

BYGGESKADDEFONDEN

5-ÅRS EFTERSYN

**FORBEREDELSE
UDFØRELSE, OPFØLGNING**

AUGUST 2014

BYGGESKADDEFONDEN

TIDSPAN FOR 1-ÅRS OG 5-ÅRS EFTERSYN

0 mdr.	Faktisk aflevering
3 mdr.	Orientering af bygningsejer og kommune om 1-års eftersyn
4 mdr.	1-års eftersynet påbegyndes (første eftersynsdato)
7 mdr.	1-års eftersynsrapport afsluttes af eftersynsfirma
11 mdr.	1-års konklusionsrapport afsluttes senest af Byggeskadefonden med mail til bygningsejer
1 år 6 mdr.	Byggeskadefonden følger op på status for bygningsejers opfølgning på 1-års eftersynet
2 år 6 mdr.	Byggeskadefonden følger op på status for opfølgning af resterende svigt m.v. fra 1-års eftersynet
4 år	Orientering af bygningsejer og kommune om 5-års eftersyn
4 år 2 mdr.	5-års eftersyn påbegyndes (første eftersynsdato)
4 år 5 mdr.	5-års eftersynsrapport afsluttes af eftersynsfirmaet
4 år 10 mdr.	5-års konklusionsrapport afsluttes senest af Byggeskadefonden med mail til bygningsejer ved udvidet eftersyn

Bygningsejer

Eftersynsfirma

Byggeskadefonden





BYGGESKADEFONDENS 5-ÅRS EFTERSYN

Denne vejledning orienterer om Byggeskedefondens 5-års eftersyn af offentligt støttede nybyggerier, ombygninger og renoveringer. Vejledningen beskriver hele forløbet af 5-års eftersynet og bygnings-ejerens opfølgning på eftersynet.

Bygningsejeren (boligorganisationen/kommunen) kan have givet fuldmagt til en administrator, der varetager ejerens pligter og rettigheder, som er beskrevet i denne vejledning.

Denne vejledning erstatter tidligere vejledninger om 5-års eftersyn.

INDHOLD

- Sammenfatning af vejledningen | [side 3](#)
- Forberedelse af 5-års eftersynet | [side 5](#)
- Udførelse af 5-års eftersynet | [side 6](#)
- Eftersynsfirmaets indberetning / registrering | [side 8](#)
- Byggeskedefondens konklusionsrapport | [side 9](#)
- Bygningsejerens opfølgning på eftersynet | [side 11](#)
- Forældelse og passivitet | [side 14](#)
- Eksempel på konklusionsrapport | [side 16](#)

Byggeskedefonden

August 2014



SAMMENFATNING AF VEJLEDNINGEN

FORBEREDELSE AF 5-ÅRS EFTERSYNET

- 5-års eftersynet gennemføres af et arkitekt- eller ingeniørfirma, som udpeges af Byggeskadefonden, og som har erfaringer fra projektering og drift af almene boliger.
- Eftersynsfirmaet tager initiativ til at aftale tidspunkt for eftersynet med bygningssejeren. Af hensyn til advisering af beboerne, skal dette ske snarest efter indgåelse af aftale om eftersynet.
- Bygningssejeren skal sørge for, at der er adgang til de boliger, tagrum, krybekældre mv., som eftersynsfirmaet har brug for at se.
- Bygningssejeren skal også før eftersynet fremskaffe den dokumentation, som fonden efterlyste ved 1-års eftersynet, og som blev vurderet som væsentlig for at kunne vurdere bygningsdelenes tilstand.

