hvor kun de skader, som ikke udbedres af bygherren/entreprenøren registres.

Ordningens skadeforebyggende funktion følger i dag af, at bygherrens/entreprenørens mulighed for at kunne opføre nybyggeri for forbrugere, i stor grad afhænger af den individuelle risikovurdering (bygherrens/entreprenørens økonomi, erfaring, skadehistorik mv.), som foretages af forsikringsselskabet forud for udstedelsen af tilbud på den lovpligtige forsikring – der jf. loven er nødvendig for at få byggetilladelsen – og frem til udstedelsen af policen ved afleveringen af huset. Sammen med ordningens efterfølgende og reelle trussel om en offentlig "gabestok" – hvor bygherrens/entreprenørens manglende udbedring af svigt konstateret i forbindelse med 1 og 5 års eftersynet registreres i BSFS – motiveres bygherren/entreprenøren til selv at udbedre sine fejl, idet han ellers risikerer at blive pålagt risikotillæg i fremtidige forsikringstilbud eller helt en afvisning - ensbetydende med, at der ikke kan udstedes en byggetilladelse.

Ordningen understøtter med andre ord en høj og vedvarende bygherre-/entreprenørstandard og dermed også, at byggeriet af ejerboliger til de danske forbrugere opføres, afleveres og udbedres i almindelig god og høj håndværksmæssig kvalitet. Siden ordningens indførsel i 2008 ses der langt færre "søndagsbyggerier" og tvivlsomme entreprenører, der står for nybyggeriet i Danmark, bl.a. pga. ovenstående kontrol og økonomiske balancer og mekanismer.

Til illustration heraf blev der i perioden fra den 1. januar 2024 til den 15. september 2026 registreret i alt 7.504 enkeltstående svigt/byggesjusk/fejl i forbindelse med indtegningssyn, 1 års- og 5 årseftersyn ud af i alt 7.294 inspektioner foretaget af Forsikringsagenten First Marine A/S.

I mere end 85% af tilfældene foretog bygherren/entreprenøren selv skadeudbedring, uden at forsikringsselskabet udbetalte erstatning til dækning af skadesudbedringen. Selvom bygherrens/entreprenørens udbedring er sket på baggrund og foranlednings af forsikringsselskabets forarbejde, eftersyn og kontrol, findes dette skyggetal som sagt ikke i BSFS. Spørgsmålet er derfor, om de 7.504 byggefejl ville være blevet udbedret, hvis ikke det var for ordningen, der nu foreslås udfaset.

Der er i dag en stor udbedringsvillighed hos de professionelle bygherrer og entreprenører, som agerer indenfor ordningen, og derfor også en lav erstatningsprocent. Dette er en direkte følge af, at ordningen fungerer efter sin hensigt – at sikre en høj standard på de professionelle bygherrer og entreprenører, og dermed byggekvaliteten i Danmark, samt at sikre forbrugerne mod væsentlige byggeskader som følge af dårligt håndværk i tilfælde af den professionelle bygherres/entreprenørs konkurs eller udbedringsværgring. Ordningen har med andre ord i dag i stor grad gjort op med 2000-ernes dårlige håndværkere, lykkeriddere og konkursryttere.

Ordningens økonomiske funktion sikrer, at forbrugeren har ret til erstatning fra forsikringsselskabet for udbedring af en alvorlig byggeskade som følge af udførelsesfejl, i tilfælde af at bygherren/entreprenøren mangler evnen eller viljen til selv at udbedre skaden, ligesom forbrugeren i tilfælde af uenighed med forsikringsselskabet har mulighed for at indbringe tvisten for Ankenævnet for Forsikring.

Byggeskadeforsikringen bygger på det almindelige entrepriseretlige princip om, at entreprenøren har ret og pligt til selv at udbedre sine fejl. Forsikringsselskabet skal derfor også, når det har registreret en byggeskade, underrette bygherren/entreprenøren og opfordre denne til at udbedre byggeskaden inden for rimelig tid. Selvom Byggeskadeforsikringen kaldes for en konkursforsikring, dækker den derfor også i det tilfælde, hvor bygherren/entreprenøren mangler viljen til selv at foretage skadesudbedring (udbedringsværgring).

Byggeskadeforsikringens dækningsomfang er lovbestemt og fastlagt gennem praksis fra Ankenævnet for Forsikring. Skadebegrebet er rimelig klart defineret og forståelig for en forbruger, og har med dækningen for andre fysiske forhold – som fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer pga. fejl ved ud-/opførelsen, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen – desuden sikret forbrugeren mod en skadetype, som før ordningens indførelse i 2008 gav anledning til mange problematiske mangelssager i byggeriet.

Byggeskadeforsikringens skadebegreb udgør derfor i dag en væsentlig retssikkerhed for den forbruger, der har betalt mange penge for en nyopført ejerbolig, men som rammes af en væsentlig byggeskade indenfor husets første 10 leveår som følge af byggesjusk, hvor bygherren/entreprenøren ikke udbedrer fejlen pga. konkurs eller udbedringsværgring.

Ordningens processer administreres af forsikringsselskabet og har en indbygget mekanisme, som på en fint afbalanceret måde tager højde for både bygherrens/entreprenørens, forbrugerens og forsikringsselskabets interesser. Den ordentlige entreprenør har således en interesse i at drive en god og bæredygtig forretning, ved at kunne aflevere godt byggeri, men også i at få mulighed for selv at udbedre eventuelle fejl (da ingen er perfekt). Forbrugeren har en interesse i at kunne få udbedret alvorlige byggeskader pga. af udførelsesfejl indenfor rimelig tid. Og forsikringsselskabet har en interesse i at sikre forbrugerens interesse samtidig med at kunne fastholde bygherrens/entreprenørens ret – og pligt – til selv at udbedre skaden, for derigennem at kunne drive en lønsom forsikringsvirksomhed.

Ordningen er administrativ tung at håndtere for forsikringsselskabet, men dens præventive effekt er omvendt også grunden til, at man har formået at holde præmieniveauet lavt i forhold til udviklingen i materialeprisniveauet, som er styrende ved opgørelsen af erstatningen for skadesudbedringen og dermed for det samlede erstatningsniveau under ordningen.

Selvom præmieudgiften, med gebyrbidraget til Social- og Boligstyrelsen, i sidste ende sendes videre til forbrugeren, udgør den ikke en mærkbar udgift, da den medtages som en del af entreprisesummen, der i praksis finansieres over 30 år som en del af et kreditforeningslån.

3. Byggeskadeforsikringens betydning for Ejerskifteforsikringen

En ejerskifteforsikring kan ikke erstatte en byggeskadeforsikring. Og præmierne på ejerskifteforsikringer vil stige.

