



opfølgning af
1-ÅRS EFTERSYN

Bygningsejer

Planlægning og projektering

Opførelse af byggeri

Forberedelse af 1-års eftersyn

Ejers egen 1-års gennemgang

Opfølgning af 1-års eftersyn



Statuskort for opfølgning

Forberedelse af 5-års eftersyn

Ejers egen 5-års gennemgang

Opfølgning af 5-års eftersyn



Eventuel skadeanmeldelse

Byggeskadefonden

1- års eftersyn – svigteftersyn

normalt A+B eftersyn

eventuelt C eftersyn

5- års eftersyn – kontroleftersyn

Eventuel skadedækning

OPFØLGNING AF 1-ÅRS EFTERSYN

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

Vejledningen informerer om Byggeskadefondens 1-års eftersyn af støttet boligbyggeri.

Vejledningen beskriver bygningsejerens opfølgning af eftersynet og fortæller specielt om ejerens ansvar og opgaver i den forbindelse.

■ INDHOLD

Ejeren har pligt til at følge op på eftersynet - **side 2**

Skriftlig reklamation – hvem, hvad, hvordan, hvornår? - **side 3**

Brug eftersynsrapporten og fondens brev ved 1-års gennemgangen - **side 4**

Eftersynsrapporten - **side 5**

Brev med fondens bemærkninger - **side 6**

Ordlister - **side 8**

Byggeskadefonden

August 2006

EJEREN HAR PLIGT TIL AT FØLGE OP PÅ EFTERSYNET

Det er bygningssejerens ansvar at følge op på 1-års eftersynet. Bygningssejeren skal bruge eftersynsrapporten og bemærkningerne i Byggeskadefondens brev over for de ansvarlige ved 1-års gennemgangen. Hvis de ansvarlige ikke vil udbedre svigtene, kan ejeren under visse betingelser stille krav om udbetaling af entreprenørgarantien på 10%. Hvis ejeren ikke stiller krav om garantien, nedskrives den automatisk fra 10% til 2%.

EJEREN ER ANSVARLIG FOR OPFØLGNING PÅ ALLE SVIGT VED 1-ÅRS EFTERSYNET

Bygningssejeren beslutter selv, om der er et ansvar at gøre gældende over for parterne i byggeriet. 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 relevante parter, selv om disse ikke efter bygningssejerens opfattelse umiddelbart har begået fejl.

Ansvarlige kan være alle de personer og selskaber, der har medvirket ved byggeriets opførelse. Det kan for eksempel være rådgivere og underrådgivere, entreprenører og underentreprenører, leverandører og og evt. sælger, hvis hele bebyggelsen er købt på skøde. 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.

KRAV OM UDBETALING AF ENTREPRENØRGARANTIEN

Særligt i forhold til entreprenører (håndværkere) og disses evt. underentreprenører skal bygningssejeren være opmærksom på, at entreprenører efter reglerne i AB92 skal stille en garanti svarende til en del af entreprisesummen.

Garantien bliver nedskrevet fra 10% til 2%, når der er gået 1 år fra byggeriets aflevering, hvis bygningssejeren ikke inden 1-års fristens udløb 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 Dansk Kaution), 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 nedskrives, før manglerne er afhjulpet af entreprenøren.

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

■ SAGKYNDIG BISTAND

Bygningssejeren 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. Vi 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 i gruppe 4 og 5, der normalt er dækningsberettigede.

SKRIFTLIG REKLAMATION - HVEM, HVAD, HVORDAN, HVORNÅR?

Bygningsejeren skal reklamere overfor alle, der kan være ansvarlige for eventuelle svigt og eventuelle skader i byggeriet. Ejeren mister sine rettigheder over for de ansvarlige og får ikke dækning i Byggeskadefonden, hvis der udvises passivitet, som kan indtræde allerede efter 1-1/2 år.

EJERS 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 om 1-års eftersynet og Byggeskadefondens brev. Modparterne får dermed også mulighed for at foretage videre reklamation til underentreprenører med flere.

I øvrigt er det vigtigt, at bygningsejeren også reklamerer over for evt. medvirkende parter, selvom bygningsejeren ikke selv har indgået aftaler med disse. For eksempel skal bygningsejeren, hvis bebyggelsen er købt på et skøde, sørge for at der også reklameres over for de rådgivere og entreprenører, som sælger evt. 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 reklamationsbrevet, at reklamationen sker på baggrund af 1-års eftersynet, og at ejeren skønner, at den pågældende rådgiver, entreprenør, leverandør eller sælger kan være ansvarlig. Modparten skal have en rimelig frist – f.eks. en måned – til at reagere.