UDFØRELSE AF 5-ÅRS EFTERSYNET

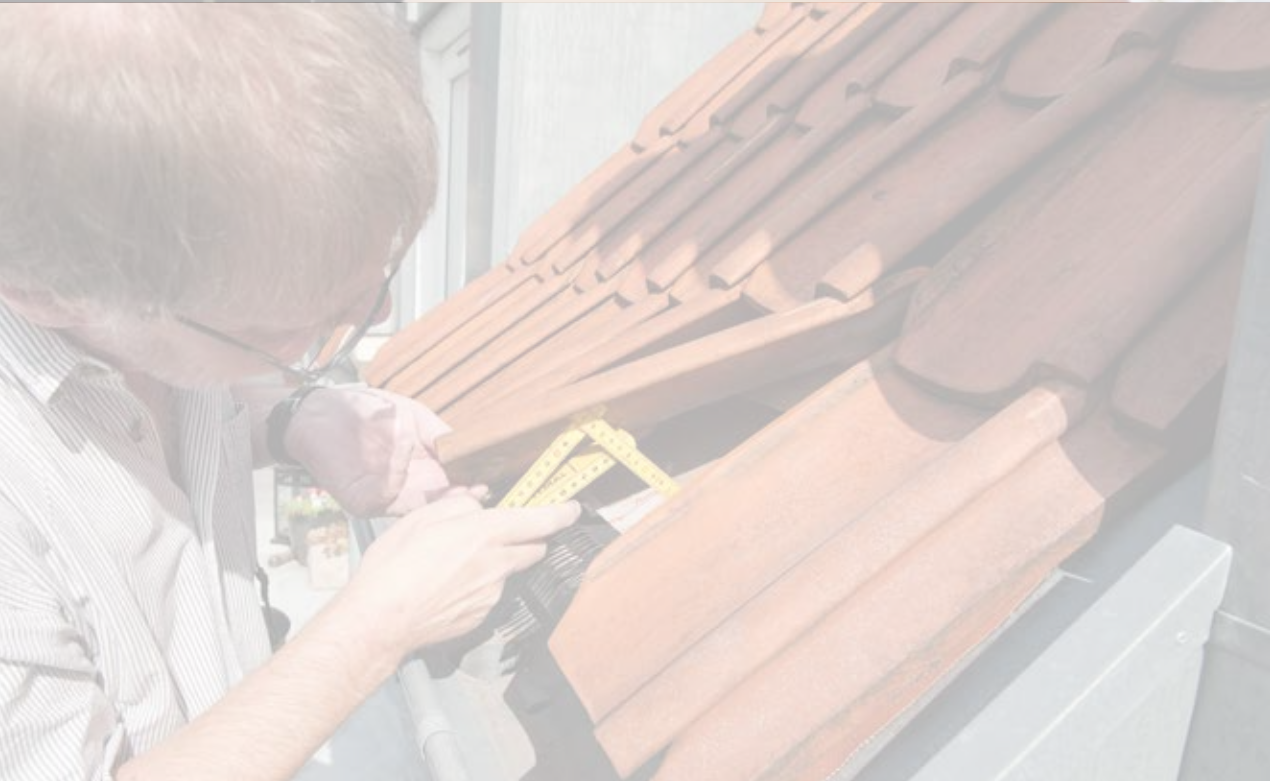
- Formålet med 5-års eftersynet er at kontrollere, at bygningssejeren har fået udbedret de væsentligste svigt fra 1-års eftersynet. Såfremt der efter 1-års eftersynet er opdaget andre svigt eller skader, registreres de også ved 5-års eftersynet.
- 5-års eftersynet drejer sig ligesom 1-års eftersynet kun om byggetekniske forhold vedrørende de væsentligste bygningsdele, som har betydning for bygningens levetid og boligernes indeklime.
- Eftersynsfirmaet indberetter på <http://portal.bsf.dk>, om der er svigt eller skade i de eftersete bygningsdele, som klassificeres efter Forvaltnings Klassifikation, således at informationerne let kan overføres til byggeriets driftsplan.

KONKLUSIONSRAPPORTEN

- 5-års eftersynet afsluttes med en konklusionsrapport, der både indeholder eftersynsfirmaets registreringer og Byggeskadefondens konklusioner.
- Bygningssejeren, kommunen og eftersynsfirmaet får adgang til konklusionsrapporten via et link i en mail. Bygningssejeren kan til enhver tid få adgang til afsluttede konklusionsrapporter via <http://portal.bsf.dk>.

