

**BYGGESKADE
FONDEN
1986-2011
DEFØRSTE
25ÅR**

INTRODUKTION	side 3
FORHISTORIEN	side 5
BYGGESKADEFONDEN ETABLERES	side 7
FONDENS FØRSTE ÅR	side 9
TEKNISK AFDELING ETABLERES OG EFTERSYN GÅR I GANG	side 11
SAGSMÆNGDEN VOKSER OG JURIDISK AFDELING ETABLERES	side 12
ÆNDRING AF REGELSÆTTET I FLERE OMGANGE	side 13
NY ORGANISERING AF BYGGESKADEFONDENS ADMINISTRATION	side 14
BEKYMRING FOR LANGSIGTET HOLDBARHED I FONDENS ØKONOMI	side 16
DATAOVERSIGT	side 18
BRED ANERKENDELSE AF BYGGESKADEFONDEN	side 21
RENOVERINGSARBEJDER OGSÅ OMFATTET AF BYGGESKADEFONDEN	side 22

INDHOLD

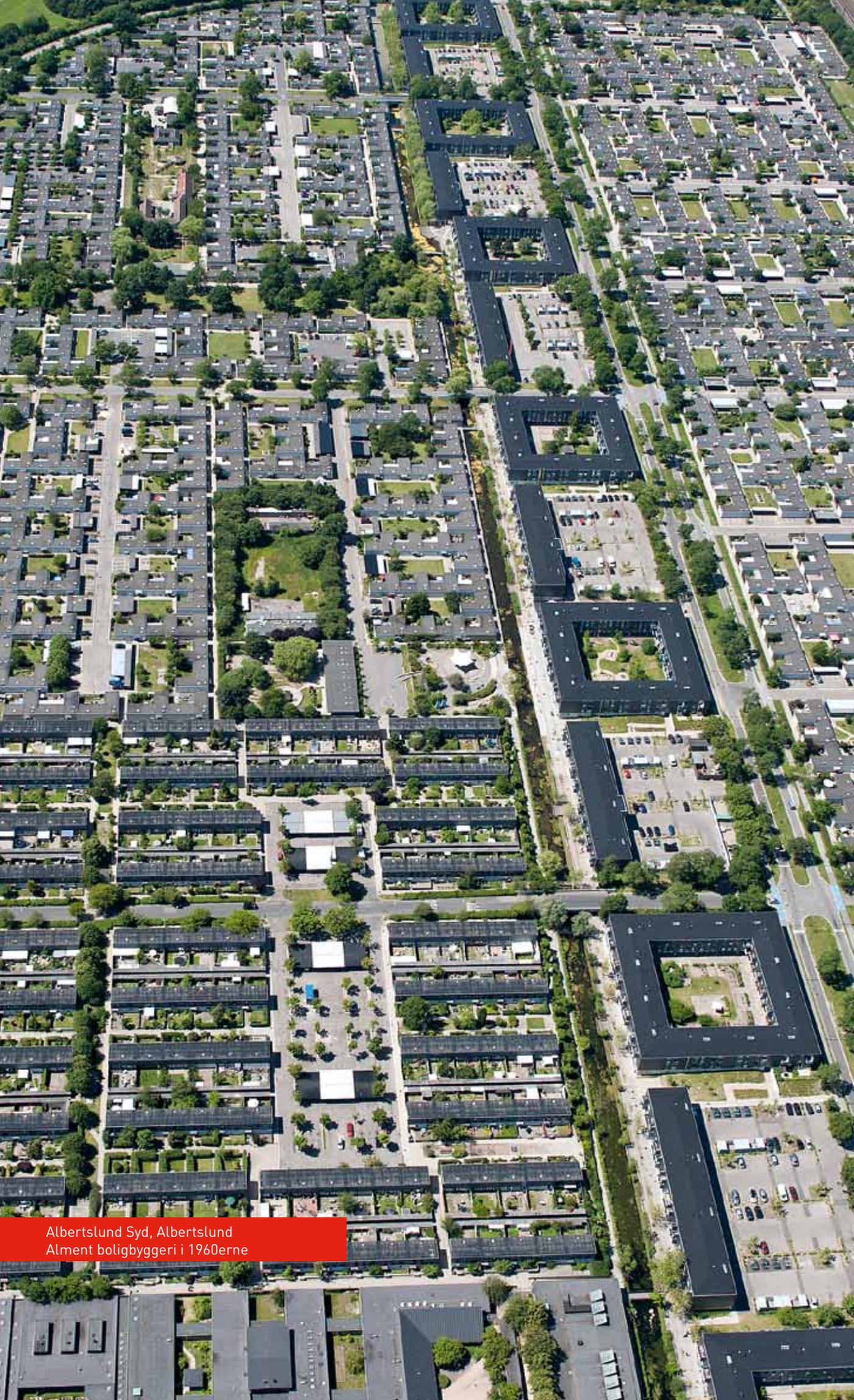
BYGGESKADE
FONDEN **1986-2011**

BYGGESKADE

FONDEN **1986-2011**

BYGGESKADEFONDEN blev oprettet i 1986 som reaktion på stigende byggetekniske problemer i det almene boligbyggeri. I de 25 år, som er gået siden da, er **KVALITETEN** i det støttede boligbyggeri blevet mærkbart bedre. Omfanget af væsentlige fejl i nye støttede boligbyggerier er således reduceret med ca. 90 pct. i forhold til de byggerier, der blev bygget i 1980'erne og 1990'erne.

I 2011 har Byggeskadefonden eksisteret i **25 ÅR**. Det er en anledning til at stoppe op og se lidt tilbage på historien. I dette skrift fortæller BL's tidligere direktør Gert Nielsen om de diskussioner og forhandlinger der lå bag fondens oprettelse, om den økonomiske og administrative udvikling af fonden og om det konkrete arbejde med eftersyn, skadedækning og erfaringsformidling gennem 25 år.



Albertslund Syd, Albertslund
Alment boligbyggeri i 1960erne

Tagsagen i Albertslund satte det hele i gang

At udpege en enkelt byggesag som den udløsende faktor er nok en stærk forenkling, men der er næppe tvivl om, at den såkaldte tagsag fra Albertslund var den sag, som satte den politisk proces i gang, der ca. 10 år senere resulterede i oprettelsen af Byggeskadefonden.

Den markante bebyggelse med gård- og rækkehuse i Albertslund, der var opført i årene 1963-1967, fik i begyndelsen af 70'erne stigende problemer med utætte tage. Der var tale om flade tage, der var utætte og svampeangrebne. Beboerne måtte efterhånden opsamle vand i spande, og samtidig var der fugt og mug på betonydervægge samt en række andre byggetekniske problemer.

Det gik ikke stille af – der var en betydelig boligaktivisme blandt beboerne, og på et tidspunkt begyndte beboerne at deponere huslejen i protest imod forholdene. Ved åbningen af udstillingen "Byggeri for milliarder" i Bella Centret demonstrerede beboerne med bannere, der fortalte om "Byggesjusk for millioner".

Det skabte stort politisk røre, og det fik i 1978 den nytiltrådte boligminister Erling Olsen til i hast at få gennemført ny lovgivning, som gav staten mulighed for at give finansieringsstøtte til udbedringsudgifterne ved den slags skader – i princippet svarende til den støtte, som blev ydet til nybyggeriet. Det blev starten på den statslige byggeskadefinansiering.

1978

Pengene til statsstøtten blev fremskaffet ved samtidig beskæring af den dengang gældende kvote for tilsagn til nye almennyttige boliger, som navnet var dengang.

Mange nye skader førte til krav om ændringer

Tagsagen viste sig hurtigt ikke at være en "enlig svale". En række andre byggerier kom til, da der først var gået "hul på bylden", og i 1984 kunne Boligministeriet konstatere, at der i perioden fra medio 1978 til medio 1984 var blevet givet tilsagn om ubedring af byggeskader i 44 bebyggelser med 14.500 lejligheder og samlede investeringer på ca. 885 mio. kr. Som følge af støtten var kvoten for det almennyttige boligbyggeri blevet nedskåret med godt 2.000 boliger.

