

# BYGGESKADDEFONDEN

ANMELDelse AF

## BYGGESKADE

AUGUST 2014

BYGGESKADDEFONDEN

## Bygningsejer

Planlægning og projektering

Byggeri / reovering



Forberedelse af 1-års eftersyn

Ejers egen 1-års gennemgang

Opfølgning af 1-års eftersyn

Status for opfølgning

Status for opfølgning  
af resterende svigt

Forberedelse af 5-års eftersyn

Ejers egen 5-års gennemgang

Opfølgning af 5-års eftersyn



Eventuel skadeanmeldelse

## Eftersynsfirma

1- års eftersyn

5- års eftersyn

## Byggeskadefonden

1- års konklusion

Tilbage melding

Eventuel tilbage melding

5- års konklusion

Eventuel skadedækning



## ANMELDELSE AF BYGGESKADE

Denne vejledning henvender sig til ejere og administratorer af støttet boligbyggeri.

Vejledningen informerer om Byggeskadefondens dækning af byggeskader i støttet boligbyggeri.

Vejledningen beskriver hvad bygningsejeren skal gøre, når en byggeskade konstateres, og hvilken praksis fonden har for dækning af skader.

### INDHOLD

Sammenfatning af vejledningen | [side 3](#)

Når en byggeskade konstateres | [side 4](#)

Bygningsejerens ansvar og handlepligt | [side 6](#)

Forældelse og passivitet | [side 8](#)

Sådan anmeldes en byggeskade | [side 11](#)

Sådan udfyldes anmeldelseskemaet | [side 12](#)

Fondens sagsbehandling | [side 16](#)

Udbedring af skader – udgifter og betaling | [side 18](#)

Ordliste | [side 20](#)

## Byggeskadefonden

August 2014



# SAMMENFATNING AF VEJLEDNINGEN

## NÅR EN BYGGESKADE KONSTATERES

- Det er langt fra alle skader i et byggeri, som dækkes af Byggeskadefonden. Bygningsejeren bør derfor undersøge dækningsreglerne grundigt inden eventuel anmeldelse af byggeskade.
- Nogle skader kræver umiddelbar indgriben fra bygningsejeren. Der kan være risiko for personsikkerheden, eller der kan være behov for straks at begrænse en forværring af skadens omfang.

## BYGNINGSEJERENS ANSVAR OG HANDLEPLIGT

- Bygningsejeren har en pligt til at reagere og handle, når en byggeskade konstateres. Der skal reklameres overfor eventuelle ansvarlige rådgivere eller entreprenører.

## FORÆLDELSE OG PASSIVITET

- Byggherrens krav overfor modparter forældes på 3 år, og senest 5 år efter byggeriets aflevering.

## SÅDAN ANMELDES EN BYGGESKADE

- Ved anmeldelse af en byggeskade skal bygningsejeren anvende fondens standard-skema og vedlægge relevante bilag.

## SÅDAN UDFYLDES ANMELDELSKEMAET

- På skemaets 1. side beskriver bygningsejeren skadens karakter og omfang.
- På skemaets 2. side giver bygningsejeren supplerende oplysninger til fondens vurdering af, om skaden er dækningsberettiget.
- Anmeldelseskemaet vedlægges relevante bilag.

## FONDENS SAGSBEHANDLING

- Fonden foretager både en juridisk og en teknisk vurdering af en skadeanmeldelse – som regel suppleret med besigtigelse af den anmeldte skade.
- Fondens skriftlige afgørelse om eventuel skadedækning er ledsaget af anvisninger til bygningsejeren om det videre arbejde med udbedring af skaden.

## UDBEDRING AF SKADER – UDGIFTER OG BETALING

- Fonden dækker som udgangspunkt 95% af bygningsejerens udgifter til udbedring af en skade – inklusiv den nødvendige rådgivning. Skadedækningen sættes dog altid i forhold til den skadede bygningsdels restlevetid.

# NÅR EN BYGGESKADE KONSTATERES

## HVAD DÆKKES AF FONDEN

Før anmeldelsesskemaet udfyldes og indsendes til fonden må bygningssejeren overveje, om der er tale om en byggeskade. Der kan gå nogen tid, før fonden kan træffe afgørelse. Hvis det ender med en afvisning af dækning, har alle parter brugt unødigt arbejde på anmeldelsen.

Kun byggeskader kan dækkes af fonden. Ved byggeskade forstås brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen. Byggeskaden skal have årsag i forhold ved planlægningen, projekteringen og gennemførelsen af byggeriet, renoveringen eller udbedringen. Uvæsentlige forhold er ikke omfattet af fondens dækning.

Andre fysiske forhold (funktionelle forhold) end brud, lækage o.s.v. kan i særlige tilfælde anses som byggeskade. Det kræver, at disse funktionsforhold på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. F.eks. hvis et varmeanlæg gør boligen ubeboelig.

Selv om der aktuelt hverken er tale om fysiske eller funktionelle byggeskader, kan fonden anse et forhold som en byggeskade, hvis fondens erfaringer siger, at det uden afhjælpning vil udvikle sig til en byggeskade. I vurderingen af sådanne forhold indgår også overvejelser om bygningsdeles sikkerhed og om risiko for personers sikkerhed og sundhed.

Forhold, som er omtvistede ved afleveringen, er ikke omfattet af byggeskadebegrebet. Sådanne forhold er oprindelige mangler eller fejl og skal afklares som en del af byggesagen.

Byggeskader i forsøgsbyggeri er omfattet af fondens dækning. Det gælder selv om forsøget er slået fejl. Men dækning forudsætter, at forsøget er planlagt, gennemført, registreret og rapporteret forsvarligt i overensstemmelse med gældende praksis.