BYGNINGSEJERENS OPFØLGNING PÅ EFTERSYNET

- Konklusionsrapporten er et nyttigt supplement til bygningssejeren forberedelse af 5-års gennemgangen og driften af byggeriet.
- Bygningssejeren skal sørge for, at der bliver reklameret og fulgt op med rykkere over for de ansvarlige og sørge for, at svigt og skader bliver udbedret og driftsplanen tilpasset. Det gælder både nye svigt ved 5-års eftersynet og svigt, der blev registreret ved 1-års eftersynet.



FORBEREDELSE AF 5-ÅRS EFTERSYNET

AFTALE MED EFTERSYNSFIRMA

Byggeskadefonden indgår senest 4 år efter afleveringen en aftale med et eftersynsfirma om at udføre 5-års eftersynet. Eftersynsfirmaet er oftest et arkitekt- eller ingeniørfirma med erfaringer fra projektering og drift af almene boliger.

Firmaet må ikke have udført 1-års eftersynet og skal opfylde habilitetskravene. Eftersynsfirmaet må således på ingen måde have medvirket f.eks. som rådgiver eller projekterende ved projektets planlægning, opførelse eller drift eller på anden måde have interesser i projektet. Dette gælder såvel firmaet som dets indehaver(e), ledende medarbejdere og medarbejdere, der foretager eftersynet.

Fonden skal omgående kontaktes, hvis kravene til habilitet ikke er opfyldt, eller hvis firmaet er i tvivl, om kravene er opfyldt.

EJEREN OG KOMMUNEN ORIENTERES

Byggeskadefonden orienterer ejeren og kommunen som tilsynsmyndighed om, hvilket eftersynsfirma der er indgået aftale med og om, hvornår firmaet kan påbegynde eftersynet (1. mulige eftersynsdato). Yderligere oplyses om, hvornår rapporten vil foreligge. Ejeren og kommunen får samtidig denne vejledning om 5-års eftersynet. Ejeren opfordres til snarest at fremskaffe dokumentation, der manglede og blev efterlyst ved 1-års eftersynet, og som stadig måtte mangle. I nogle tilfælde har eftersynsfirmaet brug for dokumentationen ved 5-års eftersynet. Kommunen opfordres til at kontakte eftersynsfirmaet snarest, hvis kommunen ønsker at være til stede under eftersynet.

EFTERSYNSFIRMAET INDKALDER EJEREN

Eftersynsfirmaet aftaler tidspunktet for eftersynet med bygningsejeren, ligesom det aftales, hvilke boliger, tagrum, krybekældre m.v., eftersynsfirmaet skal have adgang til. Det skal ske snarest, efter at eftersynsaftalen er indgået med fonden, da beboere, der skal åbne deres lejligheder, har krav på et rimeligt varsel. Formelt kan beboere kræve 6 ugers varsel.

EJEREN INDKALDER REPRÆSENTANTER FOR BEBOERNE

Bygningsejeren indkalder repræsentanter for beboerne til at deltage i eftersynet.

INTET PLANLÆGNINGSMØDE

Eftersynsfirmaet og ejeren afholder – i modsætning til før 1-års eftersynet – normalt ikke planlægningsmøde forud for 5-års eftersynet.

EJERENS OPFØLGNING PÅ 1-ÅRS EFTERSYNET

Bygningsejeren har indberettet på <http://portal.bsf.dk>, hvordan der er fulgt op på forholdene ved 1-års eftersynet. På portalen har ejeren indberettet både om udbedring af svigt og skader samt om fremskaffelse af projekt- og udførelsesdokumentation, som fonden efterlyste ved 1-års eftersynet. Oplysningerne om ejerens opfølgning er ligeledes til rådighed for eftersynsfirmaet på portalen.

NYE SVIGT OG SKADER

Bygningsejeren skal senest ved eftersynet orientere eftersynsfirmaet om eventuelle svigt og skader, som er konstateret efter 1-års eftersynet.