Forholdene blev anset for at være en politisk belastning, og der var et klart ønske fra politisk hold om gennemførelse af foranstaltninger, der kunne begrænse byggeskader, styrke det løbende vedligehold og udarbejde en ny model for finansiering af ubedringen af de skader, som trods kvalitetssikring måtte vise sig i det fremtidige byggeri.

En arbejdsgruppe blev nedsat i Boligministeriet i november 1983, og efter en række høringer af byggeriets forskellige aktører blev der i januar 1985 offentliggjort en redegørelse fra arbejdsgruppen, som bl.a. indeholdt det principielle forslag om etablering af en forsikringslignende ordning i form af en byggeskadefond. Samtidig indeholdt redegørelsen forslag om harmonisering af de særlige ansvarsregler for byggeriets parter. Her havde hidtil været forskellige perioder for ansvaret for de udførende, rådgiverne og leverandørerne med et 20-årigt ansvar for de udførende, et 5-årigt ansvar for rådgiverne og en ansvarsperiode på kun 1 år for leverandørerne.

1983

De forskellige ansvarsperioder blev opfattet som en belastning, hvis der skulle sikres de samme incitamenters for alle byggeriets parter, og hvis det samtidig skulle kædes sammen med et nyt system for eftersyn til opdagelse af svigt og byggeskader.

I Boligministeriets redegørelse var også indeholdt forslag om gennemførelse af kvalitetssikring i alle led i byggeriet, regler om 5 års eftersyn, regler om drift og vedligehold m.v. Hertil kom så de egentlige overvejelser om etableringen af den forsikringslignende ordning.

Den politiske proces frem mod vedtagelsen af reformen

Der var imidlertid ikke enighed mellem alle berørte parter om det boligministerielle udspil. Boligselskabernes Landsforening (BL) fremsendte således i februar 1985 efter den første fremlæggelse af et lovforslag en udførlig argumentation bl.a. imod den planlagte kraftige forkortelse af de udførendes ansvar fra 20 år til 5 år. I et juridisk respons blev påvist, at der i praksis var hentet betydelige erstatningsbeløb fra de udførende for skader i perioden fra de 5 til de 20 år, og derfor argumenteredes for, at der med forslaget var tale om en urimelig begunstiggelse af de udførende på bygherrens bekostning. Også Kommunernes Landsforening tilsluttede sig senere denne argumentation, da der også var planer om tilsvarende harmonisering af ansvarsperioden for kommunale bygge- og anlægsarbejder.

BL argumenterede samtidig imod de fordyrelser, som forslaget skønnedes at pålægge byggeriet, og man skal her være opmærksom på, at der på det tidspunkt var en ganske hård politisk debat om størrelsen af det såkaldte rammebeløb. Det var således ministeriets opfattelse, at det særlige bidrag til forsikringsordningen skulle afholdes inden for det gældende rammebeløb, og det samme var tilfældet for de eventuelle merudgifter, der måtte følge til rådgivere på baggrund af kvalitetssikringskravene og til de udførende og leverandørerne på baggrund af krav til bl.a. betonkonstruktioner.

Forslaget fra februar 1985 var samtidig kædet sammen med andre ændringer af Lov om boligbyggeri bl.a. med stramninger af finansieringsreglerne med statslige besparelser for øje. Derfor lykkedes det ikke for regeringen at sikre en vedtagelse af lovforslaget i folketingssamlingen, og det var nødvendigt med en genfremstilling i oktober 1985 i en lidt ændret form.

Dette lovforslag blev vedtaget i december 1985 med en ikrafttræden af bestemmelsen om Byggeskadefonden pr. 1. juli 1986. Det oprindelige indhold af ministeriets forslag fra februar 1985 om Byggeskadefonden var stort set uændret ved vedtagelsen, men der blev dog gennemført den ændring, at rammebeløbet blev forhøjet svarende til bidraget til Byggeskadefonden. Endvidere blev senere i 1986 gennemført forhandlinger med Boligministeren, hvorefter det blev præciseret, at kvalitetssikringskravene ikke kan resultere i forøgede teknikerhonorarer, og der sikredes en mindre forøgelse af rammebeløbet til kompensation for merudgifter ved indførelse af kravene i basisbetonbeskrivelsen.

1985

Opfordring til Landsbyggefonden

Efter vedtagelsen af lovgivningen i december 1985 gik Boligministeriet i gang med forberedelserne til fondens etablering, og i marts 1986 rettede ministeriet henvendelse til Landsbyggefonden med en opfordring til, at Landsbyggefonden påtog sig opgaven med administration af den nye fond. Landsbyggefondens forvaltning rummede i forvejen udbetaling af grundkapital til det almennyttige nybyggeri, og på den måde var alle tilsagn til almennyttige boliger registreret i Landsbyggefonden.

Efter drøftelser med ministeriet gav Landsbyggefonden tilsagn om at forestå administrationen af den nye fond, og den 24. september 1986 blev der afholdt konstituerende møde i den nyvalgte bestyrelse efter indkaldelse af Boligstyrelsen, der havde fungeret som midlertidigt sekretariat fra lovens ikrafttræden.

24.09.1986

Bestyrelsen bestod fra start af i alt 11 medlemmer, hvoraf 3 blev udpeget af Boligselskabernes Landsforening, 1 blev udpeget af Kommunernes Landsforening, 1 blev udpeget som repræsentant for København og Frederiksberg kommuner, 1 blev udpeget som repræsentant for andelsboligerne, 1 fra de selvejende ungdomsboliginstitutioner, 1 fra de selvejende ældreboliginstitutioner, 2 fra Boligministeriet samt endelig en teknisk sagkyndig udpeget af Boligministeriet.

Ved det konstituerende møde godkendtes forslag til vedtægter udarbejdet af Boligministeriet, der skete valg af formand og næstformand, og det blev vedtaget at ansætte Landsbyggefonden som sekretariat for Byggeskadefonden, idet en egentlig administrationsaftale blev godkendt på det andet bestyrelsesmøde i november 1986.

Byggeskadefond og Landsbyggefond samme direktion

Med ansættelsen af Landsbyggefonden som sekretariat for Byggeskadefonden blev det samtidig fastlagt, at Landsbyggefondens direktion også ville fungere som direktion for Byggeskadefonden, og Landsbyggefondens direktion bestod på daværende tidspunkt som i dag af direktøren i Boligselskabernes Landsforening samt af sekretariatschefen i Landsbyggefonden som daglig leder af denne fond.

Byggeskadefonden havde fra begyndelsen ikke ansat eget personale, idet medarbejderne i Landsbyggefonden udførte arbejdet for Byggeskadefonden. Da økonomien i de to fonde imidlertid hele tiden har været skarpt adskilt blev det fastlagt, at der skulle afregnes mellem de to fonde på basis af medgået tid med tillæg af et dækningsbidrag til dækning af Landsbyggefondens driftsudgifter til husleje, telefon m.m. For direktionen blev dog fastsat et fast beløb uden registrering af medgået tid, idet Byggeskadefonden fra start refunderede Landsbyggefonden et beløb på 100.000 kr. årligt for bistand af direktion, og beløbet er løbende blevet reguleret efter lønindekset.

Da fonden ved sin etablering endnu ikke havde indtægter til dækning af de godt nok beskedne administrationsudgifter blev det i bestyrelsen vedtaget, at disse udgifter fra start kunne afholdes med midler fra en optagen kassekredit. Samtidig blev der bevilget midler til udarbejdelse af det første meget enkle EDB-program til registrering og opkrævning, idet registreringen af de omfattede byggerier i den første periode skete manuelt.