En ejerskifteforsikring tegnes i forbindelse med en *hushandel* og dækker uforudsete skader og skadeforårsagende fejlkonstruktioner på overtagelsestidspunktet. Dækningsomfanget er fastsat ved lov. Den løfter *sælgers* mangelansvar i forhold til køber, som forsikringsselskabet i stor grad bærer risikoen for.

En ejerskifteforsikring er en balance mellem sælger, køber og forsikringsselskab. Ved nybyggeri er der som regel ikke nogen sælger, da de fleste huse opføres af dem der skal bebo dem. Der finder således ikke noget ejerskifte sted ved nybyggeri og dermed kan ejerskifteforsikringen under huseftersynsordningen ikke finde anvendelse ved en eventuel byggeskade. Der sælges derfor i dag reelt ikke nogen ejerskifteforsikringer i forbindelse med nybyggeri (typisk kun udstillingshuse solgt af typehusselskaber til forbrugere).

Handles et nybygget hus indenfor dets første 10 års levetid (hvor byggeskadeforsikringen lovmæssigt dækker), kan der godt tegnes en ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen. Den 10-årige Byggeskadeforsikring tegnes af bygherren/entreprenøren ved ejendommens aflevering og følger med ejendommen ved en hushandel. Et overlap mellem de to forsikringer vil derfor opstå, hvis ejendommen sælges indenfor ejendommens første 10 leveår, hvor der ved handlen tegnes en ejerskifteforsikring.

Byggeskadeforsikringen dækker i dag forud for andre tingsforsikringer, som f.eks. Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen, og har derfor også en betydning for risiko- og præmieniveauet på disse forsikringer til gavn for forbrugerne, hvorfor nyere huse typisk også har en billigere præmie på Ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring.

Udfases byggeskadeordningen vil præmien på at ejerskifteforsikre denne type nye huse (under 10 år) stige markant, da risikoen, uden den lovpligtige byggeskadeforsikring og ordningens præventive og udbedrende virksomhed, vil forøges betydeligt. Det er vanskeligt at sætte præcise tal på risikoens størrelse, på grund af den forstærkende effekt en fri og ukritisk entreprenøradgang vil have samt antallet af hushandler med ejerskifteforsikring, men det vurderes, at erstatningsudbetalingerne på disse nyere huse uden Byggeskadeforsikringen vil stige med op til et lavere tocifret millionbeløb om året – som en afspejling af merrisikoen for omfattende skjulte skader og skadeforårsagende fejlkonstruktioner.

Dansk Boligforsikring A/S dækker i dag meget få skader under Ejerskifteforsikringen på huse under 10 år, hvilket primært skyldes en kombination af, at de fleste nybyggede huse ikke bliver solgt indenfor de første 10 år af husets levetid og Byggeskadeforsikringens forrang, idet der sjældent ses skader på huse under 10 år, som ikke skyldes fejl ved opførelsen, og som samtidig opfylder skadebegrebet under Ejerskifteforsikringen. De skader på nyere huse, som dækkes under Ejerskifteforsikringen, er hovedsageligt mindre skader, der ikke er anmærket i tilstandsrapporten, men få er omvendt meget omfattende og dyre skjulte skader eller skadeforårsagende fejlkonstruktioner på huse, som er fritaget for forsikringspligten ved selvbyggererklæring og hvor huset generelt er udført håndværksmæssigt dårligt.

4. Udfasning af ordningen giver dårlig forbrugerbeskyttelse

Dansk Boligforsikringen A/S støtter ikke en udfasning af ordningen.

De fleste nybyggerier er i dag parcelhuse til unge familier. Med en udfasning af ordningen vil ca. 10500 boligenheder (parcelhuse, rækkehuse, ejerlejligheder mv.) – heraf størsteparten børnefamilier – *årligt* blive ført tilbage til retstilstanden før 1. april 2008 med dårligt nybyggeri, lav retssikkerhed og lange opslidende retssager – som en direkte følge af, at der gives fri og ukritisk adgang til et marked, hvor pengene er hurtige og konsekvenserne af byggesjusk begrænsede for den udførende entreprenør.

En udfasning af ordningen vil svække bygherrens/entreprenørens incitament til at udføre, aflevere og udbedre efter en god håndværksmæssig standard samt fjerne forbrugerens sikkerhed for i stedet, indenfor rimelig tid, at få erstatning for udbedring en alvorlig byggeskade fra et forsikringsselskab.

Derudover fjernes forbrugerens adgang til billigt og relativ hurtig at få prøvet sit krav mod forsikringsselskabet ved et anerkendt forbrugerklagenævn i tilfælde af uenighed. En udfasning vil derfor føre til et markant større pres på domstolene af sager om fejl og mangler ved nybyggeri – med den usikkerhed der i øvrigt følger af lange opslidende retssager og en lurende risiko for entreprenørens konkurs, ligesom man som forbruger, ikke længere vil have en lovsikret ret til erstatning for væsentlige

byggeskader som følge af dårligt arbejde herunder fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har en afgørende betydning for bygningens brugbarhed.

Endelig vil en udfasning formentlig få en mærkbar effekt på præmieniveauet på bl.a. ejerskifte- og husforsikringer til ugunst for ejerskiftekunderne men også den brede forbrugermasse. Ejerskifteforsikringen vil blive ramt af flere og dyrere skader sammenlignet med i dag, hvilket formentlig vil være ensbetydende med en præmieforhøjelse på den del af de nybyggede huse, som handles indenfor de første 10 år af husets levetid. Dog vil Husforsikringen, der tegnes af alle boligejere, blive ramt af størstedelen af de skadeanmeldelser, som i dag i gennemsnit udgør mere end 2.700 registrerede svigt, af mere eller mindre alvorlig karakter og økonomisk størrelse, ud af ca. 3.000 inspektioner under byggeskadeordningen om året.

Et tal som erfaringsmæssigt vil blive markant større pga. den frie og ukritiske adgang til nybyggerimarkedet. Håndteringen af disse skadeanmeldelser vil indebære en administrativ byrde som kan påvirke præmieniveauet på Husforsikringen, idet en stor del formentlig vil ende som klagesager, da der ikke længere er anden forsikring til at samle op på væsentlige byggeskader som følge af udførelsesfejl.

5. Mulige forbedringer af ordningen

Selvom ordningen i dag fungerer, kan den forbedres.

Dansk Boligforsikring A/S ser følgende åbenlyse og relativ simple tiltag som mulige forbedringer af ordningen til gavn for forbrugerne – som et alternativ til at lade ca. 10500 boligenheder om året være uden anden reel forbrugerbeskyttelse end domstolene.

