



**EJENDOM  
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

1/12-20

Ref. j.nr. 2020-8282

Seniorrådgiver, Ph.D.  
Morten Jarlbæk Pedersen  
+45 2380 9033  
mjp@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelser om byggeskadefonde**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer med vedtagelse af lovforslag L 6 forudsete ændringerne i bekendtgørelserne omhandlede byggeskadefondene.

Nedenfor findes vore bemærkninger til udkastene til bekendtgørelserne. Det skal bemærkes, at EjendomDanmark alene har bemærkninger til tre af bekendtgørelserne.

### **Bemærkninger til de enkelte dele i forslag til bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v.**

EjendomDanmark har følgende kommentarer til forslaget til en ny bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer.

*Bagatelgrænse for krav om vedligeholdelsesplaner m.m. (§ 4, stk. 6)*

Transport- og Boligministeriet foreslår at indsætte en bagatelgrænse, således at mindre forbedringsprojekter, der gennemføres med støtte, er undtaget for f.eks. bygherres forpligtelse til at foretage registrering af bygningens tilstand inden ombygning og kravet om udarbejdelse af drift- og vedligeholdelsesplaner for hele bygningen.

EjendomDanmark vurderer, at det er meget fornuftigt med en sådan bagatelgrænse. Bagatelgrænsen synes dog noget upræcist defineret, idet man alene anvender formuleringen "mindre ombygning", der kan give anledning til tvivl. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne formulering præciseres yderligere.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at en bagatelgrænse på "et bebygget areal på mindre end 10 m<sup>2</sup>" er meget lav, og at den dermed reelt udelukker sin egen brug i praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bagatelgrænse hæves betydeligt.

### **Bemærkninger til de enkelte dele i forslag til bekendtgørelse om eftersyn af byggerier og renoveringer under Byggeskadefonden**

EjendomDanmark har følgende kommentarer til forslaget til en ny bekendtgørelse om eftersyn.

#### *Krav om eftersyn af betonkonstruktioner (§ 4, stk. 2)*

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der skal være krav om, at et bygningseftersyn som udgangspunkt skal omfatte prøver af betonkonstruktioner.

EjendomDanmark vurderer, at dette krav synes overflødigt, idet et tilstrækkeligt bygningseftersyn selvsagt også vil betyde tilsyn med betonkonstruktionerne. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen udgår, og at der formuleres en række generelle krav til bygningseftersynet, således at det sikres, at tilsynet lever op til sit formål i bredere forstand.

#### *Loft over udgifter til eftersyn (§ 4, stk. 3)*

Transport- og Boligministeriet foreslår, at fonden skal sikre, at udgiften til eftersyn inden for en 5-års periode i gennemsnit ikke overstiger 2/3 af det indbetalte bidrag.

EjendomDanmark vurderer, at en anvendelse af 2/3 af det indbetalte beløb til eftersyn er en skæv prioritering af midlerne, der således for mere end halvdelen vedkommende kommer til at blive brugt på tilsyn frem for reelle forbedringer i bygningsmassen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at tærsklen sænkes fra 2/3 til allerbedst 1/3 eller alternativt halvdelen.

#### *Indhentning af oplysninger (§ 7, stk. 3)*

Transport- og Boligministeriet foreslår, at ejeren af en bygning bliver forpligtet til at indhente alle for et eftersyn af betydning oplysninger hos lejerne.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er upræcis, idet det langt fra er tydeligt hvilke oplysninger, der er tale om. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i bestemmelsen højere grad udpensles, hvilke informationer der menes eller kunne menes. Dette vil give både ejere og lejere bedre mulighed for forberedelse.

### **Bemærkninger til de enkelte dele i forslag til bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden**

EjendomDanmark har følgende kommentarer til forslaget til en ny bekendtgørelse om skadedækning.

#### *Manglende dækning fra fonden (§ 16, stk. 1)*

Transport- og Boligministeriet foreslår, at fonden ikke skal dække skader, der kan godtgøres at skyldes, at bygherre enten har tilsidesat krav om kvalitetssikring eller om brug af beton.

EjendomDanmark vurderer - i lighed med vores vurdering af § 4, stk. 2 i bekendtgørelse om eftersyn - at det synes overflødigt at stille specifikke krav til eftersyn af beton, da et tilstrækkeligt bygningseftersyn selvsagt også vil betyde tilsyn med betonkonstruktionerne. Det synes således unødvendigt at nævne beton specifikt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ordlyden "eller om brug af beton" udgår.

*Krav om dokumentation (§ 19, stk. 1)*

Transport- og Boligministeriet foreslår, at fonden kan "stille krav om dokumentation, herunder bilag".

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er upræcis og stiller bygningsejere i en situation, hvor man ikke nødvendigvis kender til de krav, der stilles fra fonden. Dette er uhensigtsmæssigt og skaber unødigt usikkerhed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der i bestemmelsen i højere grad ekspliciteres hvilken dokumentation, der er tale om, således at bygningsejere i højere grad kan tage bestik heraf.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ordlyden "herunder bilag" synes overflødig, idet "bilag" må være indeholdt i begrebet "dokumentation". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ordlyden ", herunder bilag" udgår.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen  
Seniorrådgiver