## OG HVAD AFVISES?

I reglerne om skadedækning er en række forhold undtaget. Det gælder f.eks. skader, der skyldes manglende, fejlagtig eller utilstrækkelig vedligehold, opbrugt levetid eller andre forhold i driften af bygningen. Det gælder også skader, der skyldes tilsidesættelse af kravet om kvalitetssikring eller manglende/utilstrækkelig opfølgning på fondens eftersyn. Desuden er almindelige mangler ikke byggeskader. Det samme gælder æstetiske forhold.

Yderligere kan nævnes, at hvis et forhold anerkendes som en byggeskade, dækkes driftstab, andet indirekte tab og følgeskader ikke. Følgeskader i form af vandskade på tapet eller på indvendig maling dækkes derfor ikke.

## UOPSÆTTELIG AFHJÆLPNING

Fonden dækker ikke udgifter til arbejder, der er igangsat, før fonden har anerkendt byggeskaden. Bygningssejeren skal dog udføre nødvendige, midlertidige afhjælpende foranstaltninger straks, hvis personsikkerheden er alvorligt truet. Hvis svigt eller byggeskade ved eftersyn er af alvorlig karakter vil ejeren blive kontaktet af fondens medarbejdere om afhjælpningen.

Fonden dækker de nødvendige udgifter til midlertidig afhjælpning – f.eks. afstivning og afskærmning – selvom foranstaltningerne udføres, før skaden er anmeldt til fonden. Det



forudsætter, at forholdet iøvrigt er dækningsberettiget, og at det sker umiddelbart inden skaden anmeldes eller afgøres. Byggeskaden anmeldes snarest muligt til fonden. Kontakt fonden, hvis der er tvivl om et forhold er uopsætteligt.

### **BYGNINGSEJERS PLIGT TIL AT BEGRÆNSE TAB**

En bygningsejer, der opdager en byggeskade, skal søge skadens udbredelse og følger begrænset eller afværget. Denne pligt kaldes en tabsbegrænsningspligt. Den gælder både i forhold til beboerne, forbipasserende, fonden og eventuelle ansvarlige for skaden.

Ejeren må derfor foretage fysiske foranstaltninger som midlertidig afstivning, afspærring, afdækning med presenninger og opsætning af skilte. Dernæst må ejeren – afhængig af skadetype – iværksætte administrative tiltag (papirarbejde) for at få skaden udbedret.

En ejer kan helt eller delvist miste retten til erstatning m.v. hos de ansvarlige, hvis ejeren ikke handler hensigtsmæssigt og begrænser tabet. Hvis der i øvrigt er tale om en dækningsberettiget skade, som senere anmeldes til fonden, kan fonden bl.a. dække udgifter til uopsættelige afhjælpningsforanstaltninger.

#### **EKSEMPLER PÅ FORHOLD, SOM IKKE DÆKKES AF FONDEN**

- Manglende brandsikring
- Manglende isolering mod kulde eller varme, såfremt der ikke er tale om skadelig kondens
- Manglende lydisolering
- Manglende kvalitetssikringsdokumentation
- Skade på friarealer – herunder veje og stier
- Skade på bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m<sup>2</sup>
- Skade på bygninger uden fundament til frostfri dybde
- Nedbrudte elastiske fuger med kort levetid (sliddel)
- Ikke skadelige revner i murværk og indervægge
- Ikke skadelige revner i sokkelpuds
- Afskalninger af tyndpuds
- Knirkende gulve
- Bygningsdele med opbrugt levetid



## BYGNINGSEJERENS ANSVAR OG HANDLEPLIGT

Uopsættelige foranstaltninger specielt af hensyn til personsikkerheden skal udføres straks og uden at afvente skadeanmeldelsen til fonden. Det er beskrevet foran på side 4. I andre tilfælde – og det er de fleste – skal ejeren først søge at få en byggeskade udbedret af rådgiver, entreprenør, leverandør eller eventuel bygherrerådgiver, før anmeldelse til fonden. Er byggeriet opført af en bygherre, som ikke er den senere driftsherre, skal ejeren også reklamere over for bygherren. Foreligger der garantier for entreprenørers eller andre parter arbejde, skal garantistiller have et brev om ejerens krav, så garantier ikke nedskrives eller bortfalder.

Ejeren skal snarest muligt prøve at få aftaler med modparten eller dennes forsikrings-selskab. Det gælder både aftaler om udbedring, om levering, godtgørelse, afslag og erstatning. Ejeren skal i den forbindelse sørge for, at udbedring sker efter gældende regler og god byggeskik. Ejeren skal hurtigst muligt anmelde sagen til fonden, hvis der ikke opnås aftale om udbedring.

### **HANDLEPLIGT**

Ejeren har en handlepligt. Det betyder, at ejer har pligt til at iværksætte og gennemføre nødvendige aktiviteter. F.eks. at reklamere, besvare breve og deltage i forhandlinger. Fonden forbeholder sig ret til at nægte dækning, hvis en ejer handler anderledes, end en god og fornuftig ejer ville have gjort (egen skyld).

### **SAGKYNDIG BISTAND/SAGSANLÆG**

Ejeren kan selv antage en advokat eller en uafhængig tekniker til at hjælpe sig. Ejeren må selv afholde udgiften hertil i første omgang. Ejeren kan dog få dækket indtil 95% af nød-





vendige udgifter. Det forudsætter, at byggeskaden og/eller udgifterne til sagkyndig bistand anmeldes, og at der er tale om en byggeskade, der ville have været dækningsberettiget. Se nærmere om omkostninger på side 18.