Håndværkerparken, Aarhus
Alment boligbyggeri i 1980erne

Kun registrering og opkrævning

I fondens første år omfattede administrationen kun registrering af tilsagn til de omfattede byggerier samt opkrævning af bidrag i forbindelse med byggeriernes aflevering.

Der var en del indkøringsvanskeligheder med at få oplyst tilsagn til private andelsboliger, der ikke på samme måde som det almennyttige byggeri i forvejen var omfattet af Landsbyggefondens forvaltning. Der var ligeledes problemer med at få en del af disse bygherrer til at indbetale på det fastlagte tidspunkt for afleveringen, da bygherrekrædsen i en del tilfælde ikke havde haft tradition for den type af regulering, og der blev i en række tilfælde opkrævet morarenter på grund af for sen indbetaling.

Allerede i 1986 var det besluttet, at fondens administration også skulle udvides med en teknisk chef, der skulle forestå eftersyn, behandling af skadesager samt erfaringsformidling, men ansættelsen blev i 1987 besluttet udsat til et tidspunkt, der lå tættere på gennemførelsen af de første 5 års eftersyn i slutningen af 1990, da der næppe i starten ville være tilstrækkeligt med relevante opgaver for en sådan teknisk chef.

1987

Forhandlinger om udvidet dækningsområde i 1987

Boligministeriet foreslog i efteråret 1987, at fondens dækningsområde skulle udvides til bl.a. også at omfatte byggeskadearbejder og ombygninger af store lejligheder, der blev udført med støtte efter de særlige regler i boligbyggeriloven. Byggeskadefondens bestyrelse var imidlertid betænkelig ved dette, da fonden endnu var så ny, at det var svært at vurdere, hvordan fonden ville kunne hænge sammen økonomisk, og da der også var usikkerhed om, hvordan der skulle sondres mellem den oprindelige bygning og diverse renoveringer, hvor kun renoveringerne var omfattet af dækningen.

Derimod var der tilslutning til at lade mindre ombygninger omfatte, hvor der ydes støtte til indretning af nye boliger, ligesom der var tilslutning til, at arbejder udført af Byggeskadefonden selv eller på fondens foranledning kunne omfattes.

Dette blev da også resultatet, da et lovforslag blev fremsat i januar 1988, men med den yderligere tilføjelse, at også de nye boliger for ældre og handicappede, som var kommet til med ikrafttrædelsen af ældreboligloven den 1. juli 1987, skulle omfattes.

1988

Til gengæld gled de såkaldte lette kollektivboliger efterhånden ud som en særlig form for støttede boliger.

Særlig debat om private andelsboliger

Forholdene for de private andelsboliger gav i flere omgange anledning til debat i fondens bestyrelse. Således var der en debat om et forslag fra Boligstyrelsen om, at fonden skulle afstå fra i givet fald at gøre brug af det særlige 20-årige sælgeransvar, idet styrelsen mente, at fonden hermed havde en mulighed for at gå udenom den generelle 5-års forældelse for entreprenør-, rådgiver- og leverandørydelser. Fonden accepterede imidlertid ikke dette forslag, og et senere lovforslag fra 1990 om begrænsning af dette sælgeransvar nåede ikke at blive vedtaget, da der blev udskrevet valg til Folketinget, inden tinget kunne nå at behandle forslaget.

Et andet forhold, som gav anledning til betydelig debat, var andelsboligbyggeriet i såkaldt "eget regi". I den form for byggeri var det normale forhold mellem en bygherre og de udførende "ikke-eksisterende", og dermed var der en nærliggende risiko for, at der ville blive slækket på kvaliteten med omkostninger for Byggeskadefonden til følge. Det blev der strammet noget op på ved præciseringer af kravene også til den type af byggerier.

Fondens midler placeret i porteføljepleje

Efterhånden som der begyndte at komme indbetalinger af bidrag blev der fastlagt en strategi for forvaltningen af fondens midler. Det blev i fondens bestyrelse vedtaget, at fondens midler skulle anbringes i porteføljepleje i et pengeinstitut eller hos en tilsvarende kapitalforvalter.

Der skete kort tid efter en tilsvarende beslutning i Landsbyggefonden om placering af Landsbyggefondens midler, og for begge porteføljers vedkommende er der etableret et system, hvor forskellige porteføljeplejere konkurrerer mod hinanden om at opnå det bedst mulige afkast. Dog gælder for såvel Byggeskadefondens som for Landsbyggefondens anbringelser, at de er underlagt de samme begrænsninger, som er gældende for anbringelse af midler tilhørende almene boligorganisationer, hvilket f.eks. udelukker anbringelse i aktier eller i andre mere usikre papirer.

Forvaltningen af disse porteføljeaftaler i de to fonde foregår i øvrigt i en sammenhæng, som muliggør sammenligning mellem resultaterne af de enkelte porteføljer, og som samtidig øger det volumen, som de to fonde tilsammen kan byde ud på markedet for at opnå de bedst mulige betingelser. Men alligevel holdes midlerne i de to fonde skarpt adskilt. Dette system for anbringelse af fondens midler er godkendt af ministeriet og løbende overvåget af revisionen, der også sikrer, at rapporteringen fra porteføljeplejerne er retvisende og sammenlignelige.

Forhandlinger om Byggeskadefond vedrørende Bygningsfornyelse

I 1989 blev der vedtaget ny lovgivning på byfornyelsesområdet, som førte til etablering af en byggeskadefond for arbejder udført med støtte efter Lov om byfornyelse og boligforbedringer.

Fra ministeriets side blev der rejst forespørgsel om eventuel administration sammen med Byggeskadefonden for det støttede nybyggeri, men Byggeskadefonden afslog at gå ind i denne opgave og foreslog i stedet, at den nye fond blev etableret som en selvstændig fond og pegede på muligheden af, at det kunne ske i tilknytning til Grundejernes Investeringsfond, der i forvejen havde forvaltning i forhold til den typiske bygherregruppe, som ville blive omfattet af den særlige fond for byfornyelsesarbejder.

Baggrunden for dette var bl.a. ønsket om at undgå forvaltning af for mange bygherregrupper, som ikke var en naturlig del af den almennyttige bygherrekreds, og det blev da også resultatet, da den nye fond blev etableret.

I 1989 var der også forhandlinger om udkast til bekendtgørelse om 5-års eftersyn og bygningsdrift, idet de nye eftersyn nu snart pressede sig på.

Eftersyn med langsigtet perspektiv om forbedring af kvaliteten i byggeriet

I 1989 igangsattes også en proces med henblik på ansættelse af en teknisk chef i Byggeskadefonden, da de første 5-års eftersyn skulle udføres i slutningen af 1990, og det var naturligvis vigtigt, at der skete en ordentlig forbedrelse af, hvorledes disse eftersyn fremover skulle tilrettelægges.

Pr. 1. januar 1990 tiltrådte fondens nyansatte tekniske chef, og et omfattende arbejde med forberedelse af de nye eftersyn gik i gang. Efter drøftelser i fondens bestyrelse og efter drøftelser med ministeriet blev der fastlagt den strategi, som i princippet har været fulgt siden, at eftersynene udføres af eksterne rådgiverfirmaer med erfaring fra projektering og byggeri af støttede boliger.

1990

Sigtet hermed var dels at undgå opbygningen af en meget stor stab i egen administration og dels at bidrage til, at rådgiverfirmaerne også via deltagelse i eftersynsopgaverne får nyttige erfaringer til brug for deres videre arbejde. Byggeskadefonden har her fra start anlagt et langsigtet perspektiv om forbedring af kvaliteten af det støttede byggeri, selv om en koncentration af eftersynsopgaven i egen administration eller hos nogle få firmaer kunne betyde besparelser på eftersynsudgifterne.

