

# BYGNINGSEJER: 5-ÅRS EFTERSYN

Vejledning til bygningsejere om Byggeskadefondens 5-års eftersyn af nybyggerier og renoveringer. Den beskriver, hvordan bygningsejer forbereder sig, og hvilke krav, der stilles til bygningsejers medvirken og opfølgning på eftersynet.

Publiceret 23. okt. 2024

WEB VERSION AF PUBLIKATIONEN

<https://bsf.dk/om-fonden/vejledninger/bygningsejer-vejledning-om-5-ars-eftersyn/>

# Indhold

<b>1.</b>	<b>INTRODUKTION</b>	<b>3</b>		
<b>2.</b>	<b>FORBEREDELSE</b>	<b>4</b>		
2.1.	Byggeskadefonden orienterer om 5-års eftersynet	4		
2.2.	Bygningsejer indberetter sin opfølgning på 1-års eftersynet	4		
2.3.	Eftersynsfirma kontakter bygningsejer om eftersynet	4		
2.4.	Bygningsejer varsler beboerne	4		
2.5.	Bygningsejer informerer eftersynsfirma om nye svigt og skader	5		
<b>3.</b>	<b>EFTERSYNET</b>	<b>6</b>		
3.1.	Eftersynet udføres med stikprøver	6		
3.2.	Kun væsentlige bygningsdele efterses	6		
3.3.	Bygningsejer er repræsenteret ved eftersynet		6	
<b>4.</b>	<b>OPFØLGNING</b>	<b>7</b>		
4.1.	Bygningsejer følger op på eftersynets konklusioner		7	
4.2.	Bygningsejer skal dokumentere opfølgningen		7	
4.3.	Bygningsejer justerer driftsplanen		8	
4.4.	Reklamation		8	
4.5.	Forældelse		9	
4.6.	Passivitet		10	
4.7.	Syn og skøn		10	
4.8.	Suspension		11	
4.9.	Garanti		11	

# 1. Introduktion

Denne vejledning beskriver, hvordan bygningsejer forbereder sig på 5-års eftersynet, og hvilke krav der stilles til bygningsejers medvirken og opfølgning på eftersynet.

Byggeskadefonden har til opgave at gennemføre 5-års eftersyn af alle nye boligbyggerier og renoveringer, der er omfattet af fondens eftersyns- og skadeordning.

Ved 5-års eftersynet kontrolleres det, om bygningsejer har håndteret de byggetekniske forhold som beskrevet i konklusionsrapporten fra 1-års eftersynet. Der foretages i øvrigt en gennemgang af bebyggelsen for nye svigt og skader.

5-års eftersynet udføres af et eftersynsfirma, som Byggeskadefonden har indgået aftale med.

På baggrund af eftersynsfirmaets rapport, udarbejder Byggeskadefonden en konklusionsrapport til bygningsejer. Den indeholder eftersynsfirmaets registreringer af byggetekniske svigt, skader, fejl og mangler ved dokumentationen og Byggeskadefondens konklusioner.

Konklusionsrapporten giver bygningsejer værdifuld viden om byggeriets tilstand og om de byggetekniske forhold, som bygningsejer skal følge op på for at øge byggeriets levetid og begrænse – eller helt undgå – byggeskader.

Bygningsejers opfølgning kan bestå af at fremskaffe manglende dokumentation for udførelsen af en bygningsdel. I nogle tilfælde skal bygningsejer også håndtere byggetekniske svigt – enten ved at øge driften for at undgå, at svigtet udvikler sig til en skade eller ved at udbedre svigtet.

Konklusionsrapporten fra 5-års eftersynet giver bygningsejer et godt grundlag for at reklamere over konstaterede svigt og skader til de ansvarlige rådgivere, entreprenører m.fl. inden for deres ansvarsperiode.

## 2. Forberedelse

### 2.1. Byggeskadefonden orienterer om 5-års eftersynet

Senest 4 år efter afleveringen af byggeriet informerer Byggeskadefonden bygningsejer om, at planlægningen af 5-års eftersynet er gået i gang.

Bygningsejer gøres bl.a. bekendt med, hvilket eftersynsfirma der skal gennemføre eftersynet, og hvornår eftersynet tidligst kan gennemføres. Desuden får bygningsejer oplyst, hvornår bygningsejer kan forvente at modtage konklusionsrapporten.

### 2.2. Bygningsejer indberetter sin opfølgning på 1-års eftersynet

Bygningsejer skal indberette på Byggeskadefondens Portal, hvordan bygningsejer har fulgt op på de forhold, der blev konstateret ved 1-års eftersynet. Det gælder også fremskaffelse af eventuelt manglende dokumentation, som blev påpeget i forbindelse med eftersynet.