Forslag til reklamationsbrev findes på www.byggeskadefonden.dk og er vedlagt Byggeskadefondens brev. Reklamationsbrevene skal overføres til bygningsejerens eget brev-papir 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. Forslag til rykkerbrev er ligeledes vedlagt.

PASSIVITET

Bygningsejeren kan miste sit krav overfor en modpart på grund af passivitet. Dermed mister ejeren også 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. Bygningsejeren skal således følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Ellers kan en efterfølgende sag tabes med henvisning til passivitet.

Hvis problemerne er påpeget i vores brev om 1-års eftersyn, kan ejeren ikke vente med at reklamere, til der har været 5-års eftersyn. Allerede efter 1-1/2 år kan kravet være mistet på grund af passivitet.

FORÆLDELSE

De ansvarlige kan nægte at deltage i udbedringen af svigt, fejl og mangler, hvis der er indtrådt forældelse. Der vil normalt ikke kunne indtræde forældelse af ansvar overfor byggeriets parter i perioden fra 1-års eftersynet til det kommende 5-års eftersyn. Men bygningsejeren kan som nævnt miste sine rettigheder på grund af passivitet.

BRUG EFTERSYNSRAPPORTEN OG FONDENS BREV VED 1-ÅRS GENNEMGANGEN

Eftersynsfirmaet udarbejder en rapport om 1-års eftersynet af byggeriet.

Byggeskadefonden vurderer derefter rapporten, og sender den sammen med et brev med vores bemærkninger til bygningssejeren. Rapporten og brevet er et nyttigt supplement til ejerens og rådgivernes forberedelse af 1-års gennemgangen.

Kommunen får en kopi af rapporten og fondens brev til orientering.

EFTERSYNSRAPPORTEN OG BYGGESKADEFONDENS BEMÆRKNINGER

Ved 1-års eftersynet registreres, om der er byggetekniske svigt, som stammer fra fejl eller mangler ved byggeriets projektering eller opførelse. Eftersynet er baseret på stikprøver, og det betyder, at der undtagelsesvis kan være svigt i byggeriet, som ikke bliver registreret ved eftersynet, og som derfor heller ikke nævnes i rapporten eller fondens brev. I Byggeskadefondens brev er der kun bemærkninger til de væsentlige byggetekniske svigt.

Eftersynsrapporten og fondens bemærkninger supplerer hinanden; rapporten indeholder en detaljeret teknisk registrering af byggeriet – bygningsdel for bygningsdel – og vores bemærkninger sammenfatter registreringen og giver bygningssejeren anvisninger og anbefalinger at handle efter.

Rapporten og bemærkningerne beskæftiger sig kun med byggetekniske forhold. Det betyder, at byggeriets placering, udseende, indretning, isolering, brandsikring og andre funktionelle forhold som f.eks. lydforhold ikke bliver registreret og vurderet.

EJERENS EGEN 1-ÅRS GENNEMGANG MED ENTREPRENØRERNE

Bygningssejeren skal afholde sin egen 1-års gennemgang, hvor eventuelle fejl og mangler påpeges overfor de ansvarlige parter, der herefter skal udbedre fejl og mangler som en del af entreprisekontrakten. Byggeskadefondens eftersynsrapport og brev er her et nyttigt supplement til ejerens og rådgivernes forberedelse af 1-års gennemgangen.

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 byggeskade, fordi det er langt bedre at forebygge end at „helbrede“.

■ DET SIGER LOVEN

Byggeskadefonden gennemfører eftersyn på grundlag af kapitel 11 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Her fastlægges blandt andet:

- at Byggeskadefonden i støttede boligbyggerier både skal foretage et 1-års eftersyn (svigt) og et 5-års eftersyn (kontrol),
- at Byggeskadefonden ved eftersynene skal vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle svigt og skader.

De nærmere regler om eftersynene fremgår af Socialministeriets bekendtgørelse nr. 635 af 15. juni 2006. Reglerne om driftsplan fremgår af bekendtgørelse nr. 540 af 18. juli 1990.

EFTERSYNSRAPPORTEN

Eftersynsrapporten indeholder eftersynsfirmaets registrering af, om der er byggetekniske svigt, og fokuserer på de væsentligste bygningsemner.