Udvælgelsen af rådgiverfirmaerne er sket på den måde, at firmaerne har kunnet søge om optagelse på fondens liste over eftersynsfirmaer, idet de ved ansøgningen skal dokumentere relevante erfaringer. Herefter udpeger fonden på baggrund af listen over eftersynsfirmaer de enkelte firmaer til de konkrete eftersynsopgaver. Ved denne udpegning søges sikret en vis sagsmængde pr. firma og samtidig tilgodeses geografiske hensyn for at minimere transporttid. Et indlysende habilitetskrav har naturligvis været, at de udpegede firmaer ikke må have haft noget med det pågældende byggeris projektering, udførelse eller drift at gøre.

Ved planlægningen af de nye 5-års eftersyn blev der også fra starten lagt vægt på en tilrettelæggelse for EDB-styring af sagsbehandlingen, som også kunne informere bygningsejere, kommuner og eftersynsfirmaer på en fyldestgørende, men også rationel måde.

Skadesagsbehandling og erfaringsformidling

Den nye tekniske afdeling fik også fra start til opgave at forestå skadesagsbehandling, og i 1990 modtog fonden de to første egentlige skadeanmeldelser, men først efter mange forhandlinger mellem fonden og ministeriet udsendte ministeriet i oktober 1991 de første mere detaljerede skadedækningsregler.

1991

Det var fra fondens start i 1986 også fastslået, at en af fondens vigtige opgaver på sigt var deltagelse i erfaringsformidling for netop at bidrage til den langsigtede forbedring af byggeriets kvalitet. Med gennemførelsen af de første eftersyn og med modtagelsen af de første skadeanmeldelser begyndte der også at være et grundlag for denne erfaringsformidling, som fondens tekniske afdeling også skulle forestå. I 1990 var det endnu kun mere overordnet information ved kurser og møder for bygningsejere og rådgivere, men denne aktivitet fik hurtigt et betydeligt omfang.

Ret hurtigt blev der således etableret en fast praksis med regelmæssige informationsmøder for eftersynsfirmaerne, hvor fondens medarbejdere og

eftersynsfirmaerne i fællesskab kunne udveksle erfaringer og give ny viden videre.

Teknisk afdeling med mange nyansættelser

Ved udgangen af 1990 var der udover den tekniske chef blevet ansat yderligere to fuldtidsansatte, men det skulle hurtigt vise sig at være alt for få i forhold til en meget kraftigt voksende arbejdsbyrde med behandling af eftersynsrapporter og efterhånden også et stigende antal anmeldelser af skader, hvortil kom øget pres for erfaringsformidling.

1992

I februar 1992 var der således ansat i alt 11 medarbejdere i den tekniske afdeling inkl. afdelingens chef.

Det var ikke ideelt, at en afdeling skulle opbygges så hurtigt med så mange nyansatte, men det var vilkårene, når der med det samme skulle gennemføres et betydeligt antal eftersyn som en helt ny aktivitet, og meget hurtigt førte disse mange eftersyn også til en kraftig vækst i antallet af behandlede skadesager.

Allerede i det første år med 5-års eftersyn konstaterede fonden skader af en art, som hidtil ikke havde været kendt. Det drejede sig om svigt i de bærende og stabiliserende konstruktioner, og det var ikke mindst i de mange tæt lave andelsboligbyggerier, at der blev konstateret revner i indervægge af porebeton. Det førte til en ganske ophedet debat, hvor også materialeproducenterne følte behov for at forsvare sig. Fonden fandt behov for at afgive en særlig indrapportering til ministeriet om problemerne, som måske hang sammen med, at de første byggerier under fonden var projekteret, før kvalitetssikringscirkulæret var trådt i kraft.

Siden førte denne debat til ændring af regelsættet med obligatoriske krav om stabilitetsberegninger i alle byggerier. Det var det første eksempel på fondens betydning i forhold til den langsigtede påvirkning af byggeriets kvalitet.

SAGSMÆNGDEN VOKSER OG JURIDISK AFDELING ETABLERES

Sagspukkel opstår

Selv om der var sket en kraftig vækst i antallet af medarbejdere i teknisk afdeling, viste det sig, at det ikke var tilstrækkeligt til at holde trit med sagsmængden både i form af rapportering af 5-års eftersyn og i form af behandling af skadesager.

Hvor det første hele år med 5-års eftersyn kun førte til behandling af godt 100 eftersynsrapporter, ændredes dette efterhånden ganske drastisk, og i 1992 blev der behandlet godt 600 rapporter og i 1993 knap 850 rapporter.

1993

Derfor blev der i 1993 indgået aftaler med nogle rådgiverfirmaer om byggeteknisk vikarassistance til behandling af de indkomne eftersynsrapporter, og denne mulighed for at trække på ekstern bistand fungerede i vekslende udstrækning i et antal år.

Tilsvarende kom der også efterhånden en stigning i antallet af skadeanmeldelser. Hvor antallet i 1991 var begrænset til ca. 25 sager, steg det i 1992 til 48 sager og i 1993 til 130 sager.

Juridisk afdeling starter

Stigningen i sagsmængden og kompleksiteten i sagerne fører i slutningen af 1992 også til ansættelse af den første medarbejder i det, som senere udviklede sig til fondens juridiske afdeling.

Fondens juridiske konsulent forestod den interne juridiske sagsbehandling og medvirkede ved afgørelser om dækning af anmeldte byggeskader.

Med virkning fra januar 1994 fik den juridiske konsulent ansvaret for skadesagsbehandlingen, som efterhånden antog et stadigt større omfang, og også i forhold til disse sager opstod efterhånden en pukkel af sager, som det var vanskeligt at få nedbragt.

1994

Derfor besluttedes det i 1995 at tilknytte yderligere juridisk assistance til fonden, og i løbet af 1995 udgjorde den juridiske afdeling 2 juridiske konsulenter, 1 økonom samt 2 sekretariatsmedarbejdere, som udover skadesagsbehandlingen også ydede service til bestyrelse og direktion samt varetog registrerings- og opkrævningsfunktionen.

1995

Men antallet af ubehandlede skadesager udgjorde fortsat et problem og i slutningen af 1996 besluttes det at ansætte yderligere 2 jurister. Samtidig trækkes der i betydelig grad på eksterne advokater i forbindelse med skadesagsbehandlingen.

ÆNDRING AF REGELSÆTTET I FLERE OMGANGE

Der blev i disse år gennemført nogle mindre ændringer af regelsættet

Således blev der ved en lovændring med virkning fra januar 1994 ændret på sammensætningen af fondens bestyrelse, idet de to boligministerielle bestyrelsesmedlemmer udtrådte af bestyrelsen med begrundelse i mere habilitetsmæssige overvejelser, da fonden var underlagt ministeriets tilsyn.

Samtidig gennemførtes den ganske væsentlige ændring, at de såkaldte kvoter for det årlige byggeomfang blev afskaffet ved lov, idet det herefter var op til kommunerne at træffe beslutning om det samlede byggeomfang – i de første år dog kraftigt påvirket af fastsættelse af et såkaldt omdrejningspunkt for den samlede statslige støtte til kommunerne på området.

I praksis har det vist sig, at denne ændring har ført til meget større udsving i tilsagnene til de støttede boliger, fordi påvirkningen af byggeomfanget nu bl.a. skete via ændringer i kommunernes finansieringsvilkår m.v., og det har ført til nogle meget u hensigtsmæssige svingninger i det samlede byggeomfang over årene, fordi kommunerne reagerede ganske voldsomt på de ændrede vilkår.

Ved en ændring af bekendtgørelsen om skadedækning fra marts 1995 blev der gennemført en pligt for bygningsejeren til at søge udbedring hos de ansvarlige, inden en skade anmeldes til fonden, hvilket bl.a. var begrundet i hensynet til de mange skadeanmeldelser, hvor bygningsejeren måske ikke selv havde gjort tilstrækkeligt for at få problemet løst uden fondens medvirken.

