

## Bekendtgørelse om skadedækning m.v. fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)

I medfør af § 53, stk. 5 og 6, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010, fastsættes:

### Kapitel 1

#### *Reglernes anvendelsesområde*

§ 1. Bekendtgørelsen finder med de undtagelser, der er nævnt i stk. 2 og 3 anvendelse på ombygningsarbejder efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovens § 53, stk. 1. Bekendtgørelsen finder også anvendelse på de i forbindelse med byggeriet installerede faste installationer, som er nødvendige, for at ombygningen kan fungere efter sit formål og, hvortil der er givet støtte, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Bekendtgørelsen gælder ikke for ombygningsarbejder, der på grund af deres begrænsede omfang ikke er omfattet af gældende bestemmelser om kvalitetssikring, jf. bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder.

*Stk. 3.* Bekendtgørelsen gælder ikke for

- 1) friarealer, jf. lovens kapitel 6 og
- 2) bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m<sup>2</sup>.

§ 2. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse, som har årsag i forhold ved gennemførelsen af ombygningen, og som ikke er uvæsentlig.

*Stk. 2.* Andre fysiske forhold, som har årsag i forhold ved gennemførelsen af ombygningen, anses som en byggeskade, når disse forhold på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål.

*Stk. 3.* BvB kan i særlige tilfælde bestemme, at forhold, der erfaringsmæssigt udvikler sig til eller medfører skade som nævnt i stk. 1 og 2, hvis forholdet ikke afhjælpes, kan anses som byggeskade.

### Kapitel 2

#### *Anmeldelse og behandling af byggeskade*

§ 3. Bygningsejeren skal uden ugrundet ophold efter opdagelsen af skade eller tegn på skade anmelde skaden til BvB, jf. § 12, stk. 1, nr. 1.

*Stk. 2.* I mangelfhjælperperioden skal ejeren dog først søge byggeskaden udbedret efter reglerne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB92).

§ 4. Ejeren kan indgå sædvanlige aftaler med en entreprenør eller sælger med henblik på at få byggeskaden udbedret efter § 3, stk. 2.

*Stk. 2.* Ejeren kan dog ikke uden BvBs godkendelse med retsvirkning for BvB indgå aftaler med sine aftaleparter eller disses forsikringselskaber om erstatning eller anden kompensation.

*Stk. 3.* Ejeren kan endvidere ikke uden BvBs godkendelse med retsvirkning for BvB udtage stævning eller anlægge voldgiftssag om udbedring af byggeskader.

§ 5. Anmeldelse skal ske på et særligt anmeldesskema, som udarbejdes af BvB.

§ 6. Anmeldelse af byggeskade skal være kommet frem til BvB inden 20 år fra bygningsfornyelsesarbejdernes aflevering, jf. lovens § 53, stk. 4.

### Kapitel 3

#### *Dækning*

§ 7. BvB afgør på baggrund af anmeldelsen, om den anmeldte byggeskade dækkes helt eller delvist af fonden. Ejeren underrettes om afgørelsen.

§ 8. BvB dækker indtil 95 pct. af udgifterne til udbedring af byggeskader, herunder udgifter til

- 1) tekniske undersøgelser,
- 2) juridisk bistand, voldgiftssager og retssager og
- 3) provision og renter af byggelån.

§ 9. BvB dækker kun udgifter, som er nævnt i § 8, i det omfang ydelserne er bestilt af eller udføres efter aftale med BvB, eller som efter BvBs skøn har været nødvendige for at konstatere skaden.

§ 10. BvB dækker kun i det omfang, det er påkrævet for skadens nødvendige og forsvarlige udbedring. BvB kan herunder stille krav om ændringer i den skadede bygningsdels konstruktion.

*Stk. 2.* BvB kan gøre dækning betinget af vilkår, der tilsigter at sikre, at udbedringsarbejderne bliver udført for det lavest mulige beløb og i en tilfredsstillende kvalitet.

§ 11. BvB dækker ikke udgifter til udbedringsarbejder, som er igangsat, inden ejeren har modtaget BvBs afgørelse om dækning i henhold til § 7.

*Stk. 2.* BvB dækker dog udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse skader og er igangsat, umiddelbart inden skaden anmeldes, eller afgørelse om dækning meddeles. BvB underrettes straks herom.