Ejeren kan kun begære udmeldelse af syn og skøn eller anlægge rets- eller voldgiftssag, hvis forholdene er uden betydning for fonden. Ønsker ejeren selv at køre sag ved voldgiftsnævnet eller domstolene i tilfælde, der kan ende med anmeldelse, skal fonden forud godkende sagens anlæg m.v. Fonden kan afvise at dække, hvis ejeren har anlagt sag m.v. uden fondens godkendelse.

### **BYGNINGSEJERS REKLAMATION**

Bygningsejeren skal omgående sende skriftlig reklamation til alle tænkelige ansvarlige personer og selskaber. Modparterne får dermed også mulighed for at foretage videre reklamation til underentreprenører m.fl., som ejeren ikke er bekendt med. Ved en reklamation afbrydes visse former for forældelse af byggeansvaret for de forhold, der reklameres over.

Det skal anføres i reklambrevet, at ejeren har konstateret en skade, og at ejeren skønner, at den pågældende rådgiver, underrådgiver, entreprenør, underentreprenør, leverandør eller sælger kan være ansvarlig. Skadens art skal nærmere beskrives i brevet. Så vidt mulig skal skadens lokalisering i byggeriet også beskrives.

Modparten skal have en rimelig frist, f.eks. en måned, til at reagere. Reklamationen skal af hensyn til sagens belysning vedlægges relevant dokumentation. Ejeren skal følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Ellers kan en efterfølgende sag tabes med henvisning til passivitet.

### **ENTREPRENØRGARANTI**

Der skal sendes et brev til den, der har stillet garantien (typisk en bank eller et forsikrings-selskab), hvori det meddeles, at der overfor entreprenøren er rejst krav om at udbedre de påviste mangler, og at garantien ikke kan nedskrives, før manglerne er afhjulpet af entreprenøren. Hvis entreprenøren ikke udbedrer de påviste mangler, vil bygningsejeren kunne kræve garantien udbetalt til dækning af udbedringsomkostningerne.

# FORÆLDELSE OG PASSIVITET

## KRAV KAN MISTES

En almen bygningsejers krav over for modparter forældes normalt 3 år efter, kravet er opstået, men ejeren kan også miste kravet på grund af passivitet over for modparterne. Reglerne om forældelse og passivitet er komplicerede, og nedenfor beskrives kun hovedreglerne for alment byggeri. Det er i sidste ende voldgiftsretten, der kan afgøre, om et krav er mistet, hvis parterne ikke kan blive enige.

## GENERELT OM FORÆLDELSE

De ansvarlige kan nægte at deltage i udbedringen, når forældelse er indtrådt. I nogle tilfælde forestår de ansvarlige dog alligevel udbedringen eller leverer byggematerialer uden beregning.

Der er to sæt regler om forældelse af ansvar. Bemærk, at forældelse efter de to regelsæt løber samtidig. Forældelse indtræder, når forældelsestiden er gået efter et af de to regelsæt.

## LOV OM FORÆLDELSE – 3 ÅR

Krav om afhjælpning eller om erstatning fra dem, der er ansvarlige for mangler/svigt/skader, forældes på 3 år. Er der ikke udtaget klageskrift ved voldgiftsretten, vil kravet efter 3 år være ramt af forældelse. Fristen regnes fra den dag, bygningsejeren vidste eller burde vide, at han har et krav, det vil som hovedregel sige den dag, bygningsejeren har modtaget 1-års eftersynsrapporten fra fonden.

Heraf følger, at det på tidspunktet for 5-års eftersynet vil være for sent at gøre krav gældende, hvis et svigt eller en byggeskade blev registreret allerede ved 1-års eftersynet. I nogle tilfælde regnes fristen fra et tidligere tidspunkt, f.eks. fra afleveringsdagen. I de tilfælde, hvor svigt først er set ved 5-års eftersynet, regnes fristen fra bygningsejeren har modtaget 5-års eftersynsrapporten. Den løbende forældelsesfrist kan afbrydes midlertidigt – suspenderes – ved udmeldelse af syn og skøn, ved reelle forligsforhandlinger mellem parterne eller ved aftale (suspensionsaftale, se side 9).

Endelig afbrydelse sker naturligvis også, hvis de ansvarlige foretager fuld udbedring eller indgår skriftlig aftale om fuld udbedring/ aftale om fuld erstatning uden forbehold. Reklamation afbryder ikke forældelse efter forældelsesloven.

## BYGGEANSVAR – FORÆLDELSE EFTER 5 ÅR

Sideløbende med reglerne i lov om forældelse kan rådgivere, entreprenører og leverandører i almene byggerier, ombygninger og renoveringer normalt kun gøres ansvarlige for fejl og mangler i 5 år efter afleveringen. Det fremgår af AB/ABR-regelsættet, som skal anvendes for aftaler om almene boliger. Forældelse af byggeansvar afbrydes ved reklamation.

## PASSIVITET

Uanset reglerne både i lov om forældelse og om byggeansvaret kan ejeren miste sine krav mod de ansvarlige, hvis ejeren er passiv. Dermed kan ejeren også miste sit krav på dækning i Byggeskadefonden.

Der er tale om passivitet, hvis ejeren gennem nogen tid har været klar over, at modparten kan være ansvarlig for fejl og mangler, uden at dette er gjort gældende over for modparten.



Hvis problemerne er påpeget i rapporten fra 1-års eftersynet, kan ejeren ikke vente med at reklamere, til der har været 5-års eftersyn. Allerede efter 1-1½ år kan kravet være mistet på grund af passivitet – og efter 3 år er det som nævnt på side 8 forældet.