UDFØRELSE AF 5-ÅRS EFTERSYNET

HVEM DELTAGER

Bygningsejeren eller dennes repræsentant behøver kun at deltage i 5-års eftersynet i det omfang, ejeren eller eftersynsfirmaet synes, det er hensigtsmæssigt. Ejeren skal dog altid være repræsenteret ved eftersyn i boliger.

FORMÅL

Eftersynet er primært en kontrol af, om der er foretaget udbedring af de væsentligste byggetekniske forhold, der blev registreret ved 1-års eftersynet. Byggeskadefonden oplyser til eftersynsfirmaet, hvilke forhold det drejer sig om.

Eftersynsfirmaet foretager endvidere en overordnet gennemgang af bebyggelsen. Der foretages en visuel besigtigelse af klimaskærmen – facader, tag m.m. – udefra samt en besigtigelse af enkelte boliger, tag- og kælderrum. Formålet hermed er at vurdere, om der er byggetekniske svigt og byggeskader, der ikke blev registreret ved 1-års eftersynet, eller om mindre skader registreret ved 1-års eftersynet har udviklet sig.

Såfremt bygningsejeren efter 1-års eftersynet har opdaget andre svigt eller skader, skal de også registreres ved 5-års eftersynet.

5-ÅRS EFTERSYN

Eftersynet gennemføres ved visuelt eftersyn og på baggrund af oplysningerne i:

- 1-års rapporten fra eftersynsfirmaet
- Byggeskadefondens konklusion på 1-års eftersynet
- Bygningsejerens oplysninger på portalen om status for opfølgning på 1-års eftersynet
- Dokumentationsmateriale som bygningsejeren har fremskaffet efter 1-års eftersynet

Konstateres der en skade, der ikke skyldes forhold ved byggeriets opførelse, men forhold efter byggeriets aflevering – f.eks. revnede tagsten på grund af færdsel på tagene – er der ikke tale om en byggeskade, og den skal derfor ikke registreres. Skaden påtales på stedet over for bygningsejeren.

Forhold, som umiddelbart kan være til fare for personsikkerheden, skal straks meddeles til bygningsejeren og til fonden. Det kan være svigt eller skader vedrørende el- eller gasinstallationer, manglende rækværk og lignende.

UDVIDET 5-ÅRS EFTERSYN

Et udvidet 5-års eftersyn foretages, hvis det aftales mellem eftersynsfirmaet og fonden. Det kan ske, hvis der fortsat mangler dokumentation om væsentlige bygningsdeles tilstand.

Det udvidede eftersyn kan omfatte destruktive indgreb i tagkonstruktioner, ydervægge eller andet. Det kan også bestå i kontrol af beregninger af bærende og stabiliserende konstruktioner eller udførelse af laboratorieundersøgelser af materialer.

Hvis det udvidede eftersyn kræver særlig viden, kan Byggeskadefonden vælge at lade det udføre af et specialfirma.

BYGGETEKNISK FORHOLD

Et byggeteknisk forhold er en fællesbetegnelse for svigt, skade eller for fejl og mangler i dokumentationen, som knytter sig til en bygningsdel eller en bestanddel. Et forhold beskrives således ved en kombination af følgende oplysninger:

BYGGETEKNISK SVIGT

Hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele ved afleveringen af et byggeri/renovering 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 MANGLER I DOKUMENTATIONEN

Hvis der er fejl i projektet, hvis der mangler et tilstrækkeligt projektgrundlag for udførelsen, eller hvis det ikke er dokumenteret, at udførelsen er i overensstemmelse med projektet.

BYGGESKADE

Hvis brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen ikke er uvæsentlig, og hvis skaden skyldes forhold ved planlægning, projektering eller gennemførelse af nybyggeriet, ombygningen eller renoveringen.