I 1996 gennemførtes også en vigtig ændring for de private andelsboliger, idet det blev fastlagt, at der skulle være afholdt en stiftende generalforsamling i andelsforeningen inden igangsætning af byggeriet. Herved sikredes

1996

bedre mulighed for uafhængig teknisk og juridisk rådgivning til andelsboligforeningen, og det var vurderingen, at det ville kunne bedre billedet af for mange skader netop i byggeriet af andelsboliger, hvor der ikke var en sådan uafhængig rådgiver.

1997

Men den mest afgørende ændring af regelsættet kom i 1997, hvor det ved lov fastlægges, at byggerier med tilsagn fra den 3. april 1997 og derefter skal omfattes af såvel et 1-års eftersyn som et 5-års eftersyn.

Baggrunden for denne ændring var et ønske fra fonden, som havde konstateret, at langt de fleste svigt, som blev afdækket ved 5-års eftersynene, også ville kunne blive afdækket ved et 1-års eftersyn. Derfor var det fondens ønske, at der fremover skulle lægges den afgørende vægt på 1-års eftersynene, mens 5-års eftersynene på sigt primært skulle indeholde en opfølgning af, hvorvidt de svigt, som var blevet påpeget ved 1-års eftersynene, nu også var blevet udbedret. Hertil kom naturligvis eventuelle svigt og skader, som måtte vise sig i perioden mellem de to eftersyn, og som ikke kunne konstateres allerede ved 1-års eftersynet.

Denne ændring af eftersynsreglerne førte til en ny stor stigning i sagsmængden, fordi der nu skulle gennemføres såvel 1-års eftersyn på nye byggerier som 5-års eftersyn på de lidt ældre byggerier.

NY ORGANISERING AF BYGGESKADEFONDENS ADMINISTRATION

Sekretariatschef ansættes

Fondens aktivitet havde efterhånden fået et sådant omfang, at det blev besluttet at ændre organiseringen af fondens administration. Pr. 1. august 1997 blev der ansat en ny sekretariatschef til at forestå ledelsen af alle fondens aktiviteter i forhold til bygningsejerne og i forhold til erfaringsformidlingen, og fondens samarbejdsaftale med Landsbyggefonden blev derfor ændret med virkning fra 1. oktober 1997.

Alle fondens medarbejdere i opkrævningsfunktionen, samt i teknisk og juridisk afdeling blev herefter udskilt i et selvstændigt sekretariat under ledelse af den nyansatte sekretariatschef, og det formelle ansættelsesforhold for medarbejderne blev overført fra Landsbyggefonden til det nye sekretariat for Byggeskadefonden.

Den økonomiske forvaltning skulle fortsat udføres af medarbejdere ansat i Landsbyggefonden, og denne forvaltning omfattede bogholderi, regnskab og budget samt kapitalforvaltning.

Der blev indgået en ny aftale om direktionsbistand og udlån af medarbejdere, således at medarbejdere, der udelukkende eller primært arbejder for Byggeskadefonden ansættes i denne fond, og således at der afregnes for faktisk tidsforbrug for medarbejdere i Landsbyggefonden, der delvist arbejder for Byggeskadefonden i forbindelse med den økonomiske forvaltning. Endelig er der fortsat en aftale om særlig afregning til Landsbyggefonden for deltagelse af fondens direktion i arbejdet for Byggeskadefonden. Byggeskadefondens direktion bestod herefter af direktøren for Landsbyggefonden, der ligeledes er direktør for Boligselskabernes Landsforening, af sekretariatschefen i Landsbyggefonden, der sammen med direktøren udgør direktionen i Landsbyggefonden, samt Byggeskadefondens nye sekretariatschef.



Trekroner, Roskilde
Alment boligbyggeri i 2000erne

I praksis har langt den største del af Byggeskadefondens administration dermed været under daglig ledelse af Byggeskadefondens sekretariatschef, men organiseringen har bl.a. betydet, at det ikke har været nødvendigt at ansætte egne medarbejdere til den økonomiske forvaltning, og det er i princippet denne organisation, som også er gældende her 25 år efter fondens etablering.

Endelig blev det i 1997 besluttet, at Byggeskade fonden skulle overtage 1/3 af Landsbyggefondens hidtidige ejerandel i samejet i Boligselskabernes Hus i Studiestræde, hvor ejerforholdet siden købet af Studiestræde i 1981 havde været fordelt med 1/3 til Boligselskabernes Landsforening, 1/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Byfornyelsesselskabet Danmark.

To år senere i 1999 var pladsen i Boligselskabernes Hus efterhånden blevet for trang for de fire forskellige administrationer, som huset rummede, og det blev aftalt, at Byfornyelsesselskabet Danmark skulle fraflytte huset, og at Byfornyelsesselskabets ejerandel skulle overtages af de øvrige ejere i henhold til samejeoverenskomsten mellem de fire ejere. Det blev ved den lejlighed fastlagt, at Boligselskabernes Hus skulle ejes af Boligselskabernes Landsforening med 40 %, af Landsbyggefonden med 35 % og af Byggeskade fonden med 25 %. Denne fordeling af ejerforholdene er fortsat gældende.

Fælles IT-funktion og fællesskab om husets drift

I forbindelse med styrkelse af Byggeskade fondens administration blev der i 1998 etableret en egentlig IT-funktion i Boligselskabernes Hus. I Byggeskade fonden havde der længe været arbejdet med ganske store og komplicerede systemer til forvaltning af sagsgangen, i Landsbyggefonden var der også efterhånden opbygget større forvaltningssystemer, og endelig var der naturligvis også i Boligselskabernes Landsforening en stadigt øget brug af IT-løsninger, selv om landsforeningen ikke havde behov for de samme store administrationssystemer som de to fonde.

Den samlede udfordring førte til en beslutning om ansættelse af en IT-chef i januar 1998 og efterhånden opbygning af en IT-afdeling. IT-chefen blev formelt ansat i Byggeskade fonden, men det blev fra starten aftalt, at IT-funktionen skulle betjene alle tre organisationer i huset, og der er siden ansat yderligere et antal medarbejdere, som formelt enten er ansat i Byggeskade fonden eller i Landsbyggefonden, idet der afregnes mellem de tre organisationer i forhold til medgået tid. På denne baggrund er der etableret en række fælles IT-løsninger, hvorimod selve administrationssystemerne er opbygget for hver organisation.

På andre områder er ligeledes etableret en fælles drift i Boligselskabernes Hus i forbindelse med kantine, mødelokaler og personalegoder m.v. Der tilstræbes ligeledes ført en nogenlunde ensartet personalepolitik, der er fælles overenskomster for medarbejderne, fælles samarbejdsudvalg m.v.

BEKYMRING FOR LANGSIGTET HOLDBARHED I FONDENS ØKONOMI

Flere skader anmeldt i 2001-2002

Der kom efterhånden stadigt flere anmeldelser af skader til Byggeskade fonden, og i fondens årsberetning for 2001 blev der direkte givet udtryk for bekymring for, om fonden ville kunne svare sine forpligtelser med en fastholdelse af uændret bidrag på 1 % af anskaffelsessummen.

Hvis en sådan situation skulle opstå, måtte der enten lovgives om et større bidrag, eller fonden måtte udskrive løbende bidrag på de allerede omfattede byggerier. I beretningen anførtes, at fonden nøje ville følge denne udvikling også set i lyset af den kvalitetsforbedring, som var konstateret ved eftersynene de seneste år.

Det var bl.a. en stærk stigning i antal anmeldelser af skader på tegl- og eternittage samt undertage i de byggerier, som var mere end 10 år gamle, der nu viste sig.

Imidlertid skete der i årene herefter en klar forbedring af de økonomiske udsigter, bl.a. fordi eftersynsrapporterne viste en meget klar forbedring af kvaliteten i nybyggeriet, og fondens bestyrelse kunne konstatere, at fonden ud fra alle forudsigelser ville kunne klare sig økonomisk på det hidtidige grundlag.

Stærkt svingende byggeomfang TABEL SIDE 18.