### **SUSPENSIONSAFTALE**

På grund af reglerne om forældelse (og retsfortabende passivitet) vil det i mange tilfælde være hensigtsmæssigt at indgå en suspensionsaftale mellem bygherren og dem, der har planlagt, projekteret og/eller udført byggeriet. Det kan også være relevant i forhold til f.eks. bygherrerådgiver eller leverandører af byggematerialer. Ved en suspensionsaftale sættes forældelsen på pause, og bygherren sikrer sine rettigheder til at gøre ansvar gældende på en ordentlig måde. Samtidig undgår rådgivere og udførende at blive mødt med måske unødvendige sager om syn og skøn eller voldgift.

Tilsvarende kan det være hensigtsmæssigt at indgå suspensionsaftaler mellem de øvrige led i byggesagen, f.eks. mellem totalrådgiver og dennes underrådgivere, mellem hovedentreprenør og underentreprenører eller mellem entreprenør og leverandør.

Se nærmere på [www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk), hvor der blandt andet kan hentes et forslag til suspensionsaftale.

Fonden tager forbehold for dækning af byggeskader, hvis bygningssejers adfærd måtte være årsag til, at et eventuelt regreskrav ikke kan gennemføres med succes.





## SÅDAN ANMELDES EN BYGGESKADE

### GENERELT OM ANMELDELSE

Anmeldelse skal ske på det skema, fonden har fremsendt til bygningsejer. Skemaet kan også hentes på [www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk). Skemaets to sider bedes udfyldt omhyggeligt og underskrevet af en tegningsberettiget på ejerens vegne. Kopi eller genpart af det udfyldte og underskrevne skema skal sendes til kommunen. Bilag medsendes kun til fonden og ikke til kommunen.

Ejeren skal meddele alle relevante oplysninger til brug for fondens behandling af anmeldelsen. Fondens har på forhånd forsynet skemaets hoved med oplysninger om byggeriet. Ejeren bedes rette disse oplysninger, hvis de er forkerte. Ejeren skal især være opmærksom på, om alle dele af et etapebyggeri er med, da fonden udsender et anmeldelsesskema for hvert selvstændigt byggeri (hvert tilsagn).

### UDFYLDELSE AF SKEMA

Skemaets punkter bedes udfyldt kort og præcist. Sker anmeldelse på baggrund af fondens eftersyn, bedes anvendt de samme betegnelser, som er anført i fondens brev eller i rapporten fra eftersynet. Er der behov for plads til yderligere beskrivelse, kan vedlægges et brev, en redegørelse og lignende, med angivelse af bilagsnummer i skemaet.

På side 1 i skemaet skal ejeren afgive en række oplysninger om skaden. Side 2 har form af en checkliste, som udfyldes med ja/nej og med angivelse af bilag. De enkelte punkter i listen har betydning, når fonden skal vurdere om – og i hvilket omfang – det anmeldte forhold er dækningsberettiget.

### BILAG

Relevante bilag skal indsendes sammen med skemaet. Men det skal kun være de dokumenter, der har med de anmeldte forhold at gøre. Det er ikke nødvendigt at vedlægge kopi af rapporter fra eftersyn, da fonden har dem i forvejen.

I oversigten side 15 er vist eksempler på relevant dokumentationsmateriale. Øvrig dokumentation for kvalitetssikring bedes ikke fremsendt i første omgang.



## SÅDAN UDFYLDES ANMELDELSSESKEMAET (1-6)

### Punkt 1

#### **ANMELDELSESTIDSPUNKT**

Af hensyn til den videre sagsbehandling i fonden skal det angives, om anmeldelse sker i forlængelse af fondens eftersyn. Der skal ikke sættes kryds, hvis anmeldelse sker uden sammenhæng med fondens rapport.

Anmeldelseskemaet skal være kommet frem til fonden inden 20 år fra byggeriets aflevering. For andelsboliger opført væsentligst i bygherrens eget regi gælder 20-års fristen fra byggeriets skæringsdato – d.v.s. overgangen fra anlæg til drift. Der kan ikke foretages anmeldelse, før byggeriet er afleveret.

### Punkt 2

#### **OPLYSNING OM SKADETYPE**

Her anføres kort og præcist, hvilket eller hvilke forhold, der anmeldes. F.eks.: „Revner i indervægge af porebeton“. Upræcise formuleringer vil medføre forsinket behandling af anmeldelsen. F.eks. kan fonden ikke behandle anmeldelse af „Se 5-års rapport“. Rapporterne indeholder typisk også omtale af mange forhold, der ikke vil være dækningsberettigede.

### Punkt 3

#### **OPLYSNING OM SKADEOMFANG**

Her angives omfanget. F.eks.: „Revner i 4 boliger, op til 1 mm brede og 2 m lange“. Hvis der er gået nogen tid siden fondens eftersyn, er det vigtigt at udviklingen i omfanget beskrives. Fotos af skaderne bedes medsendt.

### Punkt 4

#### **OPLYSNING OM EVENTUELLE FØLGESKADER**

Her skal oplyses om følgeskader på andre bygningsdele eller eventuelt på personer. F.eks.: „Ingen følgeskader på andre bygningsdele“.

### Punkt 5

#### **OPLYSNING OM HVORDAN OG HVEM, DER OPDAGEDE SKADEN**


Omstændighederne ved skadens opdagelse beskrives. Det skal oplyses, hvem der opdagede skaden og i hvilken forbindelse. F.eks.: „Ved det årlige eftersyn af indvendige vægge i overensstemmelse med driftsplanen, så ejendomsinspektøren revnerne“.

### Punkt 6

#### **HVORNÅR BLEV SKADEN OPDAGET**

Datoen skal oplyses. Hvis der er tale om en langvarig erkendelse af, at en skade er til stede, bedes oplyst både datoen for den første mistanke og datoen for den endelige erkendelse. Sidstnævnte dato kan være den dag, man modtager en rapport fra et teknikerfirma eller en eftersynsrapport fra fonden.

