

Udbedring eller øget drift ved gruppe 2 svigt

Byggeriets ansvarlige parter afviser af og til at udbedre svigt med henvisning til, at de i fondens konklusionsbrev om eftersynet er vurderet som gruppe 2-svigt, og at der i brevet står, at skader kan forebygges ved øget drift som alternativ til udbedring. Bygningsejere skal naturligvis fastholde krav om udbedring, da der normalt er tale om entrepriseretlige mangler/fejl, som bygningsejere har krav på at få udbedret.

Hvorfor anbefaler vi så i forbindelse med gruppe 2-svigt øget drift som alternativ til egentlig udbedring? Det skyldes, at eftersynsrapporter og konklusionsbreve drejer sig om byggeteknik – og ikke om jura. Ud fra en byggeteknisk risikovurdering af svigt i gruppe 2 skønner vi, at skade først vil opstå måske efter nogle år – måske aldrig, hvis den pågældende bygningsdel holdes under nøje observation, og hvis der omgående gribes ind med forebyggende vedligeholdelse ved mindste tegn på skade. Ud fra en byggeteknisk vurdering er udbedring af gruppe 2-svigt således ikke absolut nødvendig i alle tilfælde. Udbedring er derimod altid nødvendig, hvis et svigt vurderes som gruppe 3, 4 eller 5, hvor gruppe 3 naturligvis haster mindre end gruppe 5.

1-års og 5-års eftersynsrapporterne samt vores konklusionsbreve drejer sig udelukkende om byggetekniske forhold, og de registrerede svigt placeres efter byggetekniske risikovurderinger i én af alvorsskuderne 1-5, som har været gældende siden starten af 1990'erne. Det er bestemt i lovgivningen, at Byggeskadefondens eftersyn kun skal dreje sig om byggetekniske forhold.

Gruppe 2 frikender ikke de ansvarlige

Den væsentligste forskel mellem øget drift og udbedring er selvfølgelig, hvem der betaler? Mens øget drift betales af bygnings ejeren, betales udbedring normalt af den, der er ansvarlig for svigtet.

Vores anbefaling om øget drift som alternativ til egentlig udbedring af gruppe 2-svigt fritager selvfølgelig ikke en projekterende eller udførende for hans eventuelle aftale- eller entrepriseretlige ansvar og dermed for hans pligt til at udbedre svigtet. Derfor skal bygningsejere naturligvis insistere på at få alle svigt og øvrige mangler udbedret, uanset hvilken gruppe svigtene er placeret i.

Vi anbefaler, at man reklamerer bredt, da det ofte viser sig, at der f.eks. både er et projekterings- og et udførelsesansvar. Det fremgår også af de vejledninger om bygningsejeres opfølgning på 1-års og 5-års eftersyn, som altid følger med eftersynsrapporterne og vores konklusionsbreve. Vejledninger findes på www.byggeskadefonden.dk.

Hvornår øget drift i stedet for udbedring?

Bygningsejere opgiver i nogle tilfælde at gennemføre eller gennemvinge et ansvar, fordi de ansvarlige desværre er så modvillige, at det vil kræve et sagsanlæg, der bliver uforholdsmæssigt dyrt. I andre tilfælde opgiver bygningsejere, fordi det viser sig meget kompliceret at placere ansvaret ud fra aftaler og projektmateriale. Endelig kan det skyldes, at den ansvarlige entreprenør eller rådgiver er gået konkurs, eller at bygherren selv er ansvarlig for svigtet, hvis der er tale om en bygherreleverance, eller hvis han selv har truffet beslutning –

Svigtgruppe 2

”Bygningsemnet har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang, og/eller der mangler oplysninger om nogle mindre væsentlige bygningsdele.

Manglende oplysninger bør fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.”

f.eks. i forbindelse med besparelser - om de forhold, der har ført til svigtet.

Husk, at det er bygningsejerens ansvar at tilpasse driftsplanen, hvis det ikke er muligt at få de(n) ansvarlige til at udbedre svigt i gruppe 2.

Juridisk ansvar afgøres ikke ved eftersyn

De juridiske spørgsmål om, hvem der er ansvarlige for de registrerede svigt, og dermed har pligt til at udbedre svigtene, vurderes som nævnt ikke hverken i eftersynsrapporterne eller i konklusionsbrevene. Det ville også i givet fald betyde et stærkt forøget ressourceforbrug i forbindelse med eftersynene, hvis alle aftaler, projekterings- og byggemødereferater, kontrolplaner, kvalitetssikrings- og andet dokumentationsmateriale skulle gennemgås.

Som regel er der heller ikke behov for i forbindelse med Byggeskedefondens eftersyn at placere det juridiske ansvar for svigtene. Det klarer bygningsejerne i de fleste tilfælde selv – uanset hvilken gruppe, svigtene er vurderet til i konklusionsbrevet – sammen med de ansvarlige projekterende, entreprenører eller materialeproducenter.

Ingen skadedækning

Normalt afviser vi at yde skadedækning, hvis gruppe 2-svigt anmeldes. Det skyldes, at vi normalt først anerkender, når skaderne har et dækningsberettiget omfang, og det sker sjældent for disse svigt, hvis vores anbefalinger i konklusionsbrevene om øget drift følges. I nogle tilfælde afviser vi, fordi der er tale om synlige mangler eller sparede anlægsudgifter.



Vinduespartier for tæt på terræn. Eksempel på svigt, som fonden forventer bliver udbedret, selv om eftersynsrapporten placerede svigtet i gruppe 2.