



# Lovtidende A

2020

Udgivet den 23. december 2020

21. december 2020.

Nr. 2140.

## Bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden

I medfør af § 160 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbe-  
kendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, som ændret ved lov  
nr. 2079 af 21. december 2020, fastsættes:

### Kapitel 1

#### *Reglernes anvendelsesområde*

§ 1. Byggeskadefonden yder dækning til udbedring af byggeskader efter reglerne i denne bekendtgørelse.

§ 2. Bekendtgørelsen gælder for:

- 1) Byggerier og udbedringer efter § 151, jf. § 151 b, i lov om almene boliger m.v.
- 2) Renoveringer og udbedringer efter § 151 a, jf. § 151 b, i lov om almene boliger m.v.
- 3) Ombygninger, der har modtaget tilsagn om støtte efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer inden den 1. januar 2021.

Stk. 2. Bekendtgørelsen anvendes også på de faste installationer, som hører til bygningen, og som er nødvendige, for at bygningen kan fungere efter sit formål. I forhold til stk. 1, nr. 3, skal der ligeledes været givet støtte hertil.

Stk. 3. Stk. 1, nr. 1, 2 og 3 anvendes ikke på

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

Stk. 4. Stk. 1, nr. 1 og 2 anvendes ligeledes ikke på bygninger uden fundamenter til frostfri dybde.

Stk. 5. Stk. 1, nr. 3, anvendes ligeledes ikke på ombygningsarbejder, der på grund af deres begrænsede omfang ikke er omfattet af gældende bestemmelser om kvalitetssikring, jf. bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

§ 3. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved planlægning, projektering og gennemførelse af byggeriet, renoveringen, ombygningen eller udbedringen, og som ikke er uvæsentlig.

Stk. 2. Andre fysiske forhold, som har årsag i forhold ved de arbejder, der er nævnt i stk. 1, anses som byggeskade, når disse forhold på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål.

Stk. 3. Fonden 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.

Stk. 4. I ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. har ejerforeningen de rettigheder og forpligtelser, der efter denne bekendtgørelse er bygningsejerens.

### Kapitel 2

#### *Anmeldelse og behandling af byggeskader i Afdeling A og B*

§ 4. Hvis bygningsejeren konstaterer skade eller tegn herpå, skal bygningsejeren i videst muligt omfang uden ugrundet ophold søge udbedring gennemført på grundlag af indgåede entreprisaftaler, rådgiveraftaler, købsaftaler og lignende aftaler, inden anmeldelse til Byggeskadefonden foretages. Bygningsejeren kan i den forbindelse indgå aftaler med modparter og disses forsikringselskaber om afhjælpning, omlevering, godtgørelse, afslag og erstatning og kan i fornødent omfang inddrage teknisk og juridisk bistand hertil, jf. § 13, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. Hvis bygningsejeren ikke opnår udbedring efter stk. 1, skal bygningsejeren herefter uden ugrundet ophold anmelde forholdet til fonden.

Stk. 3. Bygningsejeren kan ikke uden fondens godkendelse begære syn og skøn udmeldt eller anlægge rets- eller voldgiftssag, medmindre de omtvistede forhold er uden betydning for fondens dækning.

Stk. 4. Stk. 1 anvendes ikke, når udbedring af skade er uopsættelig.

§ 5. Anmeldelse skal indsendes til fonden. Kopi af anmeldelsen indsendes til kommunalbestyrelsen. Anmeldelse skal ske på et særligt ansøgningsskema, som udarbejdes af fonden.

Stk. 2. Fonden bestemmer, hvilken dokumentation anmeldelsen skal indeholde.

§ 6. Anmeldelse af byggeskade på byggerier eller renoveringer skal være kommet frem til fonden inden 20 år fra byggeriets eller renoveringsarbejdernes aflevering. For private andelsboliger opført væsentligst i bygherrens eget regi skal anmeldelse være kommet frem til fonden inden 20 år fra byggeriets skæringsdato.