Bygningsejer skal forud for gennemførelsen af Byggeskadefondens 5-års eftersyn sikre sig, at indberetningen er komplet og opdateret – både hvad angår opfølgningen på svigt og skader og fremskaffelse af eventuelt manglende dokumentation i forbindelse med 1-års eftersynet.

Hvis bygningsejers opfølgning mangler eller er utilstrækkelig, kan det medføre helt eller delvist fradrag ved en eventuel skadedækning.

### 2.3. Eftersynsfirma kontakter bygningsejer om eftersynet

Bygningsejer kan forvente at blive kontaktet af eftersynsfirmaet ca. 4 år efter afleveringsdatoen.

Hvis eftersynsfirmaet ikke har kontaktet bygningsejer inden 4 år og 2 måneder fra afleveringsdatoen, bør bygningsejer kontakte Byggeskadefonden for en afklaring.

Eftersynsfirmaet og bygningsejer skal:

- aftale dato og tidspunkt for eftersynet (med opmærksomhed på varslingsreglerne, deadline for tidligste eftersynsdato og seneste rapportering til Byggeskadefonden).
- sikre, at der er adgang til de steder, hvor der ifølge 1-års eftersynet er svigt eller skader, de skal følges op på.
- afklare, om der er opstået nye svigt og skader siden 1-års eftersynet.
- planlægge, hvilke boliger, tagrum, kældre, krybekældre, teknikrum mm. der skal efterses for svigt og skader, og som bygningsejer skal sørge for, at der er adgang til på dagen.

### 2.4. Bygningsejer varslers beboerne

Det er bygningsejers ansvar at varsle beboerne i byggeriet om, at 5-års eftersynet gennemføres. Beboerne kan kræve at blive varslet om eftersynet senest 6 uger før eftersynet – se Almenlejelovens kap. 7, §§ 32-33.

Bygningsejer og eftersynsfirma skal derfor aftale en dato for 5-års eftersynet, der gør det muligt for bygningsejer at leve op til varslingskravet.

## LÆS MERE

- [↗ Almenlejeloven](#)

## 2.5. Bygningsejer informerer eftersynsfirma om nye svigt og skader

Bygningsejer skal senest ved selve 5-års eftersynet orientere eftersynsfirmaet om eventuelle svigt og skader, som er blevet konstateret i den mellemliggende periode efter 1-års eftersynet.

Der afholdes normalt ikke et planlægningsmøde, som der gør i forbindelse med 1-års eftersynet. Derfor skal bygningsejer orientere eftersynsfirmaet på anden vis.

### 3. Eftersynet

Ved 5-års eftersynet skal eftersynsfirmaet:

- besigtige de væsentlige bygningsdele, som blev registeret med svigt eller skade ved 1-års eftersynet.
- vurdere den fremskaffede dokumentation, som manglede ved 1-års eftersynet, er fyldestgørende.
- besigtige de bygningsdele, som den manglende dokumentation vedrørte.
- foretage en gennemgang af bebyggelsens klimaskærm udefra, herunder tag og facade m.m.
- besigtige relevante boliger og tag- og kælderrum indvendigt.
- besigtige eventuelle nye forhold, som bygningsejer har opdaget efter 1-års eftersynet.

Eftersynsfirmaet indberetter efterfølgende alle registreringer fra 5-års eftersynet til Byggeskadefonden. Registreringerne sammenfatter Byggeskadefonden i en konklusionsrapport, som bygningsejer får tilsendt inden bygningsejers egen 5-års gennemgang med byggesagens parter.

#### 3.1. Eftersynet udføres med stikprøver

Eftersynsfirmaet efterser ikke alle omfattede bygningsdele visuelt. I stedet laves der stikprøver. Med stikprøver forstås, at eftersynsfirmaet udvælger og efterser et udsnit af alle bygningsdele, der er omfattet af eftersynet.

Der kan altså forekomme svigt og skader i bygningsdele, der ikke er blevet efterset. Det er bygningsejers ansvar at foretage systematisk kontrol og vedligeholdelse af bygningerne.

Byggeskadefondens 5-års eftersyn er udelukkende et supplement til bygningsejers egen 5-års gennemgang af bebyggelsen med byggesagens parter.

#### 3.2. Kun væsentlige bygningsdele efterses

Ved eftersynet kontrolleres udelukkende bygningsdele, der har væsentlig betydning for bygningens eller bygningsdeles levetid og drift.

