



BYGGESKADER

Hvilke skader kan anmeldes

Inden du anmelder en byggeskade

Sådan udfylder du skadeanmeldelsen

BvB – EN FORSIKRING MOD BYGGESKADER

- BvB gennemfører eftersyn af byfornyeede ejendomme
- BvB yder økonomisk støtte til udbedring af byggeskader på byfornyeede ejendomme
- BvB formidler byggetekniske erfaringer til ejere, rådgivere, entreprenører, kommuner m.v.
- BvB deltager i andre aktiviteter, der kan fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet

Ejendomme, der har fået støtte til byfornyelse efter den 1. juli 1990, er omfattede af BvB.

Se mere på vores hjemmeside www.bvb.dk



Skadedækning hos BvB **NÅR BYGGESKADEN ER SKET**

Denne folder hjælper dig til hurtigt at få et overblik over, hvad du kan og skal gøre, når du ønsker at anmelde en byggeskade til BvB.

Du er altid velkommen til at kontakte os.

- 1** Hvilke skader kan anmeldes | side 3
 - 2** Hvilke udgifter dækkes ikke | side 4
 - 3** Inden du anmelder en byggeskade | side 5
 - 4** Forældelse og passivitet | side 7
 - 5** Sådan udfylder du skadeanmeldelsen | side 8
 - 6** Sådan behandler vi anmeldelsen | side 12
- Ordliste | side 14



1 HVILKE SKADER KAN ANMELDES

Byggeskader kan anmeldes til BvB indtil 20 år efter den dato, hvor byggeriet er afleveret. Men BvB dækker ikke automatisk alle byggeskader.

De første fem år efter afleveringsdatoen er det de ansvarlige rådgivere og entreprenører, der skal sørge for at udbedre svigt og skader. Du skal derfor først forsøge at få byggeskaden udbedret af den eller de ansvarlige for byggeskaden. Du skal sørge for, at udbedringen sker efter de anvisninger, der gælder for god byggeskik.

Hvis det ikke lykkes at opnå en aftale om udbedring med de ansvarlige, kan du anmelde skaden til BvB. Det skal ske så hurtigt som muligt.

BvB dækker ikke udgifter til arbejder, der er igangsat, før BvB har anerkendt at dække byggeskaden (se dog nedenfor om uopsættelige afhjælpning).

Hvilke byggeskader kan anmeldes

Ved byggeskade forstås "brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse" af bygningen, som er opstået i forbindelse med ombygningen, og som ikke er uvæsentlig. Skaden skal desuden have betydning for bygningsdelens levetid. Det kan f.eks. være et utæt tag, hvor regn og sne har opfugtet det underliggende træværk, så taget får en kortere levetid.

Også andre forhold end brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse, kan betegnes som byggeskader. Men det kræver, at disse forhold på afgørende måde nedsætter bygningsbrugbarhed. Det kan for eksempel være et defekt varmeanlæg, der gør en ejendom ubeboelig.

Dækning i særlige tilfælde

BvB kan anerkende et svigt som en byggeskade, selv om forholdet endnu ikke har udviklet sig til en skade. Det sker, når der er stor sandsynlighed for, at svigtet senere vil udvikle sig til en skade, og at omfanget af skaden vil blive stort.

Skader i forsøgsbyggeri

BvB dækker også byggeskader i forsøgsbyggeri. Det forudsætter dog, at forsøget er forsvarligt planlagt, og at forsøget er kvalitets sikret.

Indtil 95% af udgiften dækkes

BvB dækker som udgangspunkt indtil 95 % af udgifterne til at udbedre byggeskaden. Resten af udgiften betaler du som en slags selvrisko. Du skal dog betale en større del af udgifterne selv, hvis den byggetekniske kvalitet bliver væsentligt forbedret i forhold til den kvalitet, du valgte ved ombygningen.

2 HVILKE UDGIFTER DÆKKES IKKE

BvB dækker ikke alle byggeskader

BvB dækker ikke skader på bygningsdele, som ikke har været omfattet af ombygningen, eller som er uvæsentlige. Det kan for eksempel være små revner i fuger mellem fliser i badeværelset.

BvB dækker ikke skader, der skyldes manglende drift og vedligeholdelse af bygningen. Desuden er mangler ikke byggeskader.

BvB dækker heller ikke driftstab eller andre indirekte tab. Det kan for eksempel være tabte lejeindtægter, genhusningsudgifter eller tilsvarende. Det samme gælder æstetiske forhold.