### *Anmeldelse og behandling af byggeskader i Afdeling C*

§ 7. Bygningsejeren skal uden ugrundet ophold efter opdagelsen af skade eller tegn på skade anmelde skaden til fonden, jf. § 16, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. I mangelfhjælpsperioden skal ejeren dog først søge byggeskaden udbedret efter reglerne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB92 og AB18), jf. § 16, stk. 1, nr. 1.

§ 8. Ejeren kan indgå sædvanlige aftaler med en entreprenør eller sælger med henblik på at få byggeskaden udbedret efter § 7, stk. 2.

Stk. 2. Ejeren kan dog ikke uden fondens godkendelse med retsvirkning for fonden indgå aftaler med sine aftaleparter eller disses forsikringsselskaber om erstatning eller anden kompensation.

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

§ 9. Anmeldelse skal ske på et særligt anmeldelsesskema, som udarbejdes af fonden.

§ 10. Anmeldelse af byggeskade skal være kommet frem til fonden inden 20 år fra bygningsfornyelsesarbejdernes aflevering.

## Kapitel 3

### *Fondens skadedækning*

§ 11. Fonden afgør på baggrund af anmeldelsen, om den anmeldte byggeskade dækkes helt eller delvist af fonden. Bygningsejeren underrettes om afgørelsen.

§ 12. Renoveringer, der er omfattet af fonden i henhold til § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, jf. § 151 b, i lov om almene boliger m.v., kan kun opnå dækning for skader i det omfang, renoveringen udgør en forbedring eller fornyelse.

§ 13. Fonden dækker indtil 95 pct. af udgifterne til udbedring af anerkendte byggeskader, herunder udgifter til

- 1) teknisk og juridisk bistand samt andre nødvendige udgifter i forbindelse med udbedring efter § 4, stk. 1, og § 7, stk. 2,
- 2) øvrige tekniske og juridiske undersøgelser forud for anmeldelsen,
- 3) gennemførelse af syn og skøn og rets- eller voldgiftssager, hvortil fondens godkendelse er indhentet, jf. § 4, stk. 3 og § 8, stk. 3,
- 4) uopsættelige og nødvendige arbejder efter § 15, stk. 2, og
- 5) rimelige udgifter til provision og renter af byggelån.

Stk. 2. Fondens Afdeling A og B dækker kun udgifter i medfør af stk. 1, nr. 1, i det omfang ydelserne har været nødvendige til opfyldelse af bygningsejerens forpligtelser. Fondens Afdeling A og B dækker kun udgifter i medfør af stk. 1, nr. 2, i det omfang undersøgelserne har været nødvendige for at konstatere skaden. Fondens Afdeling A og B dækker kun udgifter i medfør af stk. 1, nr. 3, i det omfang

undersøgelserne foretages i overensstemmelse med fondens retningslinjer.

Stk. 3. Fondens Afdeling C dækker kun udgifter, som er nævnt i stk. 1, i det omfang ydelserne er bestilt af eller udføres efter aftale med fonden, eller som efter fondens skøn har været nødvendige for at konstatere skaden.

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

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

§ 15. Fonden dækker ikke udgifter til udbedringsarbejder, der er igangsat, inden bygningsejeren har modtaget fondens afgørelse om dækning efter § 11.

Stk. 2. Fonden 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 skadedækning meddeles. Fondens underrettes straks herom.

§ 16. Fonden dækker ikke i det omfang, den godtgør,

- 1) at skader har udviklet sig efter det tidspunkt, disse burde være anmeldt efter § 4, stk. 2, og § 7, stk. 1, eller søgt udbedret efter § 4, stk. 1, og § 7, stk. 2.
- 2) at skader skyldes, at bygherren ved byggeriets opførelse, renovering, ombygning eller udbedring har tilsidesat krav om kvalitetssikring,
- 3) at skader skyldes manglende eller utilstrækkelig opfølgning på fondens eftersyn, manglende, fejlagtig eller utilstrækkelig vedligehold eller andre forhold i bygningsdriften,
- 4) at skader skyldes fejlslagne forsøg, som bygherren ikke har lagt forsvarligt tilrette, eller
- 5) at bygningsejeren på anden måde selv er årsag til skader.

Stk. 2. Fondens Afdeling C dækker heller ikke i det omfang, den godtgør, at skader skyldes, at bygherren ved ombygningen eller renoveringen har tilsidesat krav om brug af beton.