Eftersynet omfatter ikke en vurdering af byggeriets placering, udseende og indretning eller mindre væsentlige bygningsdele som indvendige døre, nedhængte lofter, løst inventar m.v.

Det omfatter heller ikke isolering, brandsikring og funktionelle forhold som fx lydforhold.

#### 3.3. Bygningsejer er repræsenteret ved eftersynet

Bygningsejer skal være repræsenteret ved 5-års eftersynet i det omfang, eftersynsfirmaet finder det nødvendigt. Det kan fx være for at give adgang til aflåste rum.

Bygningsejers repræsentant skal dog som minimum være til stede, når eftersynsfirmaet udfører eftersyn i boliger.

## 4. Opfølgning

Byggeskadefonden behandler eftersynsfirmets rapport fra 5-års eftersynet og udarbejder en konklusionsrapport.

Bygningsejer får tilsendt en mail fra fonden med link til konklusionsrapporten senest 4 år og 10 måneder efter afleveringen, så den kan bruges i forbindelse med bygningsejers egen 5-års gennemgang med byggesagens parter.

Konklusionsrapporten fra både 1-års- og 5-års eftersynet kan til enhver tid genfindes på Byggeskadefondens Portal ved at logge ind i systemet og tilgå den konkrete sag.

Selve konklusionsrapporten fra 5-års eftersynet indeholder en beskrivelse af de bygningsdele, der er blevet kontrolleret ved eftersynet. Hvis der fortsat er svigt eller skader i de eftersete bygningsdele, fremgår det af rapporten, ligesom det her også er noteret, hvis der stadig mangler dokumentation. Hvis der ved eftersynet konstateres nye byggetekniske forhold, står det også i rapporten.

For hvert byggeteknisk forhold, der er blevet konstateret ved eftersynet, vurderer og konkluderer Byggeskadefonden i rapporten, om og hvornår det er nødvendigt at udbedre forholdet, eller om øget drift og vedligeholdelse kan forebygge, at forholdet udvikler sig til en byggeskade.

Formålet med Byggeskadefondens vurdering og konklusion er at sikre, at bygningsdele og bygning får en normal levetid.

Hvis bygningsejer har spørgsmål eller kommentarer til konklusionsrapporten, kan den tekniske sagsansvarlige hos Byggeskadefonden kontaktes.

### 4.1. Bygningsejer følger op på eftersynets konklusioner

Bygningsejer skal følge op på Byggeskadefondens konklusioner fra 5-års eftersynet. Det kan fx være, at fonden har påpeget forhold, der kræver udbedring og/eller øget drift.

Rapporten giver altså bygningsejer et overblik over de forhold, der kræver handling. Den er derfor et godt udgangspunkt for at reklamere over svigt, skader og manglende dokumentation over for rådgivere, entreprenører, leverandører mv.

For at opnå dækning til udbedring af en byggeskade hos Byggeskadefonden er det vigtigt, at bygningsejer følger Byggeskadefondens anvisninger fra konklusionsrapporten om udbedring af byggetekniske forhold eller om øget vedligeholdelse.

Hvis bygningsejer ikke har fulgt op på forholdene i konklusionsrapporten, kan det betyde, at Byggeskadefonden reducerer dækningen eller slet ikke dækker udbedringen af en skade.

Mister bygningsejer muligheden for at gøre krav gældende overfor rådgivere og udførende pga. passivitet og forældelse, kan dette ligeledes få betydning for skadedækningen hos Byggeskadefonden. Læs mere i afsnit 4.5 "Forældelse" og afsnit 4.6 "Passivitet".

### 4.2. Bygningsejer skal dokumentere opfølgningen

Bygningsejer skal dokumentere, hvordan de har fulgt op på anvisningerne i konklusionsrapporten.

Dette gøres ved at opdatere statuskort på den pågældende sag i Byggeskadefondens Portal. Konklusionsrapporten indeholder et link hertil.

### 4.3. Bygningsejer justerer driftsplanen

Hvis mindre væsentlige svigt ikke udbedres, skal driftsplanen justeres ud fra anvisningerne i konklusionsrapporten.

Bygningsejer skal samtidig holde øje med, at svigtet ikke udvikler sig og sætte ind med forebyggende vedligeholdelse, inden en skade udvikler sig.

Det kan være nødvendigt at øge henlæggelser til hyppigere eftersyn og vedligehold.

### 4.4. Reklamation

Det er vigtigt, at bygningsejer reklamerer over de konstaterede svigt og skader til entreprenører, rådgivere, leverandører osv. Dette skal ske så hurtigt som muligt, efter at forholdet er konstateret. Dette er for at undgå passivitet.