BvB dækker ikke "nyt for gammelt". BvB foretager derfor fradrag for opbrugt levetid efter de almindelige erstatningsretlige principper. Fradraget udgør så stor en andel af den anslåede normale levetid for den pågældende bygningsdel, som er opbrugt. Opgørelsen af opbrugt levetid regnes normalt fra afleveringen til det tidspunkt, hvor udbedringen finder sted.

Kvalitetssikringen skal være i orden

Ombygningen skal være kvalitetssikret. BvB dækker ikke byggeskader, hvor ejeren har tilsidesat dette. BvB dækker heller ikke byggeskader, hvor projektmaterialet har en meget dårlig kvalitet eller næsten ikke eksisterer, og hvor der

ikke findes dokumentation for, hvordan arbejdet er udført (kvalitetssikringen). Læs eventuelt mere herom på bvbdk.dk.

Eksempler på skader, som ikke dækkes

- Skade på friareal
- Skade på bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m²
- Manglende brandsikring
- Opstigende grundfugt, hvor der ikke er gennemført fugtstandsede foranstaltninger, eller hvor de har været utilstrækkelige til at løse problemet
- Revner i murværk og indervægge, som ikke er skadelige
- Revner i sokkelpuds, som ikke er skadelige
- Afskallinger af tynd puds
- Knirkende gulve

Eksempler på forhold, som ikke dækkes

- Projektering og afhjælpning, der er sat i gang, før byggeskaden er anerkendt
- Almindelig drift af ejendommen
- Tekniske rapporter, som du bestiller, uden at BvB godkender det
- Brug af rådgiver til at gennemgå breve, eftersynsrapporter m.v.
- Eget personale, som deltager i besigtigelser m.v.
- Skader dækket af andre forsikringer

3 INDEN DU ANMELDER EN BYGGESKADE

UOPSÆTTELIG AFHJÆLPNING

Udbedring af skader skal afvente BvB's stillingtagen til skadeanmeldelsen. Der kan dog være situationer, hvor du bliver nødt til at handle her og nu og derfor ikke kan vente på BvB's afgørelse.

Det kan for eksempel være tilfældet, hvis der umiddelbart er stor risiko for personer eller bygningen.

Så skal du straks underrette BvB om, at du agter at foretage uopsættelige afhjælpningsarbejder.

Du bør altid kontakte BvB hurtigst muligt, hvis du er i tvivl om, hvorvidt en handling er uopsættelig. Anerkender BvB at dække skaden, dækker BvB til gengæld også de udgifter, som du har haft, fordi det var nødvendigt at handle så hurtigt for at afværge eller begrænse byggeskaden.

Sagkyndig bistand kan ofte betale sig

Det kan ofte være en god idé at få bistand fra en advokat eller en teknisk rådgiver, før du anmelder en skade til BvB. En advokat eller en teknisk rådgiver kan for eksempel hjælpe med at gennemføre krav mod de ansvarlige.

Du skal som regel selv betale udgifterne til eksternt rådgivning, men i særlige tilfælde kan BvB dække indtil 95 % af disse udgifter. Det forudsætter dog, at ydelserne er bestilt af eller udføres efter aftale med BvB, eller at BvB vurderer, at udgiften til rådgivningen har været nødvendig for at få konstateret skaden.

Ønsker du selv at køre sag ved voldgiftsnævnet eller domstolene, skal BvB – i de tilfælde, der kan ende med en skadeanmeldelse – godkende sagens anlæg m.v. BvB kan afvise at dække byggeskaden, hvis du har anlagt sag m.v. uden BvB's godkendelse.

Ejeren har pligt til at begrænse tab og skader

Du har som ejer pligt til at begrænse mulige tab og skader (tabsbegrænsningspligt). Hvis du opdager en byggeskade, skal du forsøge at afværge eller begrænse dens udbredelse og følger. Det kan for eksempel være ved at stille en spand under en utæthed i et tag.



Du kan helt eller delvist miste retten til at få dækket en byggeskade, hvis du handler anderledes, end en god og fornuftig ejer ville have gjort (egen skyld).

Reklamation og retsforfølgelse

Normalt vil AB 92 være aftalt som grundlag for forholdet mellem dig og entreprenøren, og ABR 89 som grundlag for forholdet mellem dig og rådgiveren. Det betyder, at det som udgangspunkt er entreprenøren og rådgiveren, der har ansvaret for svigt og skader i en 5-årig periode, fra den dag byggeriet er afleveret.