## Anmeldelse af byggeskade

|   |              |  |
|---|--------------|--|
|  | Bygningsejer |  |
|   | Afdeling     |  |

| Udfyldes af fonden |  |
|--------------------|--|
| Skadesagsnr.       |  |
| Anm. modt.         |  |
| Tidl. skadesag     |  |
|                    |  |
| Afl. dato          |  |
| Boligantal         |  |
| Bosid              |  |

### Oplysninger

| Udfyldes af bygningsejer |  | Sæt X      |
|--------------------------|--|------------|
| 1                        | Sker anmeldelse på baggrund af 1-års eftersynsrapporten?<br>Sker anmeldelse på baggrund af 5-års eftersynsrapporten? |            |
| 2                        | Oplysning om skadetype   | Bilag mrk. |
| 3                        | Oplysning om skadeomfang   | Bilag mrk. |
| 4                        | Oplysning om eventuelle følgeskader  | Bilag mrk. |
| 5                        | Oplysning om hvordan og hvem der opdagede skaden   | Bilag mrk. |
| 6                        | Hvornår blev skaden opdaget, dato anføres  |            |

Skema Anmel-3 - Byggeskadebogen, Studiestræde 50, 1554 København V

## SÅDAN UDFYLDES ANMELDESSKEMAET (7-11)

Punkt 7

### **ER SKADEN OMFATTET AF AFTALE OM FORSØG?**

Er der tale om forsøgsbyggeri, skal der vedlægges dokumentation herfor. Byggetekniske fejlslagne forsøg, der fører til byggeskade, er normalt omfattet af fondens dækning. Men et forsøg skal på forhånd være aftalt, veldefineret og dets omfang begrænset. Forudsætningen er altså, at der i forbindelse med f.eks. aftaler og kontrakter foreligger en klar og tydelig dokumentation om, hvad forsøget går ud på, hvem der er ansvarlig, hvem der deltagere, hvem der betaler for forsøget, og hvordan forsøgsresultater afrapporteres.

Punkt 8

### **REAKTION OVER FOR DE ANSVARLIGE**

Der skal besvares en række spørgsmål om reklamation til de firmaer m.v., der kan være ansvarlige for byggeskaden. Fondens egentlige behandling af en anmeldelse sker ikke, før reklamationsforholdene er oplyst tilstrækkeligt, med mindre der er tale om skader, hvor udbedringen er uopsættelig (personrisiko).

Punkt 9

### **OPLYSNINGER OM DRIFT**

Her besvares spørgsmål om driftsplan og driftsjournal. Den oprindelige driftsplan er eller burde være udarbejdet af de tekniske rådgivere eller den bygherre, der stod for byggeriets opførelse. Driftsplanen kan være ført ajour, fordi vedligeholdelse m.v. i praksis har vist, at den oprindelige driftsplan ikke modsvarer de faktuelle forhold, eller fordi fonden har pålagt ejeren øget vedligeholdelse. I en driftsjournal noteres (dokumenteres) den faktisk afholdte drift systematisk.

Punkt 10

### **DOKUMENTATION AF DET ANMELDTE FORHOLD**

Her gives bl.a. oplysninger om, hvordan byggeriet i sin tid var organiseret. Punktet er opdelt i en række spørgsmål, der besvares hver for sig.

Punkt 11

### **SØGES KUN OM DÆKNING AF UDGIFTER TIL JURIDISK ELLER TEKNISK BISTAND?**

Hvis der er foretaget udbedring af de ansvarlige, kan fonden dække ejers udgifter til sagkyndig bistand. Det forudsætter, at resten af skemaet også udfyldes. Der skal vedlægges dokumentation og specifikation for de afholdte udgifter.

Der bedes påført en kontaktperson med telefonnummer på skemaet.



| Udfyldes ved at svare ja eller nej og anføre bilagsnummer |  | Ja eller Nej | Bilag nrk. |
|---|--|--------------|------------|
| 7   | <b>Er skaden omfattet af aftale om forsøg?</b>   |              |            |
|   | Er skaden eller tegnet på skade omfattet af aftale om forsøg?                                  |              |            |
| 8   | <b>Reaktion overfor de ansvarlige</b>  |              |            |
|   | Er der reklameret over for sælger (andelsboligforening købt på skøde)?                         |              |            |
|   | Er der reklameret over for entreprenører?  |              |            |
|   | Er der reklameret over for tekniske rådgivere?   |              |            |
|   | Er der reklameret over for leverandører?   |              |            |
|   | Er der reklameret over for bygherrerådgiver?   |              |            |
|   | Er der reklameret over for bygherre (bygherren er en anden end bygningsejer)?                  |              |            |
| 9   | <b>Oplysninger om drift</b>  |              |            |
|   | Er den anmeldte bygningsdel beskrevet i driftsplanen?  |              |            |
|   | Er driftsplanen ajourført med hensyn til den anmeldte bygningsdel?                             |              |            |
|   | Er den foretagne drift dokumenteret - f.eks. i driftsjournal?                                  |              |            |
| 10  | <b>Dokumentation af det anmeldte forhold</b>   |              |            |
|   | Foreligger der oversigt over rådgivere og entreprenører?                                       |              |            |
|   | Foreligger der rådgiveraftaler?  |              |            |
|   | Foreligger der entreprenøraftaler?   |              |            |
|   | Foreligger der tegninger af det anmeldte forhold?  |              |            |
|   | Foreligger der beskrivelser af det anmeldte forhold?   |              |            |
|   | Foreligger der erklæring om risikobehæftede forhold?   |              |            |
| 11  | <b>Udgifter til juridisk eller teknisk bistand</b>   |              |            |
|   | Er udbedring sket, så der kun søges om dækning af udgifter til juridisk eller teknisk bistand? |              |            |

Kontaktperson: ..... Telefonnr.: .....