Mere kontrol i byggefasen: kontroleftersyn i forbindelse med byggeriets opførelse er ikke lovpligtigt i dag, men kan foretages af selskabet som et led i dets risikovurdering i forbindelse med indtegningen, og som betingelse for udstedelse af forsikringspolicen.

Styrken ved dette kontroleftersyn er, at graverende fejl opdages og udbedres i byggefasen, på et tidspunkt hvor entreprenørens motivation er størst, fremfor år efter hvor de har manifesteret sig til alvorlige og dyre byggeskader, og hvor entreprenørens motivation for at udbedre er mindre. Et effektivt kontroleftersyn vil derfor også have en markant betydning for præmieniveauet.

Det foreslås derfor, at kontroleftersyn i forbindelse med byggeriets opførelse gøres obligatorisk i et eller andet omfang – eventuelt i forhold til bestemte risikoprofiler (lav anciennitet, erfaring, egenkapital mv.).

Synliggørelse af skyggetal: I dag fremgår langt de fleste svigt, mangler og skader, som konstateres i forbindelse med frivilligt indtegningssyn, eftersynene og de konkrete skadeanmeldelser ikke af BSFS, da ca. 85% af disse udbedres af bygherren/entreprenøren.

En synliggørelse af byggeriets reelle skadehistorik og bygherrens/entreprenørens udbedringsvillighed vil styrke tilliden til ordningens præventive funktion samt understøtte bygherrens/entreprenørens incitament for at aflevere og udbedre i god håndværksmæssig standard yderligere.

Det foreslås derfor, at alle svigt, mangler og skader, som registreres i forbindelse med indtegningen af huset, de lovpligtige 1 og 5-års eftersyn samt konkrete skadeanmeldelser, offentliggøres i BSFS sammen med bemærkning om, hvorvidt forholdet er udbedret af bygherren/entreprenøren.

Byggeriets reelle skadehistorik kan desuden tydeliggøres yderligere ved en samkøring med registreringerne fra husets aflevering, 1 og 5 års eftersyn efter de entrepriseretlige regler (AB-eftersyn), som i dag udføres sideløbende med, men uafhængigt af, ordningens to lovpligtige eftersyn.

Udvidelse af ordningen: Ordningen omfatter i dag alene opførelse af ejerboliger til forbrugere (af en professionel bygherre eller hovedentreprenør) og har derfor en væsentlig begrænsning i forhold til forbrugerrelevans og markedsgrundlag. Ordningen beskytter med andre ord kun en del af forbrugerne, ligesom den ikke udgør et attraktivt marked for flere udbydere.

En udvidelse af ordningen, til også at omfatte opførelse af andre typer byggerier til forbrugere, vil derfor udbrede byggekvaliteten samt skabe en bredere og mere relevant forbrugerbeskyttelse mod samme type skader, ligesom det vil skabe et større marked og dermed et bedre konkurrencegrundlag for flere udbydere til gavn for den frie konkurrence.

Det foreslås derfor, at ordningen udvides til – igen – at omfatte udlejningsejendomme, men derudover også fritidsejendommen opført af en professionel bygherre eller hoventreprenør til en forbruger, hvilket ifølge tal fra Danmarks statistik udgør ca. 19.000 boligenheder om året.

Endelig foreslås det, at undtagelsen for selv- og medbyg fjernes, så der også for disse byggerier er forsikringspligt. Begrundelsen herfor er, at hensynet til byggekvaliteten, som sikres gennem ordningens forebyggende funktion, vejer tungere end at sikre skadevolder, idet sikrede under alle omstændigheder ikke vil have ret til erstatning, hvis den væsentlige byggeskade er fremkaldt ved sikredes byggesjusk, der kan karakteriseres som grov uagtsomhed.

Holbæk den 29. september 2026

-- AKT 1008930 -- BILAG 67 -- [Tunnel Marking] --

[BeS8wijKiJ9/9fe1gAA=.c2thZGVAZGFuc2tib2xpZ2ZvcnNpa3JpbmcuZGs=.c2thZGVAZGFuc2tib2xpZ2ZvcnNpa3JpbmcuZGs=.999+zi8m8sLmP+96d3tDXGIBbUGSkHsbRst/l7tohtE=]

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	sune@nordahlforsikring.dk
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar vedr. udfasning af byggeskadeforsikringsordningen
Identifikationsnummer	1008757
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: sune@nordahlforsikring.dk (sune@nordahlforsikring.dk)
Titel: Høringssvar vedr. udfasning af byggeskadeforsikringsordningen
Sendt: 29-09-2026 20:39
Bilag: Tidligere korrespondance.eml;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm

Det er med stor forundring, at vi har erfaret, at man vil udfase byggeskadeforsikringsordningen.

Vi opfordrer på det kraftigste til at bevare og forbedre den obligatoriske byggeskadeforsikring frem for at gennemføre den foreslåede udfasning fra den 1. januar 2027.

Vi anerkender behovet for at undersøge ordningens pris, konkurrenceforhold og faktiske beskyttelse af forbrugerne. En udfasning bør imidlertid ikke gennemføres, uden at det er dokumenteret, hvordan forbrugerne fremover sikres en mindst tilsvarende beskyttelse mod alvorlige byggeskader – navnlig når den ansvarlige entreprenør er gået konkurs.

Hvem sikrer udbedringen, når entreprenøren ikke kan betale?

For forbrugeren er det afgørende, at en alvorlig byggeskade faktisk bliver udbedret. En mulighed for at klage eller gøre et ansvar gældende har begrænset økonomisk værdi, hvis den ansvarlige virksomhed er ophørt eller ikke kan betale.

Byggeskadeforsikringen giver inden for sine dækningsvilkår adgang til at få dækket alvorlige byggeskader hos forsikringsselskabet. Hvis den obligatoriske beskyttelse fjernes, efterlyser vi derfor konkrete svar på:

- Hvem skal finansiere udbedringen, hvis den ansvarlige entreprenør er konkurs?
- Hvordan sikres boligejeren mod alvorlige skader, som først viser sig flere år efter afleveringen?
- Hvilke alternative ordninger skal overtage denne risiko, og med hvilke dækningsgrænser, undtagelser og omkostninger?
- Hvordan sikres det, at beskyttelsen også omfatter senere ejere af boligen?