Husk også altid at informere garantistiller, da det kan blive nødvendigt at trække på garantien eller at tilbageholde nedskrivningen, indtil reklamationen er afklaret. Se mere i afsnit 4.9 "Garanti".

Reklamationen skal være skriftlig, og bygningsejer skal blive ved med at følge op og kunne dokumentere denne opfølgning.

Det kan være svært at vurdere, hvem der er ansvarlig for de registrerede svigt og skader, og det er derfor nødvendigt at reklamere til alle parter, der kan tænkes at være ansvarlige – også selvom det er uklart, om parterne har begået fejl. Det kan for eksempel være tekniske rådgivere, entreprenører og leverandører og evt. bygherrerådgiver eller delegeret bygherre.

Det er særlig vigtigt at gøre ansvar gældende ved væsentlige svigt og skader, men bygningsejer bør også gøre ansvar gældende for øvrige fejl og mangler – også dem der ikke er nævnt i Byggeskadefondens konklusionsrapport, men som bygningsejer selv har konstateret.

Byggeskadefonden råder bygningsejer til at søge hjælp hos en advokat, hvis der er den mindste tvivl om, hvordan reklamation håndteres.

Hvis der er uklarheder om tekniske forhold, bør bygningsejer søge hjælp hos en uvildig byggeteknisk rådgiver.

Byggeskadefonden kan dække op til 95 % af bygningsejerens 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 skadeanmeldelse.

## LÆS MERE

- [Reklamation ved 5-års eftersyn](#)
- [Rykker for reaktion på reklamation 5-års eftersyn](#)
- [Reklamation garantistiller 5-års eftersyn](#)

## 4.5. Forældelse

Forældelse sker efter to regelsæt, der gælder samtidigt:

### **AB 18**

Efter AB 18 sker forældelse af krav 5 år efter afleveringen.

Forældelsen afbrydes dog, hvis bygningsejer reklamerer over svigt, skader og/eller fejl og mangler – og fastholder sin reklamation med løbende opfølgning.

Hvis bygningsejer ikke reklamerer og følger op på reklamationen, kan bygningsejer miste retten til at gøre krav gældende mod de ansvarlige ved henvisning til passivitet. Læs mere i afsnit 4.6 "Passivitet".

### **Forældelsesloven**

Efter forældelsesloven forældes krav 3 år efter, at bygningsejer vidste eller burde vide, at der var svigt, skade og/eller fejl og mangler, som der kunne gøres krav på udbedring af.

Ifølge forældelsesloven afbrydes forældelsesfristen på 3 år som udgangspunkt først ved retlige skridt, fx hvis bygningsejer anmoder om voldgiftssag, hurtig afgørelse ved Voldgiftsnævnet, eller hvis de involverede parter indgår en suspensionsaftale. Det er altså vigtigt at være opmærksom på, at forældelseslovens frist ikke afbrydes, hvis bygningsejer reklamerer, som det er tilfældet efter AB 18.

Syn og skøn afbryder forældelsesfristen midlertidigt, så sagen tidligst forældes 1 år efter skønsforretningens afslutning.

Efter afslutning af en voldgiftssag med kendelse løber der en ny 3-årig forældelsesfrist. Suspensionsaftaler indeholder ofte en klausul om udløb eller opsigelse. Hæves en voldgiftssag uden forlig eller afgørelse, indtræder forældelsen tidligst 1 år herefter.

Under visse omstændigheder kan forligsforhandlinger afbryde forældelsen, men det kræver bl.a., at der er en reel udsigt til at opnå forlig. For at undgå tvivl om dette, bør der for en sikkerheds skyld altid underskrives en suspensionsaftale i forbindelse med forligsforhandlinger.

Det er uafklaret i retspraksis, om AB 18's løsningstrappe samt mægling og mediation afbryder forældelseslovens forældelsesfrist, og derfor bør der ligeledes underskrives en suspensionsaftale som et led i konfliktløsningen.

Er tvisten tæt på udløbet af den 3-årige forældelsesfrist, må bygningsejer sammen med sin advokat overveje, om det er nødvendigt at indgive klageskrift og sætte sagen i bero, selvom der f.eks. pågår forhandlinger, mægling eller mediation.

Er et svigt eller skade og/eller fejl og mangel opdaget ved 1-års eftersynet, forældes bygningsejers mulighed for at stille

krav altså 4 år efter afleveringen.