FORVALTNINGS KLASSIFIKATION

Bygningsdelene betegnes ved hjælp af systematikken i Forvaltnings Klassifikation, således at informationer i konklusionsrapporten let kan overføres til byggeriets driftsplan. I Forvaltnings Klassifikation oplistes i alfabetisk orden alle de bygningsdele, som indgår i eftersynet.

Bygningsdelene er samlet i to overordnede grupper, alt efter om de forekommer i terrænet eller i bygningen. Disse grupper er igen opdelt i:

- Terræn, konstruktion
 - Terræn, tekniske anlæg / installation
 - Terræn, inventar
 - Terræn, beplantning
-
- Bygning, konstruktion
 - Bygning, tekniske anlæg / installation
 - Bygning, inventar

Bygningsdele kan være opbygget af en række bestanddele. F.eks. er bygningsdelen vindue opbygget af bestanddelene karm og ramme, fuger samt sålbænk.

Bygningsdele og bestanddele kan i systemet beskrives med nogle egenskaber som f.eks. konstruktionstype, miljøegenskaber, placering, materiale, fabrikat og produkt navn. F.eks. kan bygningsdelen altan være opbygget af bestanddelene plade og søjle, som er udført af materialet beton.

EFTERSYNSFIRMAETS INDBERETNING / REGISTRERING

ADGANG TIL INDBERETNINGSPORTALEN OG SAGENS DOKUMENTER

Ved hjælp af Digital Signatur eller Nem ID får firmaet via websiden <http://portal.bsf.dk> adgang til den pulje af eftersyn, de er tildelt. For hvert byggeri er der adgang til rapporten fra 1-års eftersynet og Byggeskadefondens konklusion. Ligeledes er der adgang til en statusrapport, hvor bygningsejeren har registreret, hvordan der er fulgt op på de byggetekniske forhold, der blev registreret ved 1-års eftersynet.

På portalen vises de bygningsdele, hvor der ved 1-års eftersynet blev registreret væsentlige byggetekniske forhold, og hvor Byggeskadefonden vurderede, at bygningsejerens opfølgning skulle kontrolleres ved 5-års eftersynet.

REGISTRERINGER

For hvert forhold skal eftersynsfirmaet i et kommentarfelt beskrive, om der er gennemført udbedring af eventuelle svigt og skader, og om eventuel efterlyst dokumentation er fremskaffet. Hvis der fortsat resterer svigt og skader, skal omfanget beskrives, og det skal oplyses, hvor de er registreret. Det gælder også, hvis omfanget har udviklet sig.

Eventuelle nye forhold registreres på samme måde som ved 1-års eftersynet. Bygningsdelen med eventuelle bestanddele skal oprettes, og det nye forhold skal gives en titel. Herefter kan der registreres svigt, byggeskader eller fejl og mangler i dokumentationen eller alle tre dele under samme forhold. Ved byggeskade skal det angives, hvilket svigt der har ført til skaden.

TIPS TIL EFTERSYNSFIRMAETS INDBERETNING



Detaljeret vejledning til de enkelte skærmbilleder findes i "Infobokse"



Videoklip, der orienterer om brug af systemet



Tilføjelse af fotos, tegninger, bygningsdele m.m.



Tilføjelse af bestanddel



Registreringer ikke påbegyndt



Registreringer påbegyndt



2 Registreringer afsluttet (2 forhold er registreret)



Registreringer slettes



Bemærkninger om brandtekniske, lyd-mæssige eller andre funktionelle forhold, der ikke er omfattet af Byggeskedefondens eftersyn, beskrives eventuelt under fanebladet "Supplerende bemærkninger".

SVIGT REGISTRERES EFTER NUGÆLDENDE REGLER

Byggetekniske svigt registreres i forhold til offentlige forskrifter og god byggeskik, der er gældende på eftersynstidspunktet. Hvis eftersynsfirmaet umiddelbart kan konstatere, at der på udførelsestidspunktet gjaldt andre bestemmelser, registreres det også.

