



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 forbrugers, 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. Voldgiftsnævnet 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