.....  
Dato Bygningsejer

#### RELEVANTE BILAG TIL SKADESANMELDELSE

- Tegninger og beskrivelse af bygningsdelen
- Billeder af de anmeldte forhold
- Kopi af de relevante dele af driftsplanen og driftsjournalen
- Kopi af brevveksling om skaden med ejerens eget forsikringselskab
- Liste over samtlige medvirkende ved opførelsen (rådgivere, entreprenører, leverandører og sælgere)
- Reklamationsbreve og anden dokumentation for ansvarsforfølgelse
- Entreprenørgarantier
- Kopi af skøde (kun ved andelsboligforeninger købt på skøde)
- Kopi af overdragelsesaftale (hvor bygherre og driftsherre ikke er den samme)
- Erklæring om risikobehæftede forhold (hvor tilsagn om støtte er givet efter den 1. maj 2000)
- Oversigtstegninger med angivelse af eventuelle servicearealer og andre bygningsarealer, der tilhører en anden ejer
- Vedtægter for en eventuel ejerforening.

## FONDENS SAGSBEHANDLING

Før fonden afgør, om en anmeldt skade er dækningsberettiget, foretager fonden normalt følgende sagsbehandling:

### **ER ANMELDELSEN TILSTRÆKKELIGT OPLYST?**

Ejeren skal meddele alle nødvendige oplysninger til fonden. Det gælder både tekniske og juridiske oplysninger. Fondens påbegynder ikke sagsbehandling, før anmeldelsen er fuldt oplyst. Fondens kan derfor hurtigere afgøre en skadeanmeldelse, hvis bygningsejeren fra starten vedlægger alle nødvendige oplysninger, som fremgår af vejledningen om udfyldelse af anmeldelsesskemaet på side 12-15.

### **BESIGTIGELSE**

Det er som regel nødvendigt at fonden foretager en besigtigelse, selvom ejeren har fremsendt alle oplysninger. Fondens betaler alle udgifterne til besigtigelsen, herunder også håndværkerudgifter m.v. til at åbne bygningskonstruktioner, tage prøver eller foretage målinger. Det gælder også udgifter til efterreparationer. Ejeren skal give adgang til besigtigelsen, der i nogle tilfælde udføres af et teknikerfirma på fondens vegne.

### **TEKNISK VURDERING AF BÅDE ANERKENDELSER OG AFVISNINGER**

Fondens egne teknikere foretager efter besigtigelsen en samlet teknisk vurdering af den anmeldte skade. Hvad er årsagen og omfanget, og hvad skal der til for at udbedre skaden og forebygge nye skader? Fondens kan i medfør af skadebekendtgørelsen f.eks. pålægge ejeren særlige tiltag i den fremtidige drift for at undgå, at skaden genopstår. Fondens bestræber sig på også at foretage denne tekniske vurdering og vejledning til bygningsejeren, selvom anmeldelsen afvises.

Den tekniske vurdering afsluttes normalt med et byggeprogram for udbedring af skader, der anerkendes. Derved udnyttes fondens viden både om den konkrete skade og om udbedring af skader generelt. Byggeprogrammet er en kortfattet beskrivelse af, hvad der anses for nødvendigt og tilstrækkeligt for at udbedre skaden og forhindre yderligere skade. Den tekniske rådgiver udarbejder tegninger og beskrivelser på grundlag af byggeprogrammet.

### **ANERKENDELSE ELLER AFVISNING?**

Fondens jurister foretager straks efter anmeldelsen en foreløbig juridisk vurdering af, om forholdet er dækningsberettiget. Juristerne vurderer også foreløbigt, om det er muligt at placere ansvaret, hvis der er tale om en byggeskade (regres). En del anmeldte forhold kan allerede afgøres på grundlag af oplysningerne i anmeldelsen.

Der anmeldes ofte flere forhold i samme anmeldelse. Nogle af forholdene kan umiddelbart anerkendes eller afvises uden yderligere undersøgelser. Afvisning sker f.eks., hvis det er åbenbart, at skadebekendtgørelsens betingelser for dækning ikke er opfyldt. I andre tilfælde afvises, fordi de anmeldte forhold er ubetydelige. Ejeren bør undgå at anmelde sådanne forhold. Derved undgås unødigt arbejde for alle parter.

Øvrige skader vurderes yderligere, før det afgøres, om fondens dækker. Den endelige juridiske vurdering kan ofte ikke ske, før der foreligger en rapport fra besigtigelsen. Fondens



vurderer konkret i hvert enkelt tilfælde, om en række tekniske og juridiske betingelser er opfyldt for at dække byggeskaden. Regler herfor er fastlagt i „Bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden“.

#### **FONDENS AFGØRELSE**

Fonden sender snarest muligt en skriftlig afgørelse til ejeren. Fonden afgør, om ejeren eller fonden skal stå for udbedringen. Vilkårene for udbedringen vedlægges anerkendelsen, der normalt også indeholder en vejledning til ejeren om, hvordan udbedringen gribes an. Fonden sender kopi af afgørelsen til kommunen. Af forvaltningsmæssige grunde anmodes ejeren om at bekræfte, at ejeren er indforstået med såvel det administrative forløb som med byggeprogrammet med tilhørende økonomisk ramme.