Spørgsmålet om konkursbeskyttelse har tidligere begrundet politisk handling. Efter Qudos' konkurs blev der i 2019 indgået en aftale om at sikre berørte husejere, hvis bygherren gik konkurs uden at tegne en erstatningsforsikring. Sagen illustrerer betydningen af, at boligejeren har en økonomisk beskyttelse, når den ansvarlige virksomhed ikke kan opfylde sine forpligtelser. Erhvervsministeriets meddelelse om Qudos

Beslutningsgrundlaget bør belyse ordningens samlede værdi

Ministeriet henviser til en lav dækningsandel, begrænset konkurrence og høje omkostninger som begrundelser for udfasningen. Det er relevante problemstillinger, men efter vores vurdering bør de undersøges hver for sig og sammenholdes med konsekvenserne af at fjerne forsikringspligten. Ministeriets meddelelse om udfasningen

En lav andel dækningsberettigede skader dokumenterer ikke i sig selv, at forsikringen har begrænset værdi. Det er også nødvendigt at kende skadernes størrelse, de tab boligejerne undgår, og den hjælp ordningen giver til at få skader opdaget og udbedret.

Vi anmoder derfor om, at følgende oplysninger fremlægges som en del af beslutningsgrundlaget:

- Entydige definitioner af anmeldte skader, registrerede svigt, dækningsberettigede skader og faktisk erstattede skader.
- En afklaring af, om opgørelserne omfatter alle skadeanmeldelser eller alene registreringer fra de obligatoriske eftersyn.
- Oplysninger om uafsluttede sager, efterfølgende ændringer af afgørelser og skader anmeldt uden for eftersynene.
- Samlede erstatningsbeløb, udgifter til udbedring samt fordelingen mellem små og store skader.
- Oplysninger om entreprenørbetalte udbedringer efter forsikringsselskabets involvering, og om disse indgår i vurderingen af ordningens effekt.
- En økonomisk vurdering over forsikringernes fulde løbetid, så præmier og senere skadeudgifter sammenholdes på et retvisende grundlag.

Forskelle i selskabernes praksis bør undersøges

Social- og Boligstyrelsens årsberetning for 2024 viser, at ét selskab stod for 96 procent af de dækningsberettigede svigt og skader, men kun vurderede 19 procent af de registrerede svigt og skader. Årsberetningen påpeger også, at flere svigt kan være samlet i én beskrivelse og dermed ikke tælle fuldt med i statistikken. Årsberetning 2024, trykt side 8 og 18

Disse forhold beviser ikke, at tallene eller afgørelserne er forkerte. De giver imidlertid anledning til at undersøge betydningen af registreringspraksis, forskelle i de forsikrede byggerier og selskabernes dækningsvurderinger.

Hvis problemerne skyldes utilstrækkelig registrering eller uensartet praksis, bør målrettede forbedringer undersøges, før beskyttelsen afvikles.

Rådgivning og forsikringsdækning løser forskellige behov

En byggerådgiver kan hjælpe forbrugeren med at forebygge og dokumentere fejl. Rådgivning sikrer imidlertid ikke i sig selv betaling for udbedringen af en alvorlig byggeskade, hvis entreprenøren er konkurs.

En vurdering af alternativerne bør derfor omfatte forbrugerens samlede udgifter til rådgivning, tekniske undersøgelser, eventuelle tvister og skadesudbedring. En besparelse på forsikringspræmien bør holdes op mod den risiko, der overføres til den enkelte boligejer.

Vi foreslår desuden, at konkrete skadesforløb indgår i evalueringen, herunder sager med konkurs efter forsikringens ikrafttræden og sager, hvor entreprenøren har udbedret skaden efter selskabets opfølgning.

Større konkurrence bør indgå som en konkret løsningsmulighed

Vi ønsker selv at bidrage til større konkurrence ved at tilbyde byggeskadeforsikringer med konkurrencedygtige priser, attraktive vilkår og tilgængelig service. Vi er åbne om vores kommercielle interesse. Samtidig mener vi, at konkrete planer om nye udbydere er relevante for vurderingen af markedets fremtidige konkurrenceforhold.

Vi stiller gerne dokumentation til rådighed og bidrager til en dialog om adgangsbarrierer og mulighederne for at forbedre markedet.

Vores forslag

Vi anbefaler, at den obligatoriske byggeskadeforsikring bevares, og at der iværksættes en målrettet forbedring af ordningen med:

1. En opdateret, uafhængig evaluering af forbrugerbeskyttelsen og den samlede økonomi.
2. Ensartede definitioner og mere gennemsigtig offentlig rapportering om skader, afgørelser og erstatninger.
3. En undersøgelse af forskelle i dækningspraksis og behovet for tydeligere dækningsvilkår.
4. Bedre opfølgning på eftersynenes kvalitet og rettidighed.
5. En undersøgelse af barrierer for nye udbydere og mulighederne for øget konkurrence.
6. Tydelig information til forbrugerne om dækning, undtagelser og klagemuligheder.

Hvis en udfasning fortsat overvejes, opfordrer vi som minimum til, at den udsættes, indtil en konkret alternativ beskyttelse er beskrevet, vurderet og kan træde i kraft samtidig. Vurderingen bør udtrykkeligt omfatte konkurs, sent konstaterede skader og efterfølgende ejere.

Vi anmoder om, at disse spørgsmål behandles i det videre lovforberedende arbejde, og deltager gerne i et møde om, hvordan ordningen kan forbedres.

For knapt et år siden anmodede Flemming Meyendorff om et møde (se vedhæftede), hvor der opfordres til dialog om ordningen. Dette blev afvist.

Vi håber derfor, at man nu inviterer til møde og dialog - fremfor at udfase ordningen og derved svække forbrugerbeskyttelsen i så drastisk grad, som tilfældet vil være ved en udfasning.

Med venlig hilsen

Sune Rass Kristiansen
Nordahl Forsikring
Tlf.: 27440055

Til: sune@nordahlforsikring.dk
Fra: Sune Rass Kristiansen (sunerass@outlook.com)
Titel: Tidligere korrespondance
Sendt: 29-09-2026 17:32
Bilag: image.png; image.png; image.png;

Fra: Caroline Strandmark Povelsen <carpov@sbst.dk>
Sendt: 24. oktober 2025 10:37
Til: Flemming Meyendorff <Flemming@meyendorff.eu>
Emne: SV: Lovpligtig Byggeskadeforsikring - udbydere (monopol) - ændringer undervejs?

Kære Flemming Meyendorff

Tak for din henvendelse af 17. september 2025 vedr. byggeskadeforsikringsordningen.

Styrelsen kan oplyse, at styrelsen er opmærksom på betydningen af et velfungerende marked, og er derfor også opmærksom på situationen med de få udbydere.

De konstruktive pointer i nedenstående mail er noteret hos os, og styrelsen takker samtidig for dit tilbud om et møde. Styrelsen har dog ikke mulighed for at deltage i et sådant møde på nuværende tidspunkt.