Du skal straks reklamere over for alle tænkelige ansvarlige, så snart du bliver opmærksom på en byggeskade. De forskellige parter får dermed også mulighed for at reklamere videre til for eksempel en underentreprenør.

Hvis du ikke selv var bygherre/ejer under byfornyelsen, skal du også reklamere over for sælgeren af ejendommen.

Du skal reklamere skriftligt og oplyse i brevet, at der er konstateret et svigt eller en skade, og at du vurderer, at den pågældende rådgiver, entreprenør, eller leverandør er helt eller delvist ansvarlig. Du skal beskrive skadens art i brevet og give modparten en rimelig frist til at reagere.

Det er vigtigt, at du følger op på ubesvarede eller afviste reklamationer. BvB kan afvise at yde dækning, hvis dette ikke er sket. Du risikerer også at tabe en efterfølgende rets- eller voldgiftssag, hvis du har udvist passivitet.

BvB har udarbejdet et forslag til et reklamationsbrev, som du kan benytte. Det kan hentes på BvB's hjemmeside, www.bvb.dk.

4 FORÆLDELSE OG PASSIVITET

De ansvarlige kan nægte at deltage i udbedringen, når forældelse er indtrådt. Der gælder to regelsæt om forældelse og ansvar. Forældelsesfristerne efter begge regelsæt løber samtidigt, således at den frist, der udløber først i praksis afgør, hvornår et krav er forældet.

Byggeansvar – 5 år

Byggeansvaret gælder for rådgivere og entreprenører, når de særlige betingelser kaldet AB92/ABT93 og ABR89 er aftalt. Forældelse indtræder 5 år efter byggeriet er afleveret, og forældelsen afbrydes ved reklamation.

Lov om forældelse af fordringer (forældelsesloven) – 3 år og 10 år

Ansvar forældes efter denne lov 3 år efter det tidspunkt, hvor ejeren fik eller burde have fået kendskab til, at han eller hun har et krav mod den ansvarlige. Det vil sige fra det tidspunkt, hvor fejlen opdages eller burde være opdaget. Forældelse efter forældelsesloven afbrydes ved at anlægge sag ved domstol eller voldgiftsret eller ved, at den ansvarlige erkender sit ansvar. Parterne kan evt. indgå en suspensionsaftale, som betyder, at den ansvarlige giver afkald på at påstå, at sagen er forældet.

Ansvaret forældes dog senest 10 år efter, at den ansvarspådragende fejl blev begået, uanset at ejeren ikke kendte eller burde kende fejlen.

Også ved den 10-årige forældelse afbrydes forældelsen ved at anlægge sag ved domstol eller ved voldgiftsret eller ved, at den ansvarlige anerkender sit ansvar.

Da 5-års fristen i AB92/ABT93 og ABR89 gælder, uanset om ejeren ikke kendte eller burde kende fejlen, vil den 10-årige forældelse efter forældelsesloven kun undtagelsesvist finde anvendelse.

Passivitet

Som ejer er man efter reglerne passiv, hvis man gennem nogen tid har været klar over, at modparten kan være ansvarlig for fejl og mangler, uden at man har gjort modparten opmærksom herpå. Er problemerne f.eks. påpeget i eftersynsrapporten eller BvB's sammenfatning fra 1-års eftersynet, kan du ikke vente med at reklamere, til der har været 5-års eftersyn.

Om forældelse/passivitet generelt

Reglerne om forældelse og samspillet mellem de forskellige regelsæt er kompliceret og BvB anbefaler, at der indhentes juridisk rådgivning, hvis der opstår tvivl.

5 SÅDAN UDFYLDER DU SKADEANMELDELSEN

Sådan foregår anmeldelsen

Anmeldelsen sker på et særligt skema – se side 10-11. Skemaet kan fås hos BvB eller hentes på hjemmesiden, www.bvb.dk.

Du eller en person, som du har givet fuldmagt, skal udfylde og underskrive skemaet (2 sider) og sende det til BvB. BvB sender al korrespondance om sagen til kontaktpersonen. BvB skal derfor orienteres, hvis du ønsker, at en anden person skal kontaktes.

Anmeldelsen skal indeholde alle relevante oplysninger, og du skal vedlægge alle relevante bilag, for at vi kan behandle sagen.