§ 12. BvB dækker ikke i det omfang, den godtgør,

- 1) at skader har udviklet sig efter det tidspunkt, de burde være anmeldt efter § 3, stk. 1, eller søgt udbedret efter § 3, stk. 2,
- 2) at skader skyldes, at bygherren ved gennemførelsen af byggeriet har tilsidesat krav om kvalitetssikring eller om brug af beton,
- 3) at skader skyldes manglende vedligehold eller andre forhold i bygningsdriften, eller
- 4) at skader skyldes fejlslagne forsøg, som bygherren ikke har lagt forsvarligt tilrette.

*Stk. 2.* BvB dækker ikke driftstab eller andet indirekte tab, herunder f.eks. genhusnings- og flytteudgifter.

§ 13. Har BvB over for ejeren påpeget nødvendigheden af øget vedligehold af nærmere angivne bygningsdele for at modvirke byggeskader, dækker BvB ikke senere opståede byggeskader i samme bygningsdele, i det omfang BvB godtgør, at skaden skyldes, at vedligehold ikke er sket i overensstemmelse med BvBs påpegninger.

### Kapitel 4

#### *Udførelse af udbedringsarbejder*

§ 14. BvB kan efter modtagelse af anmeldelse om skade besigtige byggeriet. Ejeren skal sikre, at BvB eller dennes repræsentant har adgang til byggeriet og har mulighed for at udtage prøver og gennemføre målinger i nødvendigt omfang. BvB afholder de hermed forbundne udgifter, herunder udgifter til efterreparationer.

§ 15. Ejeren gennemfører udbedringsarbejderne i overensstemmelse med de vilkår, BvB har fastsat, jf. § 10. BvB kan i særlige tilfælde selv stå for udbedringsarbejdernes gennemførelse.

§ 16. Udbetaling af støtte til udbedringsudgifter sker på grundlag af et byggeregnskab, som ejeren indsender til BvB. BvB kan stille krav om dokumentation, herunder ved bilag.

## Kapitel 5

### *Finansiering af udbedringsarbejder*

§ 17. Fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader kan efter fondens bestemmelse herom helt eller delvis finansieres gennem optagelse af realkreditlån og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut med pant i den pågældende ejendom, hvor byggeskaden er opstået. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 30 år. Fonden afholder samtlige ydelser på eventuelt optagne lån som nævnt i 1. og 2. pkt.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen stiller garanti for lånoptagelsen efter stk. 1.

*Stk. 3.* Fonden godtgør kommunen eventuelle tab som følge af garantistillelsen.

*Stk. 4.* Panteretten for lån efter stk. 1 rykker uden særskilt påtegning for enhver pant- og servitutstiftende lysning, herunder retsforfølgning af den pantsatte ejendom. Rykningsbestemmelsen skal fremgå af pantebrevet.

## Kapitel 6

### *Regres*

§ 18. I det omfang BvB dækker udbedring af byggeskader, indtræder BvB i ejerens ret til erstatning eller anden kompensation, herunder forsikringsdækning, over for ejerens aftaleparter eller forsikringselskaber.

*Stk. 2.* BvB kan dog ikke gøre krav gældende mod tidligere ejere, hvis der ikke kan gøres ansvar gældende mod entreprenøren, leverandøren eller den tekniske rådgiver, fordi der er forløbet mere end 5 år fra afleveringen af ombygningsarbejdet, eller hvis der efter BvBs vurdering inden udløbet af 5-års-ansvarsperioden ikke kan gennemføres krav mod den ansvarlige entreprenør, leverandør eller tekniske rådgiver, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* BvB er dog ikke afskåret fra at gøre krav gældende mod de tidligere ejere i tilfælde, hvor disse groft har tilsidesat deres forpligtelser i forbindelse med kvalitetssikringen eller, hvor der foreligger svig eller grov uagtsomhed.

*Stk. 4.* BvB må ikke overlade fremsættelse af krav om forhold inden for BvBs dækningsområde til erhververen, således at begrænsningen i stk. 2 bliver uden virkning.

*Stk. 5.* Stk. 2 gælder ikke for krav fra erhververen mod tidligere ejere for beløb, som erhververen selv skal afholde efter lovens § 53, stk. 3.

## Kapitel 7

### *Tvister*

§ 19. Tvister mellem BvB og ejeren om afgørelser, BvB træffer i henhold til denne bekendtgørelse, kan afgøres af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed, hvis afgørelser er endelige og bindende.

## Kapitel 8

### *Ikrafttræden*

§ 20. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2011.

*Stk.2* Bekendtgørelse nr. 168 af 15. marts 2004 om skadedækning m.v. fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) ophæves samtidig.

*Socialministeriet, den 27. juni 2011*

BENEDIKTE KLÆR

/ Annette Klint Kofod