GENERERING OG GODKENDELSE AF RAPPORTEN

Under fanebladet Afslut kan der genereres en rapport i pdf-format med alle de oplysninger og bilag, som er registreret. Rapporten er foreløbig, og der kan foretages ændringer eller tilføjelser i indberetningerne og dannes en ny rapport.

Den endelige afslutning af rapporten sker ved godkendelse med Digital Signatur eller Nem ID. Fonden får herefter automatisk mailbesked om, at indberetningen er afsluttet, men fondens sagsansvarlige kan genåbne den for eftersynsfirmaet, hvis der senere skal foretages ændringer.

BYGGESKADEFONDENS KONKLUSIONSRAPPORT

FONDENS SAGSBEHANDLING

Eftersynsfirmaets registreringer sagsbehandles i fonden, og herefter dannes den endelige 5-års eftersynsrapport - konklusionsrapporten.

Rapporten gennemgår alle eftersete byggetekniske forhold. Både de forhold fra 1-års eftersynet hvor der er foretaget udbedring, og de forhold hvor der ikke er sket udbedring i tilstrækkeligt omfang. Rapporten gennemgår også, hvor der er registreret nye svigt eller skader. Det vil ligeledes fremgå af rapporten, hvis byggeriets parter fortsat ikke har afleveret fyldestgørende dokumentation for projekt og kontrol af udførelsen.

Til hvert af disse forhold tilføjer Byggeskedefonden sin konklusion, der beskriver, hvilke tiltag der er nødvendige.

OFFENTLIGGØRELSE AF KONKLUSIONSRAPPORTEN

Bygningsejeren, kommunen og eftersynsfirmaet orienteres herefter om afslutningen af 5-års eftersynet i en mail, der via et link giver adgang til konklusionsrapporten.



BYGNINGSEJERENS OPFØLGNING PÅ 5-ÅRS EFTERSYNET

EJEREN HAR PLIGT TIL AT FØLGE OP PÅ 5-ÅRS EFTERSYNET

Bygningsejeren beslutter selv, om der er et ansvar at gøre gældende over for de medvirkende parter. Det kan være svært entydigt at pege på, hvem der er ansvarlig for de registrerede svigt og skader, og det er derfor nødvendigt at reklamere over for alle mulige ansvarlige parter – også selvom det er uklart, om parterne har begået fejl.

Ansvarlige kan være alle de, der har medvirket. Det kan for eksempel være tekniske rådgivere og underrådgivere, entreprenører og underentreprenører, leverandører og evt. bygherrerådgiver eller fremmed bygherre. Det er særlig vigtigt at gøre ansvar gældende ved væsentlige svigt, men ejeren bør også gøre ansvar gældende for øvrige fejl og mangler i byggeriet/renoveringen.

KRAV OM UDBETALING AF ENTREPRENØRGARANTIE

Særligt i forhold til entreprenører (håndværkere) og disses evt. underentreprenører skal bygningsejeren være opmærksom på, at entreprenører efter reglerne i AB92 skal stille en garanti svarende til en del af entreprisen. Efter 1 år fra byggeriets aflevering er garantien nedskrevet fra 10 % til 2 %.

Garantien bortfalder, hvis bygningsejeren ikke inden 5 år fra afleveringsdagen har reklameret overfor entreprenøren og samtidig skriftligt har meddelt garantistilleren, at der er rejst krav om udbedring overfor entreprenøren. Der skal således sendes et brev til den, der har stillet garantien (typisk en bank eller et forsikringselskab), hvori det meddeles, at der over for entreprenøren er rejst krav om at udbedre de påviste mangler (svigt og skader), og at garantien ikke kan bortfalde, før manglerne er afhjulpet af entreprenøren.

Hvis entreprenøren ikke udbedrer de påviste svigt og skader, vil bygningsejeren under visse betingelser kunne kræve garantien udbetalt til dækning af udbedringsomkostningerne.