Med venlig hilsen

Caroline Povelsen
Fuldmægtig
Kontor for Byggeri

Mobil +45 40 28 26 31
Email carpov@sbst.dk

Social- og Boligstyrelsen

Telefon +45 72 42 37 00
www.sbst.dk

https://www.sbst.dk/om-os/organisation/social-og-boligstyrelsens-privatlivspolitik

Fra: Flemming Meyendorff <Flemming@meyendorff.eu>
Sendt: 17. september 2025 16:21
Til: byggeskadeforsikring@teknologisk.dk
Cc: Caroline Strandmark Povelsen <carpov@sbst.dk>
Emne: Lovpligtig Byggeskadeforsikring - udbydere (monopol) - ændringer undervejs?

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Att.: Fuldmægtig Caroline Povelsen, Kontor for Byggeri
Anna Overlund Sørensen, Sekretariatet for Byggeskadeforsikring
August Jonas Larsen, Sekretariatet for Byggeskadeforsikring

Hermed skal jeg i min egenskab af tidligere administrerende direktør i Caplloyd A/S fra perioden 2006-2014 (i Sverige) og fra 2010-2024 (i Danmark) rette henvendelse til Styrelsen. Som bekendt indførtes ordningen 1. april 2008, men grundet byggeriets krise kom indtegningen af byggeskadeforsikringer først rigtigt i gang i større stil i slutningen af 2010, hvor Caplloyd meldte sig under fanerne.

Min henvendelse er foranlediget af den øjeblikkelige anstrengte situation indenfor byggeskadeforsikringsordningen i Danmark, som indførtes i 2008. At der historisk har været et ringe antal af udbydende forsikringsselskaber, som i en længere periode udgjordes af blot 6-7 selskaber, heraf 2

udenlandske via danske forsikringsagenturer, er i sig selv ikke overraskende, når henses til at tiårige forsikringsdækninger ikke er et område med særlig stor appetit indenfor forsikringsbranchen. Dette gælder såvel i Danmark som i udlandet.

Herudover er ordningen - med tilknytningen af et lovpligtigt 1 og 5 års eftersyn noget tungere at administrere for selskabet, end tilfældet er indenfor de fleste andre forsikringsklasser.

Vi nåede i Danmark i 2024 det højst kritisable tidspunkt i ordningens levetid, hvor den lovpligtige forsikringsordning (byggeskadeforsikring) nu kun udbydes af én spiller i form af et forsikringsagentur repræsenterende to rent udenlandske etablerede forsikringsselskaber stammende fra dels Sverige og dels Irland. Ikke et eneste dansk selskab ønsker længere at tage del i udbud af forsikringsproduktet, og den monopolagtige situation opfordrer antageligt til snarlig handling fra lovgivers side i form af en revision af lovgivningen, enten med

1. en afskaffelse af lovpligten, som tilfældet blev i Sverige i 2014 (en subsidiær og her for selskaberne meget gunstigere ordning med ganske få skadesudbetalinger), eller
2. en revision af lovgivningen indeholdende ændringer af forsikringsbetingelserne, så disse igen kan tiltrække flere selskaber til at lukke op for indtegning af byggeskadeforsikring, samtidig med at dækningen fortsætter med at være meningsfuld for forbrugeren.

At der har været en rigtig god mening med indførelse af BEK om Byggeskadeforsikring er uomtvisteligt.

- Dels er forsikringsordningen skaderamt, hvilket klart demonstrerer, at forbrugerne (ejeren af den forsikrede bolig) har haft et legitimt behov for dækningen. En families investering i en bolig er en af de større, man kaster sig ud i, i livet, og investeringen fortjener en vis form for beskyttelse.

- Dels har forsikringsordningen grundet sin lovpligtige karakter medvirket til at rense ud blandt de mere dubiøse entreprenører i branchen, som grundet gentagne sager med byggesjusk er nægtet adgang til at opnå tilbud om byggeskadeforsikring, som en del af ansøgningspakken til kommunen, når byggetilladelsen skal indhentes.

- Og endelig medvirker ordningen til en generel forbedring af byggeriets kvalitet.

Konklusionen bør vel derfor være, at denne meningsfulde forbrugerbeskyttelsesforanstaltning bevares, jf. 2 ovenfor, men i en revideret form, som kan tænkes at tiltrække flere selskaber til at deltage i udbuddene igen.

Kun at have én udbyder er ikke forsvarligt, da det skaber en sårbar situation for både bygherrer og forbrugere, og potentielt fører til monopolpriser og mangel på valgmulighed.

Det er selvsagt i alles interesse, at en større kreds af forsikringsselskaber bakker op om en lovpligtig forsikringsordning. Og et nyt engagement i en ordning med eller uden ændringer fra forsikringsmarkedets side vil under alle omstændigheder vil være betinget af, at en vis åbenhed om status omkring ordningen er til stede.

At sætte fornyet forsikringskapacitet op til deltagelse fordrer nemlig et grundigt og seriøst forarbejde, og er ændringer på vej, må et sådant forarbejde nødvendigvis afvente resultatet af disse.

At man næppe kan forvente at lokke et dansk forsikringsmarked til fadet på uændrede vilkår, turde være indlysende. Men grundet den nu velkendte monopolagtige situation, som er ganske usædvanlig, er ny deltagelse af udenlandske forsikringskapaciteter med erfaring indenfor 10-årige forsikringsdækninger måske en mulighed, selvom – indrømmet – det klinger hult uden deltagelse af et minimums antal af danske forsikringsselskaber i en lovpligtig dansk forsikringsordning.

Mit spørgsmål til Styrelsen er derfor, hvor langt man er i overvejelserne i dag omkring bevaring, ændring eller ophævelse af BEK om byggeskadeforsikring, og kunne Styrelsen have en interesse i en drøftelse af situationen, herunder som inspiration til hvilke alternative dækningsmuligheder, der evt. kunne afhjælpe den øjeblikkelige uholdbare situation?

Det skulle glæde mig at høre fra jer.

KIND REGARDS - MED VENLIG HILSEN
Flemming Meyendorff, Owner
PHONE: +45 4050 1552 / E-MAIL: insurance@meyendorff.eu
MEYLLOYD & CO - INSURANCE AGENCY (FSA REG. 36903)



LONDON MARKET INSURANCE SOLUTIONS

Danish representative for:



Reg. Fiskal Agent for Amtrust International Underwriters DAC, Ireland.