Til rapporten hører en bilagsdel med kopier af relevante tegninger, fotos og en liste over de medvirkende parter.

EFTERSYNSRAPPORTENS OPBYGNING

Eftersynsrapporten indledes med en samlet kortfattet beskrivelse af byggeriet. Ved eftersynsfirmaets besigtigelse bliver byggeriet gennemgået bygningsdel for bygningsdel efter en fast systematik. Eftersynsrapporten består på samme måde af skemaer om udvalgte bygningsemner, som hver består af et antal bygningsdele. Vi efterser kun de bygningsemner og bygningsdele, hvor eventuelle skader kan være dækningsberettigede i fonden.

A-eftersyn foretages, når bygningsdelen er synlig. B-eftersyn foretages, når bygningsdelen ikke er synlig, og eftersynsfirmaet efterser i stedet tegninger, beskrivelser, kvalitetssikrings- og kontrolmateriale i nødvendigt omfang. Særligt C-eftersyn foretages som regel kun, hvis der helt mangler dokumentation om væsentlige bygningsdele, f.eks. lukkede skunk- eller tagrum.

■ EFTERSYNSRAPPORTENS UDVALGTE BYGNINGSEMNER

- byggegrube, fundamenter og kælder
- bærende og stabiliserende konstruktioner
- ydervægge
- tage
- vådrum
- afløb i jord og i bygning
- vand, varme og ventilation
- beton i udsat miljø
- bygningsdele i øvrigt

BYGNINGSDELE

I rapporten registrerer eftersynsfirmaet, hvordan bygningsemnet er opbygget bygningsdel for bygningsdel. Bygningsdelene beskrives så vidt muligt ved brug af de standardtekster, som fonden har udviklet – det gør vores statistikker mere sikre. For hver bygningsdel registrerer eftersynsfirmaet, om der er svigt, skade eller, om eftersyn ikke er muligt.

BYGNINGSDELE MED BYGGETEKNISKE SVIGT

Rapporten indeholder en beskrivelse af de bygningsdele, hvor der er registreret byggeteknisk svigt. Bygningsdelens opbygning og bestanddele samt eventuelle uoplyste forhold bliver beskrevet. Derudover beskrives de enkelte svigt, deres omfang og placering.

BILAG TIL RAPPORTEN

Til eftersynsrapporten hører en bilagsdel, der typisk består af udvalgt tegningsmateriale, oversigtsbilleder og en fyldig fotoregistrering af bygningsdele med svigt. Bilagsdelen indeholder også en liste over de medvirkende parter. Bilagene er nummereret ligesom skemaerne om bygningsemnerne.

BREV MED FONDENS BEMÆRKNINGER

Vi vurderer i vores brev til bygningsejeren de væsentlige svigt og eventuelle skader, der er registreret i eftersynsrapporten. Brevet sammenfatter registreringerne og giver bygningsejeren byggetekniske anvisninger og anbefalinger at handle efter.

BESKRIVELSE AF BYGGERIETS TILSTAND

I brevet sammenfatter vi tilstanden for alle eftersete bygningsemner – uanset om der er registreret svigt eller ej. Der er også bemærkninger om byggetekniske svigt og deres mulige følgevirkninger. Der er ikke bemærkninger om mindre væsentlige svigt – de beskrives kun i rapporten.

GRUPPERING AF TILTAG

Fonden opdeler svigtene i 5 grupper på et skema sidst i brevet. Svigtene grupperes ud fra en vurdering af, hvor væsentlige de er, og hvornår og hvordan de bør udbedres. Grupperingen er beskrevet i skemaet overfor.

EJERENS OPFØLGNING PÅ SVIGT

I brevet står som regel tekniske anvisninger på, hvordan et svigt kan udbedres, eller hvordan ejeren ved øget tilsyn og vedligeholdelse kan forebygge, at svigt udvikler sig til skade. Brevet vedlægges relevante BYG-ERFA blade og anvisninger.

Svigt bør udbedres af den ansvarlige projekterende, leverandør eller entreprenør. Ejeren bør søge teknisk rådgivning hertil – fonden dækker i visse tilfælde 95 % af disse udgifter. Se nederst side 2.

Hvis ejeren ikke kan få den ansvarlige til at udbedre svigt, skal ejeren beslutte, om svigtet skal udbedres, eller om det kan forebygges ved øget drift og vedligeholdelse.