Du bedes udfylde skemaets punkter kort og præcist. Hvis anmeldelsen sker på baggrund af BvB's eftersyn, skal du anvende samme systematik (punkt og bygningsdel), som i BvB's sammenfatning. Du kan vedlægge yderligere beskrivelser som bilag, men det er ikke nødvendigt at vedlægge kopi af eftersynsrapporten.

Sådan udfylder du anmeldesskemaet

Punkt 1. BAGGRUND

Det skal fremgå, om anmeldelsen sker på baggrund af en af BvB's eftersynsrapporter.

Punkt 2. SKADEN

Her skal du præcisere den anmeldte skade. Eksempel: "2-5 huller i undertaget mellem hvert spærfag – op til 5 cm lange". Det er ikke nok at skrive "Se 5-års eftersynsrapport".

Punkt 3. FØLGESKADER

Her skal du oplyse, om der er følgeskader på andre bygningsdele. Eksempel: "Spær er opfugtede".

Punkt 4. HVEM OG HVORDAN

Her skal du beskrive, hvordan byggeskaden blev opdaget, og hvem der opdagede den. Eksempel: "Formanden for andelsboligforeningen så hullerne, da han efterså taget".

Punkt 5. HVORNÅR

Den dato, hvor byggeskaden blev opdaget. Oplys både datoen for den første mistanke og datoen for den endelige erkendelse, hvis der er tale om et langt forløb, før du blev sikker på, at der er tale om en byggeskade.

Punkt 6. FORSØG

Vedlæg dokumentation, hvis skaden er sket på



en bygningsdel, der blev ombygget som led i et forsøg. Dokumentationen skal belyse, hvad forsøget går ud på, hvem der deltog, hvordan forsøget er kvalitetssikret, og hvordan forsøgsresultatet er beskrevet.

Punkt 7. DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Her angiver du, om der er en drift- og vedligeholdelsesplan. Det vil sige en plan for, hvordan og hvor ofte de enkelte bygningsdele skal vedligeholdes.

Punkt 8. FORSIKRINGER

Du skal oplyse, om skaden er omfattet af anden forsikringsdækning. For eksempel hvis skaden vedrører ægte hussvamp, og ejendommen har en insekt- og svampforsikring.

Punkt 9. EFTER BYFORNYElsen

Her skal du beskrive, om du efter byfornyelsen har ombygget/ændret den anmeldte bygningsdel. Eksempel: „I forbindelse med byfornyelsen blev taget udskiftet. Senere er der etableret en tagbolig“.

Punkt 10. REKLAMATIONER

BvB skal have kopi af alle reklambreve til de ansvarlige og kopi af deres svar, hvis byggeskaden anmeldes i eller i tilknytning til den 5-årige ansvarsperiode. Ansvarsperioden på 5 år begynder fra afleveringsdatoen. Hvis du har

købt ejendommen, efter at den blev byfornyet, skal du oplyse, om du har reklameret over for sælger. BvB kan først behandle anmeldelsen, når reklambestanden er tilstrækkeligt oplyst.

Punkt 11. AFTALER

Kopi af dine aftaler med rådgivere og entreprenører skal vedlægges, hvis byggeskaden anmeldes i eller i tilknytning til den 5-årige ansvarsperiode.

Bilag til anmeldelsen

Relevante bilag kan desuden være:

- Fotos af skaden
- Kopi af de dele af driftsplanen og driftsjournalen, der vedrører den skadede bygningsdel
- Liste over samtlige parter ved ombygningen (rådgiver, entreprenør, leverandør, forretningsfører og en eventuel sælger), kopi af entreprenørgarantien og evt. andre garantier.

Skemaet og bilagene sendes til BvB.

ANMELDELSE AF BYGGESKADE TIL BvB

- Læs folderen "Byggeskader" før De udfylder skemaet.
Her kan De blandt andet finde en vejledning til skemaets enkelte punkter.