Legal disclaimer
This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This message contains confidential information and is intended only for the individual named. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

== AKT 1008930 == BILAG 71 == [Samlede høringssvar] ==

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	29-09-2026
Afsender	Jesper Iwers (iwers@outlook.com)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	sagsnr. 2026-2230: Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Identifikationsnummer	1008756
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Jesper Iwers (iwers@outlook.com)
Titel: sagsnr. 2026-2230: Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)
Sendt: 29-09-2026 22:52
Bilag: Høringssvar vedrørende lov om ændring af byggeloven.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm,

Vedhæftet fremsendes mit høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven med henblik på udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Jeg skal venligst anmode om, at høringssvaret i videst muligt omfang ikke offentliggøres eller videregives, medmindre dette er strengt nødvendigt af hensyn til ministeriets sagsbehandling eller lovgivningsprocessen. Såfremt offentliggørelse er påkrævet, anmodes om, at mine personoplysninger i videst muligt omfang anonymiseres.

Jeg står naturligvis til rådighed, såfremt der er spørgsmål til mit høringssvar.

Med venlig hilsen

Jesper Krog Iwers
Brethparken 28
7080 Børkop

29. september 2026

Til: Børne-, Ældre- og Boligministeriet
snb@baebm.dk

Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen)

Undertegnede afgiver hermed høringssvar til det fremsatte udkast til lov om ændring af byggeloven med henblik på udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Udfasningen bør ikke stå alene

Den nuværende byggeskadeforsikringsordning har væsentlige begrænsninger og dækker alene de mest alvorlige byggeskader. Det anerkendes, at markedet for forsikringstypen ikke fungerer hensigtsmæssigt, da der reelt kun er ét forsikringsselskab, der udbyder forsikringen.

Forsikringen dækker imidlertid *noget*. At udfase den uden samtidige initiativer til styrkelse af forbrugerbeskyttelsen udgør en ensidig forringelse af forbrugerbygherrens beskyttelse. Det er særligt betænkeligt, at formuleringen "*at sikre, at byggeskader udbedres*" i lovforslagets § 1, nr. 1 foreslås fjernet fra byggelovens formålsbestemmelse. En sådan ændring sender et signal om, at lovgiver ikke længere anser udbedring af byggeskader for et centralt formål med byggeloven.

Forslag til samtidige initiativer

Bygningsreglementet skal overholdes i praksis, og kvaliteten i byggeriet skal højnes.

- Med ophævelsen af byggelovens kapitel 4 A, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, bortfalder de obligatoriske 1- og 5-årseftersyn efter § 25 E. Der er behov for øget kontrol med byggeriets kvalitet, ikke mindsket.
- En lovpligtig retshjælpsforsikring for forbrugere i entrepriseaftaler bør overvejes som erstatning for byggeskadeforsikringen. Ordningen vil virke præventivt og give forbrugeren reel mulighed for at forfølge berettigede krav.
- Der er behov for at styrke forbrugerbeskyttelsen gennem ændringer af retsplejeloven.

Afsluttende bemærkning

Jeg opfordrer indtrængende til, at udfasningen af byggeskadeforsikringsordningen ikke gennemføres uden samtidige, konkrete initiativer til styrkelse af forbrugerbeskyttelsen på byggeområdet.

Jeg håber, at ministeren vil sætte sig i spidsen for de nødvendige forbedringer. Der er alvorligt brug for det.

Med venlig hilsen

Jesper Krog Iwers
Brethparken 28,
7080 Børkop

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	30-09-2026
Afsender	Nanna Lea Roland Rasmussen Byggesag Teknik & Miljø Vejle Kommune (NALRA@vejle.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel	Høringssvar fra DABYFO - Udfasning af byggeskadeforsikring
Identifikationsnummer	1008789
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
Fra: Nanna Lea Roland Rasmussen Byggesag Teknik & Miljø Vejle Kommune (NALRA@vejle.dk)
Titel: Høringssvar fra DABYFO - Udfasning af byggeskadeforsikring
Sendt: 30-09-2026 08:54
Bilag: DABYFO høringssvar - Udfasning af byggeskadeforsikring - endelig version1.docx; Tunnel Marking.txt;

Hej Sune.

Undskyld den lidt sene tilbagemelding vi skulle lige have det sidste på plads. Vedhæftet er DABYFO´s samlede høringssvar iht. Udfasning af byggeskadeforsikringen.

Skriv endelig hvis der er behov for uddybning eller andet.

Venlig Hilsen

Nanna Lea R. Rasmussen
Høringstovholder – DABYFO

DABYFO
Forum for Danske Bygningsmyndigheder

Bygningsingeniør, Energi – Byggesag, Erhverv
Teknik & Miljø · Kirketorvet 22 · 7100 Vejle
Mobil 20223973 E-mail: NALRA@vejle.dk · www.vejle.dk

fælles om ...klimaet
VEJLE KOMMUNE

DABYFO
Forum for Danske Bygningsmyndigheder

29. september 2026

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

snb@baebm.dk

Høringssvar til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af bygge-skadeforsikringsordningen)

DABYFO takker for muligheden for at komme med bemærkninger til høringen.

Forum for Danske Bygningsmyndigheder - DABYFO - er en upolitisk forening, som består af alle 98 kommuners bygningsmyndigheder. Høringssvaret er en sammenskrivning af tilbagemeldinger fra en hel del af DABYFOs medlemmer.

Generelle bemærkninger:
DABYFO har forståelse for baggrunden for de foreslåede ændringer og ser positivt på, at der nu findes en løsning på et problem, som har eksisteret i flere år. Lovgivningen bringes i overensstemmelse med markedets reelle muligheder, kommuner og bygherrer fritages for et krav, der ofte ikke kan opfyldes, og administrationen bliver enklere og mere ensartet. Samtidig fjernes en væsentlig årsag til forsinkede og fastlåste byggesager.

Forslaget giver dog anledning til bekymringer og spørgsmål.

Det fremgår af forslaget, at reglerne ikke finder anvendelse på ansøgninger om byggetilladelse indgivet inden 1. januar 2027. For sådanne ansøgninger finder de hidtil gældende regler anvendelse. Det fremgår imidlertid ikke af materialet hvad baggrunden herfor er.

Kommunerne har en ikke uvæsentlig mængde ansøgte uafgjorte byggesager, der er modtaget før den 1. januar 2027, hvor der endnu ikke er meddelt byggetilladelse. Det vil virke stik imod hensigten, at kommunerne i disse sager fortsat skal kræve fremsendelse af tilbud på byggeskadeforsikring (eller tinglyst servitut) inden byggetilladelse kan meddeles, og i selve byggetilladelsen stille krav om, at der ved færdigmelding – potentielt flere år senere – skal fremsendes dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring og at præmien er betalt - efter en ordning, der er under udfasning.