Et af problemerne ved udarbejdelse af langsigtede økonomiske prognoser for Byggeskadefonden har også været de stærkt svingende indtægter fra nybyggeriets bidrag, ligesom der også har været ganske store variationer i fondens afkast af porteføljelejeaftalerne, når der er sket større udsving i obligationskurserne.

Det svingende byggeomfang har ikke blot haft betydning for størrelsen af de pålignede bidrag, men også for behovet for personaleressourcer, og der har i en periode været skåret ned på det samlede antal medarbejdere.

Svingningerne kan illustreres med tallet for tilsagn i 2002, hvor der blev givet tilsagn til mere end 14.000 nye almene boliger, fordi der skete en nedsættelse af kommunernes grundkapital til 7 % ved tilsagn til almene boliger, og fordi der samtidig i en periode var adgang til lånefinansiering af grundkapitalen.

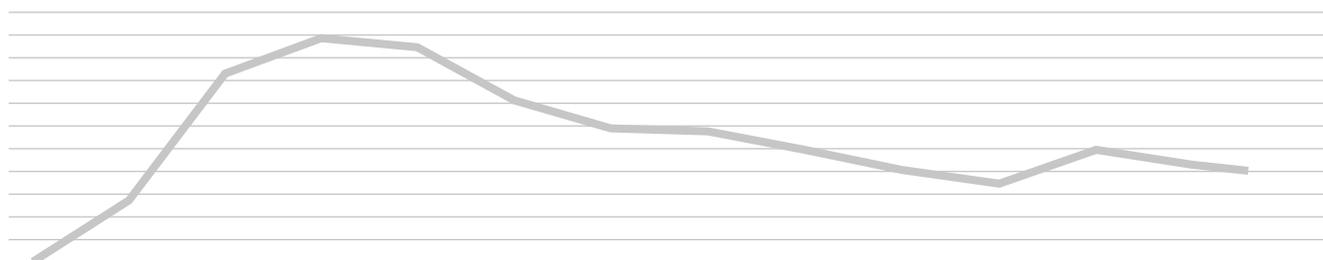
Den midlertidige nedsættelse af grundkapitalen blev i 2003 forlænget frem til udgangen af 2005, og forlængelsen blev siden udvidet til også at omfatte 2006. Men fra 2007 blev grundkapitalen igen sat op til 14 %, og det almene nybyggeri gik nærmest i stå med kun nogle få hundrede boliger med tilsagn. Medvirkende årsag var også stærkt stigende grund- og byggepriser, som gjorde det vanskeligt at realisere en lang række byggerier inden for det såkaldte bindende maksimumsbeløb, som var blevet genindført i 2004.

Også i 2008 var det et meget behersket nybyggeri, men ved en lovændring med virkning fra 1. juli 2009 blev der dels gennemført ændringer af finansieringsreglerne, som nedsatte begyndelseshuslejen i nyopførte almene boliger, og dels igen nedsatte grundkapitalen til 7 % gældende til udgangen af 2010. Der skete også lempelser af det bindende maksimumsbeløb, og endelig blev der vedtaget en reform af momsreglerne, som fra 2011 medfører, at der skal betales moms ved køb af grund, og det gav incitament til at fremrykke tilsagn til 2010.

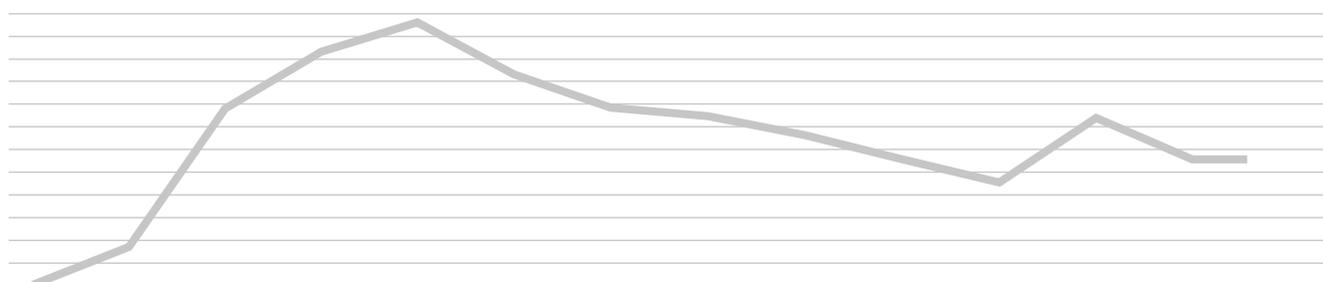
Den samlede effekt udeblev da heller ikke, og i 2010 blev der givet tilsagn til mere end 16.000 almene boliger.

Det er indlysende, at det under disse omstændigheder er vanskeligt at lave præcise prognoser for udviklingen af Byggeskadefondens økonomi og resourceforbrug.