Ejendom (adresse):	
Ejer (navn og adresse):	
Kontaktperson (navn og adresse):	Telefonnummer: E-mail:

1. Anmeldelse

- Anmeldelse sker på baggrund af BvB's 1-års eftersynsrapport
 Anmeldelse sker på baggrund af BvB's 5-års eftersynsrapport
 Anmeldelse sker på anden baggrund

2. Skaden (placering, karakter, omfang):

- Fotos af skaden er vedlagt

3. Eventuelle følgeskader

4. Af hvem og hvordan blev skaden opdaget

5. Hvornår blev skaden opdaget (oplys dato)

VEND

6. Forsøg

- Skaden er sket på en bygningsdel, som er omfattet af aftale om forsøg

7. Drift og vedligeholdelse

- Den anmeldte bygningsdel er beskrevet i drift/vedligeholdelsesplanen
 Drift/vedligeholdelsesplanen er løbende ajourført
 Der er dokumentation for den foretagne drift/vedligeholdelse

8. Forsikringer

- Skaden er ikke omfattet af anden forsikringsdækning

9. Efter byfornyelsen

- Den anmeldte bygningsdel er ikke ombygget/ændret efter byfornyelsen

Udfyld punkt 10 og 11, hvis skaden blev opdaget i tilknytning til den 5-årige ansvarsperiode

10. Reklamationer

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Der er reklameret over for rådgiver | <input type="checkbox"/> Reklamationsbrev vedlagt |
| <input type="checkbox"/> Der er reklameret over for entreprenører | <input type="checkbox"/> Reklamationsbrev vedlagt |
| <input type="checkbox"/> Der er reklameret over for forretningsfører | <input type="checkbox"/> Reklamationsbrev vedlagt |
| <input type="checkbox"/> Der er reklameret over for leverandører | <input type="checkbox"/> Reklamationsbrev vedlagt |
| <input type="checkbox"/> Der er reklameret over for sælger af ejendommen | <input type="checkbox"/> Reklamationsbrev vedlagt |

11. Aftaler

- Oversigt over rådgivere og entreprenører vedlagt
 Kopi af rådgiverkontrakter vedlagt
 Kopi af entreprisekontrakter vedlagt

Underskrift

Dato og underskrift:

6 SÅDAN BEHANDLER VI ANMELDELSEN

BvB begynder først sagsbehandlingen, når vi har modtaget alle nødvendige oplysninger.

Derefter sker der følgende:

Juridisk vurdering

BvB's jurister foretager staks efter modtagelsen af anmeldelsen en foreløbig juridisk vurdering af, om forholdet er omfattet af BvB's dækningsområde. Juristerne vurderer også foreløbigt, om det er muligt at placere ansvaret, hvis der er tale om en byggeskade (regres).

Den endelige juridiske vurdering kan ofte ikke ske, før der foreligger en rapport fra besigtigelsen eller skadeeftersynet. BvB vurderer konkret i hvert tilfælde, om en række tekniske og juridiske betingelser er opfyldt for at dække byggeskaden. Regler herfor er fastlagt i "Bekendtgørelse om skadedækning fra BvB".

Besigtigelse / skadeeftersyn

Det er som regel nødvendigt, at BvB besigtiger ejendommen eller gennemfører et skadeeftersyn. BvB betaler alle udgifter til eftersynet – f.eks. til at åbne bygningskonstruktioner, tage prøver, foretage målinger og efterreparationer.

Teknisk vurdering

BvB's egne teknikere foretager efter en besigtigelse en samlet teknisk vurdering af den an-

meldte skade. Hvad er årsagen og omfanget, og hvad skal der til for at udbedre skaden? Den tekniske vurdering afsluttes normalt med, at der udarbejdes et byggeprogram. Byggeprogrammet er en kortfattet beskrivelse af, hvad der anses for nødvendigt og tilstrækkeligt for at udbedre skaden og forhindre yderligere skade.

Skadesagen bliver anerkendt eller afvist

BvB vurderer, om der er tale om en væsentlig byggeskade, og om de juridiske krav for at kunne dække skaden er opfyldt. BvB sender som udgangspunkt en skriftlig partshøring, hvoraf det fremgår, om BvB påtænker at dække eller afvise den anmeldte skade. Med partshøringen får du en frist til at komme md dine bemærkninger til den påtænkte afgørelse. Når svarfristen er udløbet, og vi har vurderet dine eventuelle bemærkninger, sender BvB sin skriftlige afgørelse.

Regres forsinker udbedningsarbejdet

BvB indtræder automatisk i din ret til erstatning fra de ansvarlige, når en byggeskade anerkendes som dækningsberettiget. BvB skal derfor i hver enkelt sag vurdere, om det er sandsynligt, at en regressag vil føre til, at de eller den ansvarlige erkender ansvaret, og at der kan opnås forlig. Eller at de eller den ansvarlige pålægges ansvaret ved voldgiftsretten eller domstolene.