EJERENS REKLAMATION

Det er ejerens ansvar, at der snarest muligt sendes skriftlig reklamation til alle parter, der kan være ansvarlige for de svigt og eventuelle skader, der fremgår af rapporten fra 5-års eftersynet. Modparterne får dermed også mulighed for at foretage videre reklamation til

EJERENS ANSVAR FOR OPFØLGNING

Det er bygningsejerens ansvar at følge op på 5-års eftersynet. Bygningsejeren skal bruge eftersynsrapporten over for de ansvarlige ved 5-års gennemgangen. Hvis de ansvarlige ikke vil udbedre svigtene, kan ejeren under visse betingelser stille krav om udbetaling af entreprenørgarantien på 2 %. Hvis ejeren ikke stiller krav om garantien, bortfalder den automatisk på 5-årsdagen.

SAGKYNDIG BISTAND

Bygningsejeren bør kende til dansk rets grundlæggende regler om ansvar. Byggeskadefonden råder ejeren til at søge hjælp hos en advokat, hvis der er den mindste tvivl. Fonden ser desværre ofte, at de ansvarlige "slipper", fordi ejeren har overset en juridisk formalitet. Hvis der er uklarheder om tekniske forhold, bør ejeren ligeledes søge hjælp hos en uvildig teknisk rådgiver. Fonden dækker normalt 95 % af ejerens udgifter til juridisk og teknisk bistand til udbedring af svigt og skader, der er så alvorlige, at de normalt vil være dækningsberettigede i tilfælde af anmeldelse.

SKRIFTLIG REKLAMATION – HVEM, HVAD, HVORDAN, HVORNÅR?

Bygningsejeren skal reklamere overfor alle, der kan være ansvarlige for eventuelle svigt og eventuelle skader. Ejeren mister sine rettigheder over for de ansvarlige og kan miste sin dækning i Byggeskadefonden, hvis der indtræder forældelse, eller hvis der udvises passivitet.

OPFØLGENDE VEDLIGEHOLDELSE

NORMAL

Normal drift og vedligeholdelse forudsætter, at bygningsdelene ikke har svigt eller byggeskade, og at der kan påregnes forventelige levetider og påvirkninger for den valgte udgangskvalitet for bygningsdelene. Driftsplanen udarbejdes specifikt til det konkrete byggeri efter de gældende regler og vejledninger om bygningsdrift. Der føres en driftsjournal over de gennemførte aktiviteter.

ØGET

Øget vedligeholdelse er nødvendig, hvis bygningsdele har svigt eller mindre byggeskade, eller hvis de udsættes for unormale påvirkninger.



underentreprenører med flere. I øvrigt er det vigtigt, at bygningsejeren også reklamerer overfor evt. andre medvirkende parter, selvom bygningsejeren ikke selv har indgået aftaler med disse. For eksempel skal bygningsejeren, hvis et byggeri er opført af en fremmed bygherre, sørge for, at der også reklameres over for de rådgivere og entreprenører, som den fremmede bygherre har antaget i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Tilsvarende gælder, hvis rådgivere eller entreprenører har antaget underrådgivere eller underentreprenører.

FORMELLE KRAV TIL REKLAMATIONSBREVET

Det skal anføres i reklambrevet, at reklamationen sker på baggrund af 5-års eftersynet, og at ejeren skønner, at den pågældende rådgiver, entreprenør eller leverandør kan være ansvarlig. Modparten skal have en rimelig frist – f.eks. en måned – til at reagere.

Forslag til reklambrev findes på www.byggeskadefonden.dk. Link til brevet indgår i konklusionsrapporten. Reklambreve skal overføres til bygningsejerens eget brevpapir og tilrettes de faktiske forhold. Brevene skal underskrives af dem, der tegner bygningsejeren over for omverdenen.

Bygningsejeren skal følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Ellers kan en efterfølgende sag tabes med henvisninger til passivitet, se side 14. Forslag til rykkerbrev kan ligeledes hentes via link i rapporten.