1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998

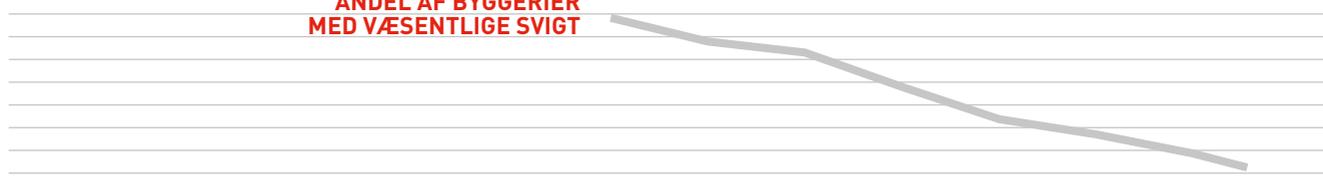


AFLEVEREDE BYGGERIER

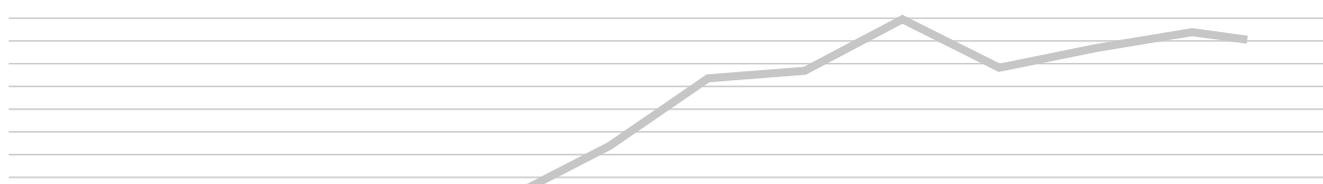


INDBETALTE BIDRAG

**ANDEL AF BYGGERIER
MED VÆSENTLIGE SVIGT**



ANMELDTE SKADER

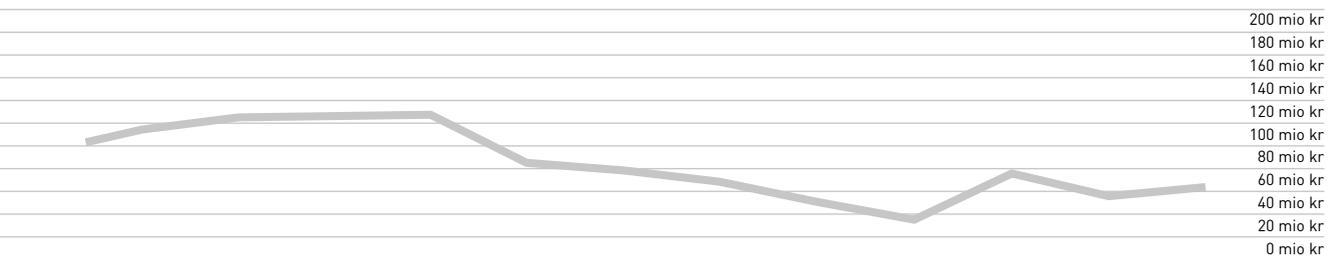
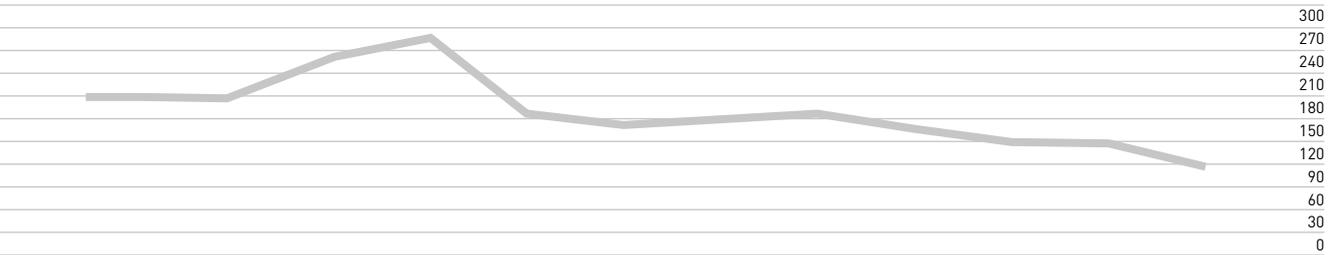
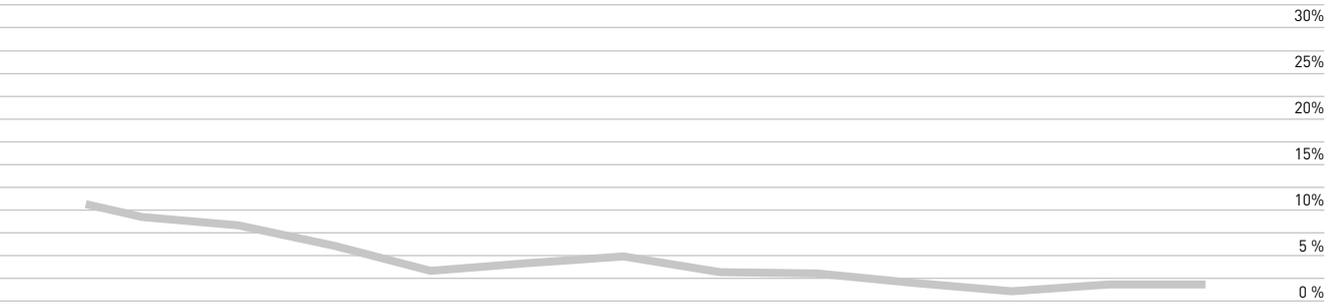


UDBETALTE ERSTATNINGER



1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998

1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011



1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011

Andre regelændringer i perioden

I perioden fra år 2000 er der sket en række andre mindre lovændringer med betydning for Byggeskadefondens virke.

2000

Pr. 1. januar 2000 trådte således nye regler om opførelse af såkaldte ustøttede andelsboliger i kraft, og disse byggerier har ikke været omfattet af Byggeskadefonden. Det var startskuddet til det gradvise ophør af byggeriet af statsstøttede private andelsboliger. Fra januar 2003 blev tilskuddet til det enkelte byggeri maksimeret til højst 900 kr. pr. kvm., og i 2004 blev beløbet yderligere nedsat til 600 kr. pr. kvm., og efter 2004 har der slet ikke været ydet støtte til opførelse af private andelsboliger. Efter et antal år vil denne boligform derfor helt udgå af de forsikrede byggerier i fonden. Det forventes, at den sidste andelsbolig vil udgå af fondens dækningsområde omkring 2025.

I maj 2000 trådte en ny bekendtgørelse om kvalitetssikring i kraft, som bl.a. pålagde bygherren at vælge kvalitet ud fra totaløkonomiske hensyn, og som også pålagde de projekterende at afgive særlige erklæringer til bygherren om risikobehæftede forhold, og i maj 2001 udsendte ministeriet en vejledning om kvalitetssikring.

2001

I september 2001 trådte en ny tilbudslov i kraft, som erstattede en række af de gamle forskrifter i licitationsloven m.v., og tilbudsloven indeholder bindende regler for byggerier, der er omfattet af Byggeskadefonden. I nær tilknytning til disse regler blev det fra januar 2003 fastlagt, at kommunernes udpegning af bygherre skulle ske i åben konkurrence, og sigtet var bl.a. at fremme en professionalisering af bygherrekræden. Men samtidig blev det fastholdt, at den endelige bygningsejer og driftsherre skal være en almen boligorganisation, og denne mulige adskillelse af bygherre og driftsherre har givet anledning til en del debat.

2003

2005

I december 2005 blev Byggeskadefondens generelle formålsbestemmelse udvidet, så fonden herefter kan bidrage til en bredere formidling om såvel byggeproces som det færdige produkt. Det skete bl.a. i forbindelse med ministeriets ønske om indførelse af et nøgletalssystem for i første omgang entreprenører, som siden er udvidet til også at omfatte rådgivere og bygherrer. Det indgår i bygherrenøgletallene, at der skal foretages en sagkyndig bedømmelse af det færdige byggeris arkitektur m.v. Nøgletallene for både bygherrer, rådgivere og entreprenører for almene byggerier offentliggøres på Byggeskadefondens hjemmeside.

Fonden fik også mulighed for at deltage i andre aktiviteter, der har til formål at fremme kvaliteten i byggeriet, og baggrunden var bl.a. en plan om fondens aktive deltagelse i et særligt anpartsselskab DUKO i samarbejde med Dansk Byggeri og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, der havde til formål at sikre information om korrekt valg af undertagsprodukter.

I 2008 blev bygge-loven ændret, så kommunerne ikke længere skal foretage vurderinger af en række tekniske forhold. Byggeskadefonden udtrykte betænkelighed ved en række af disse ændringer.

Endelig blev der i 2010 indført krav om, at der skal foretages totaløkonomiske beregninger for tag, facader og vinduer, og fonden hilste det velkomment, da det er forventningen, at det vil kunne medføre en reduktion i svigt og skader.

BRED ANERKENDELSE AF BYGGESKADEFONDEN

Fortsat forbedring af kvaliteten i nybyggeriet

Den bekymring, der i 2001 og 2002 var for en alt for stor stigning i antallet af skader og dermed bekymring for fondens langsigtede økonomi, blev efterhånden afløst af stadigt mere opløftende tal fra 1- og 5-års eftersyn og skadesager.

De meget høje procenter med alvorlige svigt i de første års eftersyn var efterhånden afløst af meget små procenter. Der var sket en målbar og klar forbedring af byggeriets kvalitet ved den samlede indsats, som var sket siden reformen med Byggeskadefondens etablering var blevet vedtaget.

Det glædelige var også at konstatere, at kvaliteten blev opretholdt også i årene med meget stor samlet byggeaktivitet i Danmark, hvor det gik meget stærkt på det private marked, og hvor der var mange historier i medierne om sjuks og fejl i forbindelse med det store private byggeboom. Her udgjorde det almene nybyggeri den glædelige undtagelse.

Privat byggeskadeforsikring

De gode resultater fra den almene sektor fik også Folketinget til at vedtage en ordning med en privat byggeskadeforsikring for hovedparten af det private boligbyggeri.

Ordningen er inspireret af modellen fra Byggeskadefonden med 1-års og 5-års eftersyn, skadeforsikring og forebyggende erfaringsformidling. Det var et udtryk for en bred politisk anerkendelse af Byggeskadefondens betydning. Men den private ordning er organiseret væsentligt anderledes, bl.a. derved at forpligtelserne til skadedækning og til erfaringsformidling om forebyggelse af skader er adskilte og påhviler dels forsikringssselskaberne dels Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det er efter Byggeskadefondens erfaringer en uhensigtsmæssig incitamentsstruktur.