Hvis der bliver udmeldt syn og skøn eller anlagt sag ved voldgiftsnævnet eller domstolene kan udbedringen først ske, når den anlagte sag er afsluttet.

Udbedringen

I afgørelsen beskriver vi som regel kort, hvilke arbejder BvB anser for nødvendige og tilstrækkelige for at udbedre skaden. Udbedringen bliver sat i gang, når du har stillet sikkerhed for din andel af udgifterne og har skrevet under på, at du har læst og accepterer BvB's vilkår for udbedringen af de anerkendte byggeskader. Når udbedringen er afsluttet, udarbejder vi en opgørelse over de samlede udgifter. Derefter afregnes det økonomiske mellemværende mellem BvB og dig, og hermed er sagen afsluttet.

Klage

Et afslag på at få dækket en byggeskade kan revurderes, hvis du kommer med nye væsentlige oplysninger. BvB's afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed eller klageinstans. Du kan indbringe en eventuel uenighed om dækningen for Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed eller for de almindelige domstole.

PERSONDALOVEN

BvB har efter persondataloven pligt til at orientere dig om, at vi – for at kunne gennemføre eftersyn og eventuelt yde støtte til udbedring af byggeskader – har registreret oplysninger som dit navn, adresse, BBR-identifikation af ejendommen, matrikelbetegnelse, ombygningsudgift mv.

I persondatalovens paragraf 31, 35 og 37 er der regler om ret til indsigt, ret til at gøre indsigelse mod behandling og ret til i særlige tilfælde at få rettet oplysninger. Hvis du ønsker at gøre brug af disse rettigheder, kan du henvende dig til BvB.

Ordliste

Forklaringer på ord, du vil støde på i materiale fra BvB.

AB 92: Forkortelse for "Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 10. december 1992". AB 92 fastlægger bygherrens og entreprenørens pligter og rettigheder. Bygherren og entreprenøren benytter derfor som regel AB 92 som vilkår for entreprisaftalen.

Afliveringsdato: Den dag, hvor ejeren holder afliveringsforretning sammen med entreprenørerne og rådgiveren. På afliveringsdatoen overtager ejeren ombygningen og risikoen for den. Samme dag begynder den 5-årige ansvarsperiode.

BvB's eftersyn: Formålet med BvB's eftersyn er at beskrive og vurdere de arbejder, der er gennemført under byfornyelsen og registrere svigt og skader. Eftersynet skal også belyse årsagerne, hvis det kan lade sig gøre.

Byggeskade: En byggeskade er brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af bygningen, der stammer fra ombygningen. Andre forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, kan også være byggeskader. Hvis et svigt med stor sandsynlighed udvikler sig til en skade, kan der i særlige situationer være tale om en byggeskade.

Ejerens 1-års gennemgang: Det er ejeren, der indkalder entreprenørerne til en gennemgang af ombygningsarbejderne. Gennemgangen skal finde sted, senest et år efter at ombygningsarbejderne er blevet afleveret. I forlængelse af gennemgangen udarbejdes et dokument, som beskriver eventuelle

mangler ved arbejderne. Alle parter skal underskrive dokumentet. Reglerne for 1-års gennemgangen findes i AB 92, § 37 og 39. Efter 1-års gennemgangen nedskrives entreprenørens sikkerhedsstillelse, hvis der ikke er påpeget mangler ved ombygningen.

Ejerens 5-års gennemgang: Det er ejeren, der indkalder entreprenørerne til en afsluttende gennemgang af ombygningsarbejderne. Gennemgangen skal finde sted, senest 30 arbejdsdage før 5-års perioden efter afliveringen udløber. Reglerne for 5-års gennemgang findes i AB 92 § 38 + § 39.

Entreprenørens sikkerhedsstillelse: Før en ombygning går i gang, skal entreprenøren stille en sikkerhed på 15 % af entreprisensummen. Sikkerhedsstillelsen er ejerens garanti for, at entreprenøren kan opfylde sine forpligtelser. Sikkerhedsstillelsen nedskrives til 10 %, når ombygningen er afleveret. Et år efter afliveringsdatoen nedskrives den til 2 %. Fem år efter afliveringsdatoen ophører sikkerhedsstillelsen helt, med mindre ejeren har fremsat krav om mangler, der skal udbedres.