Kommunerne har også mange sager, hvor der ér meddelt byggetilladelse – på baggrund af et tilbud – hvor byggearbejdet endnu ikke er færdigmeldt. I disse sager skal kommunerne – efter forslaget – fortsat sikre, at der fremsendes dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring og at præmien er betalt, før vi kan meddele ibrugtagningstilladelse – efter en ordning, der er under udfasning.

Der er ikke nogen krav til, hvor hurtigt et byggeri skal være opført og færdigt, når anmeldelse af byggearbejdet er sket indenfor det første år. Det er absolut ikke sjældent, at kommunerne oplever sager, hvor et byggearbejde er trukket ud, og hvor der er gået flere år med at opføre byggeriet.

Ejerne vil få overordentlig vanskeligt ved at fremskaffe dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring og at præmien er betalt, hvis der til den tid slet ikke findes et forsikringsselskab længere.

Mange kommuner har i overensstemmelse med Styrelsens vejledning praktiseret, at der kunne dispenseres fra kravet om byggeskadeforsikring, hvis det var umuligt at tegne en forsikring. Byggeklageenheden har den 23. juni 2026, sagsnr. 25/06322, klagenr. 1075947, afgjort, at der ikke er lovhjemmel til at dispensere fra kravet, medmindre der er tale om tvangsauktion. Se byggeklageenhedens afgørelse https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7001031138

Ved mange lejeboliger er der i dag tinglyst servitutter, der pålægger ejer at tegne byggeskadeforsikring, hvis boligen sælges indenfor en 10-årig periode. I forslaget er det ikke særskilt belyst, om kommunerne fortsat skal forlange byggeskadeforsikring, hvis ejer vil sælge en lejebolig. Som lovforslaget er lige nu, kan kommunerne i princippet give en byggetilladelse den 31.12.2026 med krav om tinglyst servitut gældende 10 år frem i tiden.

DABYFO mener, at de skitserede overgangsproblematikker skal håndteres inden ændringerne træder i kraft, så både ansøgere og kommunerne ikke efterfølgende stilles i en fastlåst situation.

Vi har ikke konkrete forslag til ordlyd og ændrede bestemmelser, men indgår gerne i en dialog herom. Man burde kunne skele til hvordan sager bagudrettet blev håndteret i forbindelse med ændring af henholdsvis kloakautorisation og energimærkning.

Set i lyset af få udbydere af ordningen og det allerede omfattende problem bør også det overvejes om forslaget kan træde i kraft tidligere end angivet.

DABYFO forstår at begrundelsen for at ophæve kravet om byggeskadeforsikring, skyldes det, at der i praksis kun er ét forsikringsselskab, der tilbyder ordningen, samtidig med at forsikringsdækningen er blevet mere begrænset over tid. Det står i stærk kontrast til det oprindelige formål og baggrunden for ordningen.

Den obligatoriske byggeskadeforsikring blev indført i 2008 efter der havde været flere alvorlige sager om bl.a. skimmelsvamp, hvor boligejere havde vanskeligt ved at få ansvaret placeret og få udbedret skaderne – samtidig med at den tekniske myndighedskontrol med nybyggeri blev reduceret. Formålet var at beskytte boligejere mod alvorlige byggeskader og samtidig sikre en uafhængig kontrol af kvaliteten i boligbyggeriet.

At fjerne ordningen uden at indføre alternativer, som sikrer det fortsatte aktuelle formål, øger risikoen for byggesjusk, flere byggeskader og i værste fald usunde boliger.

At antallet af byggeskader er faldet, er ikke nødvendigvis et argument for at afskaffe ordningen. Tværtimod kan det være et resultat af ordningens forebyggende effekt. Krav om 1- års og 5-års eftersyn og at fejl registreres systematisk samt viden om mulig erstatningspligt skaber et incitament til bedre kvalitet i byggeriet. En afskaffelse kan derfor på sigt føre til flere fejl og mangler.

Særligt for parcelhuse kan der være problematisk, da de end ikke er omfattet af stikprøvekontrollen.

I dag indsamles og analyseres oplysninger fra eftersynene gennem byggeskadeforsikringssystemet, og data bruges bl.a. til kvalitetsopfølgning og offentliggørelse af byggeskader. Ved udfasning bortfalder den nationale opsamling af erfaringer med byggeskader, og svækker muligheden for at identificere systematiske fejl og forbedre byggeriets kvalitet. Vi mister derved vigtig viden.

Byggeskadeforsikringen udgør en vigtig forbrugerbeskyttelse. Uden ordningen flyttes risikoen fra de professionelle aktører til den enkelte boligejer, som i højere grad må føre langvarige og omkostningstunge retssager for at få dækket byggeskader. Det skal særligt ses i lyset af at en enkelt alvorlig byggeskade kan koste hundredtusindvis eller millioner af kroner at udbedre.

Vi besvarer gerne eventuelle spørgsmål til ovenstående og deltager gerne i yderligere dialog om løsninger.

Venlig hilsen

DABYFO

Kontaktpersoner og kontakt info:
Høringssekretær: Nanna Lea R. Rasmussen, 20223973, NALRA@vejle.dk
Formand: Marie Juul Baumann, *40419909*, mariejbaumann@gmail.com**
Repræsentant: Jane Petersen, 21284420, jpet@aabenraa.dk

*NB vedr. *) Kontakt info er midlertidige. Fra 20. oktober træffes Marie på marbau@frederiksberg.dk*

-- AKT 1008930 -- BILAG 77 -- [Tunnel Marking] --

Denne email er sendt vha SEPO tunnel kryptering til nedenstående modtagere i dit domæne.

Med venlig hilsen
post@vejle.dk / Vejle Kommune

Modtagere af email:
"snb@baebm.dk" <snb@baebm.dk>

Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

30. sep 2026

Brevdato	30-09-2026
Afsender	Jørn Bitsch (JB@parcelhus.dk)
Modtagere	Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning); formand@parcelhus.dk
Akttitel	Høringssvar - Parcelhusejernes Landsforening
Identifikationsnummer	1008790
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Sune Nyvang Blohm
Udskrevet	30. sep 2026

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk), formand@parcelhus.dk (formand@parcelhus.dk)
Fra: Jørn Bitsch (JB@parcelhus.dk)
Titel: Høringssvar - Parcelhusejernes Landsforening
Sendt: 30-09-2026 08:57
Bilag: Høringssvar.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Hermed fremsendes høringssvar omkring ophør af byggeskadeordningen

Med venlig hilsen
Parcelhusejernes Landsforening
Jørn Bitsch
Cand.jur., sekretariatschef

**** Informationer i denne e-mail (inklusive eventuelle vedhæftede dokumenter) er at anse for fortrolige og er alene beregnet for den/de ovenfor anførte modtagere. Enhver anmeldelse, brug, afsløring, distribution eller kopiering af denne e-mail er forbudt undtagen af eller på vegne af den/de tiltænkte modtagere. Hvis du har modtaget denne mail ved en fejl, bedes du underrette mig straks via e-mail, slette denne e-mail og ikke oplyse andre om indholdet heraf. Mange tak ****
GDPR: PL's persondatapolitik kan læses på www.parcelhus.dk under Persondatabeskyttelse.