Er bygningsejer blevet opmærksom på forholdet på et tidligere tidspunkt, f.eks. i forbindelse med afleveringen eller en beboerklage, løber 3-års fristen fra dette tidspunkt.

Bliver bygningsejer først opmærksom på et forhold 3 år efter afleveringen, er det den 5-årige frist, der indtræder først, og derfor forældes kravet allerede 2 år efter, at det er blevet opdaget. Har bygningsejer afbrudt denne frist ved reklamation, løber forældelseslovens 3-årige frist dog stadig ved siden af. Men denne 3-årige frist bør også afbrydes, hvis det trækker ud med udbedring/forhandlinger m.v. Her er suspensionsaftalen helt central.

Det er Voldgiftsnævnet, der i sidste ende afgør, om et krav er forældet.

#### LÆS MERE

- [↗ Forældelsesloven](#)
- [↗ AB18 § 55 – mangelansvarets ophør](#)
- [↗ Suspensionsaftale](#)

## 4.6. Passivitet

Ud over reglerne i både lov om forældelse og AB 18 kan bygningsejer miste sine krav mod de ansvarlige, hvis bygningsejeren er passiv.

Der er tale om passivitet, hvis bygningsejer gennem nogen tid har været klar over, at modparten kan være ansvarlig for et svigt, en skade, fejl eller mangel, uden at bygningsejer har reklameret over for modparten. Det kan også være, at bygningsejer har reklameret, men ikke har fulgt op på sin reklamation efterfølgende.

Passivitet kan indtræde efter begge regelsæt.

Hvis bygningsejer har udvist passivitet, kan bygningsejer også miste sit krav på skadedækning hos Byggeskadefonden.

## 4.7. Syn og skøn

Hvis bygningsejer, i forbindelse med en reklamation over svigt, skader og/eller fejl og mangler, ikke kan nå enighed med den/de mulige ansvarlige om udbedring, kan det være nødvendigt at gennemføre syn og skøn.

Ved syn og skøn vælger Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed en sagkyndig person til at besigtige byggeriet og de forhold, som reklamationen går på, og komme med en uvildig vurdering af, om der foreligger mangler, svigt eller skader på ejendommen, som entreprenør, rådgiver m.fl. er ansvarlige for.

Hvis bygningsejer vurderer, at syn og skøn er nødvendigt i forbindelse med en reklamation, skal Byggeskadefonden altid kontaktes, før det iværksættes.

## 4.8. Suspension

På grund af reglerne om forældelse og passivitet bør bygningsejer ved reklamation indgå en suspensionsaftale med de parter, 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, mens der f.eks. forhandles om en løsning. Dermed undgår rådgivere og udførende at blive mødt med måske unødvendige voldgiftssager eller syn og skøn.

Garantierne forældes særskilt, og derfor er det vigtigt også at indgå suspensionsaftale med garantistiller.

Suspensionsaftalen omfatter ikke forhold, der allerede er forældet.

### LINKS

- [Suspensionsaftale 06.12.2021](#)

## 4.9. Garanti

Efter reglerne i AB18 skal entreprenøren stille en garanti på 15 % af entreprisesummen. Ved aflevering nedskrives garantien til 10%.

1 år efter byggeriets aflevering nedskrives garantien fra 10 % til 2 %, med mindre bygningsejer inden 1-års fristen har reklameret over svigt og skader og/eller fejl og mangler til entreprenøren og samtidig har meddelt garantistiller, at der er rejst krav om udbedring overfor entreprenøren.

Hvis der er svigt og skader i byggeriet efter aflevering, er det derfor vigtigt at orientere garantistiller, så garantien ikke nedskrives eller ophører, før ansvaret for skaden er afklaret. Det er langt den nemmeste måde at sikre, at udgifterne til udbedringen bliver dækket.

Sørg derfor altid for at informere garantistiller skriftligt så hurtigt som muligt, efter at svigt og skader og/eller fejl og mangler er konstateret.

Hvis entreprenøren ikke udbedrer de påviste svigt og skader, vil bygningsejer kunne kræve, at garantistiller udbetaler garantien, så den dækker omkostningerne til udbedring.

Bygningsejer skal altid følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Ellers kan en efterfølgende sag tabes med henvisninger til passivitet. Læs mere i afsnit 4.6 "Passivitet".

Bygningsejer skal desuden være opmærksom på, at garantien kan forældes særskilt efter forældelsesloven, se afsnit 4.5 "Forældelse".

Byggeskadefonden anbefaler, at bygningsejer kontakter en advokat, hvis bygningsejer agter at trække på garantien.