5-årig ansvarsperiode: Entreprenører og rådgiveren har ansvar for eventuelle fejl og mangler ved byggeriet i fem år. Ansvarsperioden begynder fra afliveringsdatoen. Krav mod entreprenørerne, rådgiveren og andre skal dog fremsættes hurtigst muligt.

Kvalitetssikring: Ejerens skal sørge for, at byggeriet får en god kvalitet. Det er ejeren, der skal kræve, at entreprenører og rådgiveren vælger byggetekniske løsninger og byggematerialer af høj kvalitet. Rådgiveren og entreprenørerne skal kunne dokumentere, at deres ydelser lever op til den aftalte kvalitet.



Mangler: Der er tale om en mangel, når et arbejde ikke er udført i overensstemmelse med de indgåede aftaler eller bygherrens (ejerens) anvisninger. Det er også en mangel, hvis materialerne er af en dårligere kvalitet end aftalt.

Passivitet: Man taler om, at ejeren udviser passivitet, hvis han eller hun ikke foretager sig noget, efter at en mangel, et svigt eller en skade er opdaget. Ejeren skal sende en reklamation til entreprenøren, rådgiveren eller andre hurtigst muligt, efter at de kritisable forhold er opdaget. Ellers risikerer ejeren at miste muligheden for at få forholdene udbedret.

Regres: Når BvB anerkender en byggeskade som dækningsberettiget, overtager BvB ejerens krav mod den ansvarlige entreprenør eller rådgiver. Det kaldes regres og indebærer, at BvB vil forsøge at få udgiften til udbedringen dækket af den ansvarlige entreprenør, rådgiver, eller dennes forsikringssselskab.

Reklamation: En reklamation er en formel klage eller indsigelse. For eksempel når ejeren skriver et brev til entreprenøren eller rådgiveren og gør opmærksom på en mangel, et svigt eller en skade, som han eller hun mener, at de pågældende har ansvaret for. En reklamation skal altid være skriftlig, så ejeren senere kan bevise, at reklamationen er sendt i rette tid. Ejeren skal følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer og tage kontakt til de ansvarlige, hvis ejeren ikke har modtaget svar.

Svigt: Der er tale om et svigt, hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele savner egenskaber, som efter aftaler, forudsætninger, offentlige forskrifter eller god byggeskik hører med. Et svigt er ikke en

byggeskade, men kan udvikle sig til en byggeskade, hvis det ikke bliver udbedret.

Syn og skøn: Ved syn og skøn vælger Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed en sagkyndig person til at besigtige ejendommen og komme med en vurdering af, om der foreligger mangler, svigt eller skader på ejendommen. Den sagkyndige person kaldes en skønsmand. Både ejeren og de mulige ansvarlige parter har mulighed for at stille spørgsmål til skønsmanden. Ejeren kan bruge skønsmandens svar til at bedømme, om der er mangler, svigt eller skader på ejendommen, som entreprenører og rådgiveren er ansvarlige for.

Særligt eftersyn: Er der behov for yderligere undersøgelser for at kunne vurdere ejendommens tilstand, gennemfører BvB et særligt eftersyn. Det særlige eftersyn koncentrerer sig udelukkende om den bygningsdel, som ikke kunne vurderes tilstrækkeligt ved det almindelige eftersyn. Det kan være nødvendigt at adskille konstruktioner.

Voldgift: Inden for byggeriet afklares tvister som regel ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed. Det fremgår af de fleste kontrakter, som ejeren indgår med entreprenørerne og rådgiveren. I Voldgiftsnævnet bliver sagen normalt bedømt af tre dommere, og afgørelsen er bindende for parterne.

BYGGESKADER

Udarbejdet af BvB i samarbejde med
Tegnestuen Jens V. Nielsen.

Foto: Ole Konstantyner, Jens V. Nielsen
Produktion: Vilhelm Jensen & Partnere

© BvB februar 2012

Byggeskadefonden
vedrørende Bygningsfornyelse
Ny Kongensgade 15 , 1472 København K
Telefon 82 32 24 00
bvb@bvb.dk, www.bvb.dk

INFORMATIONSFOLDERE FRA BvB:

Introduktion

- **Kort og godt om BvB**

Før byggesagen

- **Dokumentation til BvB**

Eftersyn

- **1-års eftersyn**
- **5-års eftersyn**

Skadedækning

- **Byggeskader**

Folderne er gratis og kan fås ved henvendelse
til BvB eller hentes fra www.bvb.dk.