**** The information in this e-mail (including attachments, if any) is considered confidential and is intended only for the recipient(s) listed above. Any review, use, disclosure, distribution or copying of this e-mail is prohibited except by or on behalf of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify me immediately by reply e-mail, delete this e-mail, and do not disclose its contents to anyone. Thank you. ****
GDPR compliance: www.parcelhus.dk submenu Persondatabeskyttelse.

PARCELHUSEJERNES LANDSFORENING

FORMANDEN

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Værløse, den 29. september 2026

Fremsendt pr. mail: snb@baebm.dk

Høringssvar til: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven (Udfasning af byggeskadeforsikringsordningen).

For Parcelhusejernes Landsforening (PL) er gode og trygge muligheder for at udbedre og forebygge byggeskader vigtige for både de nuværende og kommende boligejere.

Parcelhusejernes Landsforening finder det overordnet beklageligt, at der nærmest uden videre lægges op til politisk at kaste håndklædet i ringen, når det drejer sig om udfasning af byggeskadeforsikringsordningen.

Vi stiller os meget forundrede over, hvem der har fået selve ideen til at nedlægge ordningen. En situation med et monopol eller et oligopol er naturligvis fuldstændig uholdbar. Men når situationen er sådan, at en række forsikringsselskaber ikke vil udbyde ordningen, bør man i stedet se at finde en justeret løsning, som gør det attraktivt for flere udbydere.

Derudover har vi også registreret i pressen, at Dansk Boligforsikring har annonceret, at selskabet er klar til at gå ind på markedet, hvilket er positivt.

PL efterlyser, at en beslutning om ophør af byggeskadeordningen kan ske på et oplyst grundlag og altså ikke blot fordi, der blandt andre forhold pt. er for få udbydere af forsikringen.

PL efterlyser således,

- At ordningen fortsætter uændret, indtil følgerne for boligejerne mv. er tilstrækkeligt belyst.
- At det analyseres, hvilke potentielle tiltag der kan være for en justering af ordningen.
- At det analyseres, hvilke tiltag, der kan sikre en bibeholdelse af boligejernes retsstilling.
- At det analyseres, hvad de økonomiske konsekvenser af sådanne vil blive.
- At det analyseres, hvorledes forsikringsbranchen forholder sig til sådanne tiltag.

Parcelhusejernes Landsforening
Sekretariatet
Kirke Værløsevej 24, 1., C
3500 Værløse

Telefon 7020 1977 (9-15)
Mail sekretariat@parcelhus.dk
WEB www.parcelhus.dk

PL er fuldt klar over, at vore efterlysninger formentlig vil blive oplevet som 'generende', men at vende hver en sten, inden man smider håndklædet i ringen, må være det mindste, man kan gøre politisk, når beslutningen kan få så vidtrækkende konsekvenser for nybyggere.

En ophævelse af ordningen vil efter PL's vurdering kunne få næsten katastrofale følger for nybyggere. En ophævelse af ordningen, uden at der træder andet i stedet, vil betyde, at en bygherre kunne være uforsikret. Desuden mangler 'mediatoren' i form af forsikringsgiveren, der både hyppigt har en stærkere effekt overfor entreprenøren og leverer en potentiel dækning, hvis der ikke opnås en løsning eller er sket en konkurs. Nogle skader vil måske først blive vurderet i forbindelse med første handel af et nybygget hus og vil derfor kunne belaste Huseftersynsordningen og hvis skaden ikke identificeres, vil den kunne belaste ejerskifteforsikringen, der i så fald vil kunne komme ind i billedet.

Den erfaringsindsamling og videregivelse, der burde foregå omkring forsikringsområdet, vil gå tabt, og dermed vil gentagelser af byggefejl ske hyppigere, og der vil være gentagelser, som en forsikringsordning kunne forebygge, fordi der kunne have været flere fakta og krav til entreprenørerne på bordet.

Der er ingen tvivl om, at med de udbetalinger af erstatninger, der har været, uden at vi kender tallene, vil der i en eller anden form være en omkostning, som kommer til at ligge på boligejerne, samfundet og andre forsikringer. Desuden vil der være er en risiko for, at der kommer yderligere og afledte skader, når der er mindre kontrol, fordi der ikke er et forsikringsselskab inde over byggeriet mv.

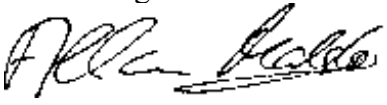
En næsten tilbagevenden til den ulykkelige situation, der politisk pressede en lovgivning om ordningen igennem i 2008, frygter vi gentages. PL forudser desuden, at der vil være en voldsom stigning af by- og landsretssager. Selv om vi mener, at der er en urimelig lang sagsbehandling, når man anlægger sager ved Forsikringsankenævnet, er dette ingenting i forhold til, hvis man i stedet må føre sagerne via retssystemet.

Med en fortsat omstruktureret ordning eller en acceptabel afløser ønsker vi en ændring af den nuværende kattelem i loven om, at man kan omgå tegningspligten ved, at boligkøberen underskriver en erklæring om med/selvbyg. Det er en uholdbar situation, hvor boligkøberen typisk er fuldstændig uvidende om de mulige konsekvenser af en sådan underskrift.

Vi mener endvidere, at der bør være en vurdering af miljøpåvirkningen af, at der forventeligt skal laves så mange skadesreparationer. Samfundsøkonomisk mener vi helt klart, at det er en fordel at have en ordning, der ud over at være et sikkerhedsnet for nybyggeren også forebygger byggeskader og reparationer, som - udover at give færre problemer for boligejeren - også blandt andet reducerer klimabelastning og ressourcespild.

PL mangler en konsekvensberegning eller sandsynliggørelse af påvirkningen, hvis ordningen bortfalder. PL ser det i øvrigt som en næsten ligegyldig faktor, at der i forbindelse med ordningens bortfald er beregnet en mindre offentlig besparelse.

Med venlig hilsen



Cand.polit. Allan Malskær
Landsformand