Stk. 3. Fonden dækker ikke driftstab, andet indirekte tab, herunder f.eks. genhusnings- og flytteudgifter, eller følgeskader.

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

## Kapitel 4

### *Udbedringsarbejdernes udførelse m.v.*

§ 18. Udbedringsarbejderne gennemføres i overensstemmelse med de vilkår, fonden har fastsat, jf. § 14 og 21. Fon-

den afgør, om bygningsejeren eller fonden skal stå for projektering og udførelse af udbedringen. I særlige tilfælde kan fonden træffe aftale med de ansvarlige for skaderne om, at disse foretager udbedringen, jf. § 20.

**§ 19.** Udbetaling fra fonden til dækning af udbedringsudgifter sker på grundlag af et byggeregnskab, der indsendes til og godkendes af fonden. Byggeregnskabet skal aflægges på et særligt skema, der udarbejdes af fonden. Fondens kan stille krav om dokumentation, herunder bilag.

*Stk. 2.* Fondens kan forlange, at byggeregnskabet skal være revideret og påtegnet af bygningsejerens revisor, der skal være godkendt i henhold til revisorloven. For kommunalt ejede ældreboliger og ældreboliger, der ejes af en region, kan byggeregnskabet dog revideres efter reglerne i § 25, stk. 2, 3. og 4. pkt., i lov om almene boliger m.v.

*Stk. 3.* Fondens udbetaling af skadedækning sker ved bankoverførsel.

## Kapitel 5

### *Byggeskadefondens regresret*

**§ 20.** I det omfang fonden i henhold til § 11 giver tilsagn om at dække udbedring af byggeskader, indtræder fonden i bygningsejerens ret til erstatning eller anden kompensation, herunder forsikringsdækning, mod bygningsejerens aftaleparter eller forsikringsselskaber.

*Stk. 2.* Hvis fondens Afdeling A eller Afdeling B ved at indtræde i bygningsejerens rettigheder efter stk. 1 gennem erstatning eller anden kompensation indvinder et større net-tobeløb end udbetalt til bygningsejeren til skadedækning, udbetales det overskydende beløb til bygningsejeren.

*Stk. 3.* Fondens Afdeling C 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 fondens vurdering inden udløbet af 5-års-ansvarsperioden ikke kan gennemføres krav mod den ansvarlige entreprenør, leverandør eller tekniske rådgiver, jf. dog stk. 4.

*Stk. 4.* Fondens Afdeling C 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. 5.* Fondens Afdeling C må ikke overlade fremsættelse af krav om forhold inden for Byggeskadefondens dækningsområde til erhververen, således at begrænsningen i stk. 3 bliver uden virkning.

*Stk. 6.* Stk. 3 gælder ikke for krav fra erhververen mod tidligere ejere for beløb ud over de 95 pct. af udgifterne, som fonden dækker, som erhververen selv skal afholde.

## Kapitel 6

### *Forskellige bestemmelser*

**§ 21.** Fondens fastsætter i nødvendigt omfang nærmere retningslinjer for skadesagsbehandling og skadedækning.

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

**§ 23.** Afdeling C's 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. Fondens Afdeling C 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.* Fondens Afdeling C 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.

**§ 24.** Kommunalbestyrelsen underrettes om de afgørelser, fonden i henhold til denne bekendtgørelse meddeler bygningsejeren, herunder om anerkendelse af skade og godkendelse af byggeregnskab.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i stk. 1 gælder dog ikke for Afdeling C.

## Kapitel 7

### *Twister*

**§ 25.** Twister mellem fonden og bygningsejeren om afgørelser, fonden træffer i henhold til denne bekendtgørelse, kan afgøres af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed, hvis afgørelser er endelige og bindende.

## Kapitel 8

### *Ikrafttræden*

**§ 26.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2021.

*Stk. 2.* Bekendtgørelse nr. 742 af 27. juni 2011 om skadedækning fra Byggeskadefonden ophæves.

*Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 21. december 2020*

CARSTEN FALK HANSEN

/ Annette Klint Kofod