Den private ordning blev vedtaget i 2007 til ikrafttræden 1. april 2008. Ordningen var obligatorisk, og den havde det dobbelte sigte at sikre en forbrugerbeskyttelse og hæve kvaliteten i det private boligbyggeri. Det var fra starten aftalt, at selve forsikringsdelen skulle forestås af private forsikringssselskaber. Derimod var det uafklaret, hvordan eftersyn skulle gennemføres, og hvordan resultaterne ville blive formidlet, og det er jo ikke mindst eftersyn og erfaringsformidling, som har været de drivende elementer i den kvalitetsforbedring, der er sket i det almene byggeri.

2007

For Byggeskadefonden var det ikke uden en betydelig glæde og stolthed at konstatere, hvordan det almene nybyggeri, som forud for Byggeskadefondens etablering var med til at skabe negative historier med meget kedelige byggeskader, nu blev fremhævet som duksen i forhold til det private byggeri.

BedreBoligByggeri ApS

I lovgivningen om den private byggeskadeforsikring var det som nævnt fastlagt, at Erhvervs- og Byggestyrelsen skulle varetage erfaringsformidlingen fra eftersynene. Styrelsen valgte imidlertid at udbyde denne opgave sammen med en række andre fællesfunktioner, og efter udbuddet blev der indgået en 2-årig kontrakt med et nystiftet datterselskab, som Byggeskadefonden etablerede i henhold til den friere formålsbestemmelse, som fonden tidligere havde fået. Datterselskabet fik navnet BedreBoligByggeri ApS, og

det var hensigten, at selskabet skulle købe arbejdskraft og andre ressourcer fra Byggeskadefonden.

Der var imidlertid kun få ressourcer til rådighed for opgaven, og det var f. eks. ikke muligt at bearbejde eftersynsrapporterne og udsende breve herom med vejledning til bygningssejerne. Det var en meget klar svækkelse af ordningen.

Det viste sig, at kun få private forsikringselskaber overhovedet udbød ordningen, og det viste sig samtidig, at ordningen kun fik en meget svag udbredelse. Byggeriets parter har åbenbart i stor udstrækning fundet veje til at undgå den obligatoriske ordning. Det blev derfor aftalt med styrelsen, at erfaringsformidlingen blev sat på "stand by", indtil der kom mere gang i det private byggeri under ordningen. Aftalen med styrelsen er ikke fornyet, og den udløb med udgangen af januar 2011.

Det mål, som Folketinget havde i 2007 om kopiering af de gode resultater for det almene byggeri, ser foreløbig ud til ikke at blive nået.

RENOVERINGSARBEJDER OGSÅ OMFATTET AF BYGGESKADEFONDEN

Renoveringsopgaver ofte større end nybyggeriet

Igennem en del år, hvor der har været ydet støtte til udbedring af byggeskader i almene boliger, der er opført før byggeskadereformen trådte i kraft i 1986, er det konstateret, at disse renoveringsopgaver ofte oversteg nybyggerierne i samlet volumen.

Det har ikke mindst været nogle af de store montageplaner fra 60'erne og 70'erne, som har undergået meget omfattende renoveringer med meget betydelige anskaffelsessummer til følge.

Der har dermed også været tale om meget store byggearbejder, hvor svigt vil have meget betydelige konsekvenser, således som det er tilfældet for nybyggeriet. Derfor var disse renoveringsarbejder efterhånden også blevet underlagt nogle af de samme krav som nybyggeriet, herunder krav til gennemførelse af obligatoriske eftersyn.

Imidlertid var disse eftersyn ikke sat i system på samme måde som for nybyggerierne, og derfor var der også en debat om, hvorvidt omkostningerne ved disse eftersyn nu også gav tilstrækkelig værdi for indsatsen.

Det førte logisk til overvejelser om også at lade renoveringsarbejder omfatte af en byggeskadeforsikring, og i 2009 påbegyndtes drøftelser mellem ministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden og Byggeskadefonden om disse overvejelser.

Der var fra start forskellige modeller på bordet, herunder også om hvor en sådan forsikringsordning i givet fald skulle placeres, om en ordning skulle omfatte hele paletten med såvel eftersyn som forsikring, eller om en ordning i givet fald skulle begrænses til eftersynsdelen.

Der var også drøftelser om, hvilke typer af renoveringsarbejder, som i givet fald skulle omfattes, hvad omkostningerne ville være ved en forsikringsordning, hvorvidt forsikringsdelen skulle være frivillig eller obligatorisk og en række andre emner.



Gyldenrisparken, København
Alment boligbyggeri og renovering i 2010'erne

2010

I drøftelserne indgik også den kendsgerning, at de støttede renoveringer efterhånden havde fået et betydeligt omfang, som yderligere skulle vise sig at blive forøget med den i efteråret 2010 indgåede boligaftale.

2011

Ny ordning trådte i kraft 1. juli 2011

I februar 2011 blev et lovforslag om byggeskadeforsikring af renoveringsarbejderne endeligt vedtaget til ikrafttræden 1. juli 2011. Det blev fastlagt, at ordningen skulle forvaltes af Byggeskadefonden, og på de fleste områder er der tale om en kopiering af hovedprincipperne for nybyggeriet. Der opkræves et bidrag på 1 % af anskaffelsessummen, der gennemføres 1-års og 5-års eftersyn, og der er skadedækning i 20 år ganske som for nybyggeriet.

Der stilles tilsvarende krav om kvalitetssikring af renoveringsarbejderne, og driften skal følge den gældende driftsbekendtgørelse.

Der skal dog være tale om arbejder af en vis størrelse, før de kan omfattes af forsikringsordningen. Den samlede anskaffelsessum skal udgøre mindst 1 mio. kr. eller mindst 100.000 kr. pr. bolig.

Selv om bestemmelserne således i meget høj grad svarer til bestemmelserne for nybyggeriet, er det fastlagt, at økonomien for denne udvidelse af byggeskadeforsikringen skal holdes adskilt i Byggeskadefonden, således at det er muligt efter en periode at vurdere, hvorvidt de fastlagte regler ser ud til at kunne skabe en ordening, der hviler i sig selv, og som ikke enten genererer store underskud eller store overskud på sigt.

Der er også mere detaljeret i bekendtgørelse og vejledning udarbejdet opdeling af bygningsdele, som arbejderne kan omfatte, og som omkostningerne også skal fordeles på.

Ordningen er obligatorisk for alle støttede renoveringsopgaver, der fysisk påbegyndes efter 1. juli 2011. Det vil sige alle renoveringsarbejder med støtte fra Landsbyggefonden efter trækningsretten, renoveringsstøtteordningen samt den almindelige driftsstøtteordning. Hertil kommer endelig selvejende ungdomsboliger omfattet af den særlige delvist statslige støtteordning for disse boliger.

Der etableres samtidig en frivillig ordening for ustøttede renoveringsarbejder, der fysisk påbegyndes efter 1. juli 2011. Frivilligheden vil sige, at boligorganisationen kan vælge at lade et ustøttet arbejde omfatte af forsikringsordningen på de gældende betingelser, men kan også lade være.

Endelig er der etableret en særlig overgangsordning for renoveringsarbejder, der er påbegyndt før 1. juli 2011, men hvor arbejderne endnu ikke er afleveret. Sådanne byggerier kan ansøge Byggeskadefonden om at blive omfattet af ordningen.

Denne helt nye og meget store ændring af reglerne om byggeskadeforsikring forventes at få meget stor betydning for Byggeskadefonden, da de almindelige renoveringsarbejder efterhånden udgør et meget stort omfang.

Byggeskadefonden 1986-2011

Udarbejdet for Byggeskadefonden af
Gert Nielsen, tidligere direktør i BL
Foto og layout: Jens V. Nielsen
Produktion: Vilhelm Jensen & Partnere
Oplag: 300

© **Byggeskadefonden, 2012**

BYGGESKADEFONDEN

Stuðiestræde 50

1554 København V

Telefon 33 76 20 00

Telefax 33 76 20 10

bsf@bsf.dk

www.byggeskadefonden.dk