#### **REGRES FORSINKER UDBEDRINGSARBEJDET**

Fonden indtræder automatisk i ejerens ret til erstatning m.v. overfor de ansvarlige, hvis en skade anerkendes som dækningsberettiget. Fondens jurister skal derfor i hver enkelt sag vurdere, om det er sandsynligt, at en regressag vil føre til, at de(n) ansvarlige erkender ansvaret, og at der kan opnås forlig – eller om de(n) ansvarlige pålægges ansvaret ved voldgiftsretten eller domstolene. Fonden indtræder også automatisk i ejerens ret til erstatning fra ejerens eget forsikringssselskab. Det gælder f.eks. ved svampeskader.

En regressag kan forsinke gennemførelse af selve udbedringsarbejdet, fordi der skal sikres retsgyldigt bevis for skaderne og deres omfang. Samtlige udgifter til advokat, syn og skøn, voldgift m.v. vedrørende fondens regres betales alene af fonden.

#### **GENNEMFØRELSE AF ANDRE ARBEJDER**

Der er intet til hinder for, at andre arbejder (mangeludbedring eller forbedringer) gennemføres samtidig med udbedring af de dækningsberettigede byggeskader. Ejeren må så træffe aftale med det pågældende rådgiverfirma og håndværkerne om disse arbejder, der er fonden uvedkommende. Foretrækker ejeren en anden (bedre) teknisk løsning af byggeskaden end den, der fremgår af fondens byggeprogram, må ejeren selv betale forskellen – forbedringsdelen. Det kan for eksempel være udskiftning i stedet for opretning af delvist nedbrudte teglstenstage eller etablering af udvendige ståltrapper i stedet for trætrapper.

#### **UDBUD**

Arbejderne gennemføres efter gældende udbudsregler. I nogle tilfælde er tilbudspriserne så høje, at udbedringen må udskydes.

# UDBEDRING AF SKADER – UDGIFTER OG BETALING

## VALG AF RÅDGIVER

Som hovedregel er det fonden, der udpeger et rådgiverfirma til at stå for udbedringen. I de tilfælde, hvor ejeren selv står for udbedringen, skal han sikre, at der vælges en teknisk rådgiver, som har kvalifikationer til opgaven. Er der eksempelvis tale om udbedring af konstruktive problemer, skal ejeren derfor vælge et ingeniørfirma med ekspertise i konstruktioner. Ejeren kan ikke vælge et firma, som har medvirket ved byggeriets opførelse eller drift. Uden fondens særskilte godkendelse kan ejeren heller ikke vælge et firma, som har medvirket ved fondens eftersyn af byggeriet.

## PROBLEMER VEDRØRENDE EJERS UDGIFTER TIL RÅDGINNING

Fonden dækker visse udgifter til uafhængig rådgivning fra f.eks. arkitekt eller ingeniør til konstatering af skadernes art, omfang og årsag. Eller til rådgivning fra advokat til gennemførelse af krav mod de ansvarlige for en byggeskade. Udgifter til rådgivning dækkes kun i det omfang, det efter fondens vurdering er påkrævet for skadens nødvendige og forsvarlige udbedring. Det står i bekendtgørelsen om skadedækning.

### Udgifter, der ikke dækkes

Fonden dækker ikke ejerens udgifter til projektering, der er igangsat, før fonden har anerkendt byggeskaden. Det gælder også udgifter afholdt som led i driften. Se dog side 3 om uopsættelig afhjælpning.

Fonden dækker heller ikke ejerens udgifter til:

- brug af rådgiver til at gennemgå f.eks. breve, eftersynsrapport m.v.
- tekniske undersøgelser, der ikke giver andre oplysninger end eftersynsrapporten
- tekniske undersøgelser, der ikke er nødvendige for at konstatere en skade
- tekniske rapporter som forberedelse til fondens eftersyn
- korrespondance med fonden – både egne udgifter og udgifter til rådgiver
- tekniske eller juridiske rådgivere, der selv bor i den pågældende bebyggelse
- andre forhold (mangler) end dem, der er dækningsberettigede.

### Udgifter før anmeldelse

Fonden dækker indtil 95 % af ejers udgifter til teknisk og juridisk bistand til at gennemføre krav mod de ansvarlige. Det forudsætter, at de udbedrede forhold opfylder kravene til dækning. Dækningen reduceres, hvis fonden foretager fradrag i dækningen af byggeskaden. F.eks. fradrag for opbrugt levetid eller manglende vedligeholdelse.

Ejer får kun dækket udgifter til at anlægge sag ved voldgiftsnævnet eller ved domstolene, hvis fonden på forhånd har godkendt det. Det gælder også, hvis der udmeldes syn og skøn. Ellers kan fonden afvise at dække. Ejer må selv afholde udgifterne i første omgang. Beløb på under 5.000 kr. dækkes normalt ikke.

### Udgifter i perioden mellem anmeldelse og anerkendelse

Fonden dækker indtil 95 % af ejerens nødvendige udgifter til juridisk bistand i denne periode ligesom for udgifter før anmeldelsen. Ejeren må selv afholde udgifterne i første omgang.

Fonden dækker ikke ejers udgifter til eget personale, der deltager i besigtigelser og giver adgang til boliger m.v. Heller ikke regninger fra teknikerfirmaer, som ejeren selv engagerer.



Fonden betaler derimod samtlige udgifter for de tekniske og juridiske undersøgelser, som fonden iværksætter i denne periode.

### **Udgifter efter anerkendelse**

Fonden betaler samtlige udgifter til advokat, syn og skøn, voldgift m.v. vedrørende regres. Hvis fonden antager ejerens advokat til at bistå sig, afregner fonden denne bistand særskilt. Fonden dækker indtil 95 % af ejerens udgifter til projektering, tilsyn m.v., uanset om rådgiveren vælges af ejeren eller af fonden. Dækningsprocenten er som for håndværkerudgifter. Ejeren må selv afholde udgifterne i første omgang.