HVIS EJEREN IKKE FØLGER OP

Hvis bygningsejeren ikke følger Byggeskadefondens anbefalinger om udbedring af svigt eller om øget vedligeholdelse, kan vi senere afvise at dække en eventuel byggeskade. Ejeren kan i stedet for egentlig udbedring af svigt tilrettelægge driften som såkaldt „afhjælpende vedligeholdelse“ - se nederst side 8. Det gælder også svigt, der hverken er omtalt i rapporten eller i fondens brev. Vi kan forlange dokumentation for øget eller afhjælpende vedligeholdelse, hvis forholdet senere anmeldes som skade.

HVOR ALVORLIGE ER DE REGISTREREDE SVIGT

Fonden opdeler i sit brev til ejeren de registrerede svigt i 5 grupper. Svigtene grupperes ud fra en vurdering af, hvor væsentlige de er, og hvornår og hvordan de bør udbedres.

■ Gruppe 1

Bygningsemnet er intakt eller har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af ubetydeligt omfang. Der har været tilstrækkelige oplysninger om alle bygningsdele. Normalt vedligehold er tilstrækkeligt.

■ Gruppe 2

Bygningsemnet har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang, og/eller der mangler oplysninger om nogle mindre væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger bør fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.

■ Gruppe 3

Bygningsemnet har væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade men af mindre omfang, og/eller der mangler oplysninger om væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger skal fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt skal udbedres.

■ Gruppe 4

Bygningsemnet har byggetekniske svigt eller byggeskade af stort omfang. Der er stor sandsynlighed for, at der udvikles en byggeskade, eller at en byggeskade udvikles yderligere. Der skal foretages udbedring i forlængelse af eftersynet.

■ Gruppe 5

Bygningsemnet har byggetekniske svigt eller byggeskade, der er alvorlige og af betydning for personsikkerheden. Der skal omgående gribes ind med forebyggende foranstaltninger

Byggeansvar

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

Byggeskade

Når brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i en bygning ikke er uvæsentlig og skyldes forhold ved byggeriets opførelse eller ved senere om- eller tilbygninger.

Byggeteknisk svigt

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

Fejl og mangel

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

Regres

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

Reklamation

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

Skade

Et videre begreb end byggeskade. Omfatter også skader, der er opstået i forbindelse med bygningens drift.

Udbedring

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

Vedligeholdelse

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

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

Afhjælpende: Når bygningssejeren holder skærpet opsyn med bygningsdele og straks griber ind med afhjælpende vedligeholdelse eller udbedring, hvis der opstår tegn på skade.

Byggeskadefonden

Byggeskadefonden er en form for forsikringsordning for byggeskader i boligbyggerier opført med offentlig støtte.

Byggeskadefonden er en selvejende institution oprettet ved lov i 1986. Fondens formål er:

- at formidle viden og erfaringer for at begrænse byggeskader
- at udføre lovpligtige 1- og 5-års eftersyn af opførte byggerier
- at yde støtte til udbedring af byggeskader

Byggeskadefonden omfatter samtlige almene boliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, ældreboliger, nybyggede private andelsboliger og kollektive bofællesskaber m.v., der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 1986.

www.byggeskadefonden.dk

Opfølgning af 1-ÅRS EFTERSYN

Tekst: Byggeskadefonden

Redaktion, foto, layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

© Byggeskadefonden, august 2006



Vejledninger for bygningsejere

Forberedelse af 1-ÅRS EFTERSYN

Byggeskadefondens svigteftersyn og bygningsejerens opgaver ved planlægningen og gennemførelsen af eftersynet.

Opfølgning af 1-ÅRS EFTERSYN

Bygningsejerens ansvar og opgaver ved opfølgning af eftersynet.

Forberedelse af 5-ÅRS EFTERSYN

Byggeskadefondens kontroleftersyn og bygningsejerens opgaver ved planlægningen og gennemførelsen af eftersynet.

Opfølgning af 5-ÅRS EFTERSYN

Bygningsejerens ansvar og opgaver ved opfølgning af eftersynet.

Anmeldelse af BYGGESKADE

Bygningsejerens anmeldelse og fondens behandling af anmeldelsen.

Vejledningerne er gratis og kan fås ved henvendelse til Byggeskadefonden eller downloades fra www.byggeskadefonden.dk.

BYGGESKADEFONDEN

Studiestræde 50, 1554 København V
Tel 33 76 20 00, Fax 33 76 20 10, bsf@bsf.dk
www.byggeskadefonden.dk