OPFØLGNING VIA EJENDOMMENS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Hvis der er mindre væsentlige svigt, som ejeren ikke kan få de ansvarlige til at udbedre, skal driftsplanen justeres, - f.eks. således, at bygningsdele med mindre væsentlige svigt tilses oftere. Ejeren skal holde øje med, at svigtet ikke udvikler sig, og sætte ind med forebyggende vedligeholdelse, inden der udvikles skade, fordi det er langt bedre at forebygge end at "helbrede".

HVIS EJEREN IKKE FØLGER OP

Hvis bygningsejeren ikke følger Byggeskadefondens anbefalinger om udbedring af byggetekniske forhold eller om øget vedligeholdelse, kan fonden senere afvise at dække en eventuel byggeskade.

Fonden kan forlange dokumentation for vedligeholdelse, hvis forholdet senere anmeldes som byggeskade

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.

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. Den løbende forældelsesfrist kan afbrydes midlertidigt – suspenderes - ved udmeldelse af syn og skøn, ved reelle forligsforhandlinger mellem parterne eller ved aftale (suspensionsaftale, se side 15).

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 14 forældet.

SUSPENSIONSÅFTALE

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, hvor der også kan hentes et forslag til suspensionsaftale.

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

EKSEMPEL PÅ KONKLUSIONSRAPPORT

5-ÅRS EFTERSYN

BYGGESKÅDEFONDEN
Journal nr.: N1057-K1
Dato: 11-07-2014



Bygningsejer: Boligselskabet Soc. Forum (København-afdelingen) Borveg 18 8800 Viborg	Adm.ing: 17. Skals Bystade Tværvej 1A-E og 2C-G og 4A-H + E+L, Solbakken 2A-C 8832 Skals
Administrations: Boligselskabet Danmark	Byggeriet/boligselskab: Tværvej 4

3.2. Manglende fald m.m. på sølbænke (3.9 Sølbænke)

Byggeskådefondens konklusion ved 1-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svagt.
Svigt skal udbedres - opet vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:


Zink sølbænke er udført uden tilstrækkeligt fald. Endvidere er sølben nogen steder uden fremspring. Fulgernes vil være at vand overfra ikke tilstrækkeligt sikkert ledes fri af facaden. Sølbænkene skal udbedres så der sker en effektiv afvanding. Se vedlagte BYG-ERFA erfaringsskema nr. 98 06 26, Sølbænke i murværk.

Eftersynsfirmas kommentar ved 5-års eftersynet:

Kommentarer:

Ved 1 års eftersynet er det påpeget at sølbænke var med ingen eller begrænset fald.
Ved 5 års eftersynet er disse forhold ikke ændret, ved små sølbænke under døre er der stadig ingen fald eller bagfald, dette kan ved en ukort fugtetætning mod vindues og dørparti medføre at fugt ulændet kan trænge ind i bygningen.

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



manglende fald på sølbænke ved døre

Byggeskådefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er fortsat byggeteknisk svagt.
Svigtet skal udbedres - opet vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Der henvises til 1-års eftersynets konklusionsbrev.

Indholdsfortegnelse

- Indledning
 - Bygningsejer skal herefter gøre
 - Hvad forstås ved et byggeteknisk forhold
- Kontrol af byggetekniske forhold registreret ved 1-års eftersyn (N1057-S1)
 - 1. Tagdækning, generelt
 - 2. Tagkonstruktion, generelt
 - 3. Vindue, generelt
 - 4. Indervæg, generelt
 - 5. Ydervæg, generelt
- Nye byggetekniske forhold registreret ved 5-års eftersyn
 - 6. Tagdækning, generelt

Eksempler på forside og emneside i konklusionsrapport

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

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

5-ÅRS EFTERSYN

FORBEREDELSE, UDFØRELSE, OPFØLGNING

Tekst: Byggeskadefonden

Foto, layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Tryk: Production Facilities

© Byggeskadefonden, august 2014

BYGGESK▲DEFONDEN

Stuðiestræde 50, 1554 København V

Tel 33 76 20 00, bsf@bsf.dk

www.byggeskadefonden.dk