### **Byggesagshonorar**

I de relativt få sager, hvor ejeren forestår udbedingen, dækker fonden indtil 95 % af byggesagshonoraret, som ikke kan overstige 2,5 % af byggeregnskabet's samlede udgifter ekskl. honoraret.

## **BYGGEREGNSKAB – UDBETALING**

### **Hvornår betaler fonden?**

Fonden dækker først ejerens udgifter, når der foreligger revisorattesteret byggeregnskab. Ejeren må altså selv afholde udgifterne i første omgang, og fonden udbetaler ikke à conto beløb. Ejeren's eventuelle udgifter til byggelånsrenter indgår derfor også i byggeregnskabet. Byggeregnskabet afgives på en særlig formular.

Erfaringsmæssigt giver revisionshonoraret og størrelsen af byggelånsrenter ofte anledning til problemer. Såvel revisionshonorar som byggelånsrenter skal være rimelige.

### **Fradrag for opbrugt levetid**

Når fonden har truffet afgørelse om at dække en skade, er der som udgangspunkt tale om 95 pct. dækning. Der foretages fradrag i dækningen, hvis en bygningsdel udskiftes til en ny. Fonden dækker ikke nyt for gammelt. Fradraget beregnes efter almindelige erstatningsretlige principper som forholdet mellem den faktisk opbrugte levetid og den normale levetid for bygningsdelen. Den faktisk opbrugte levetid regnes fra afleveringen (skæringsdagen) til det tidspunkt, hvor udbedringen finder sted.

Den normale levetid fastsættes efter et skøn, idet der dels tages hensyn til den tekniske litteratur, dels til fondens erfaringer. Levetiden vurderes som det antal år, der går, før bygningsdelen ville være udskiftet af en fornuftig bygningsejer, hvis den ivotrigt havde levet op til sædvanlig standard på området, var projekteret og udført uden svigt og havde været vedligeholdt. I skønnet indgår blandt andet en vurdering af bygningsdelens påvirkninger fra klimaet, af de konstruktive forhold, af materialer og eventuelle andre egenskaber, der påvirker levetiden i op- eller nedadgående retning.

# ORDLISTE

## **Byggeansvar**

Rådgivere, entreprenører og leverandører i støttet nybyggeri har et samlet 5-årigt byggeansvar over for bygningssejeren.

## **Byggeskade**

Når brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i en bygning ikke er uvæsentlig og skyldes forhold ved planlægning, projektering og gennemførelse af byggeriet, renoveringen eller udbedringen.

## **Byggeteknisk svigt**

Hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele i et byggeri savner egenskaber, som burde have været der – i henhold til offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik. Der er også tale om byggeteknisk svigt, hvis en ydelse helt mangler.

## **Fejl og mangel**

Når svigt i et byggeri skyldes misligholdelse af indgået aftale, således at bygningssejeren kan gøre et ansvar gældende overfor enten rådgivere, entreprenører, leverandører eller sælgere. Kan både skyldes forkert aktivitet og undladt aktivitet.

## **Forældelse**

Når et ellers berettiget krav lovligt kan afvises af skyldneren. Indtræder efter 3 år.

## **Opfølgende vedligeholdelse**

### **NORMAL**

Når bygningssejeren udarbejder en fornuftig driftsplan og gennemfører driftsplanens aktiviteter. Driftsplaner udarbejdes specifikt til det enkelte byggeri efter de gældende regler og vejledninger om bygningsdrift.

### **ØGET**

Kan pålægges af Byggeskadefonden for at sikre, at et svigt ikke udvikler sig til en skade.

## **Passivitet**

Når bygningssejer nøler for meget med at reklamere og følge op på reklamation.

## **Regres**

Fondens bestræbelser på at gøre ansvar gældende mod de mulige ansvarlige. Fonden indtræder i bygningssejers ret til erstatning mv., når en byggeskade anerkendes.

## **Reklamation**

Bygningssejers skriftlige krav om udbedring af fejl og mangler over for de mulige ansvarlige.

## **Udbedring**

De fysiske aktiviteter, som rådgivere, entreprenører, leverandører eller sælgere – efter aftale med bygningssejeren – sætter i værk for at udbedre svigt eller byggeskader.

## BYGGESKADEFONDEN

Byggeskadefonden er en forsikringsordning for almene nybyggerier og ombygninger opført efter 1986 og for almene renoveringer, der er afleveret efter 1. juli 2011, uanset byggeriets alder.

Byggeskadefonden er en selvejende institution oprettet ved lov i 1986.

Fondens formål er:

- at forestå og afholde udgifter til eftersyn af støttede boligbyggerier og renoveringer
- at yde støtte til dækning af byggeskader
- at bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet. Herudover kan fonden med ministeren for By, Bolig og Landdistrikters godkendelse deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet.

[www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk)

## LOVE OG BEKENDTGØRELSER

- Lov om almene boliger m.v., kapitel 11 – p.t. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013 med senere ændringer
- Bekendtgørelse nr. 740 af 27. juni 2011 om eftersyn af byggerier og renoveringer under Byggeskadefonden
- Bekendtgørelse nr. 770 af 27. juni 2011 om bygningsdrift
- Bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer
- Bekendtgørelse nr. 675 af 18. juni 2010 om nøgletal for alment byggeri m.v.
- Bekendtgørelse nr. 742 af 27. juni 2011 om skadedækning fra Byggeskadefonden

### ANMELDELSE

#### AF BYGGESKADE

Tekst: Byggeskadefonden

Foto, layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Tryk: Production Facilities

© Byggeskadefonden, august 2014

# BYGGESKADDEFONDEN

Studivestrate 50, 1554 København V

Tel 33 76 20 00, bsf@bsf.dk

[www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk)