

Udkast

**Forslag**

til

**Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.  
(Byggeskadefondsdekning af renovering af almene boliger m.fl.)**

**§ 1**

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1040 af 1. september 2010, foretages følgende ændringer:

**1.** I § 150, stk. 1, 1. pkt. ændres »opførelsen« til: »opførelsen eller renoveringen«.

**2.** I § 150, stk. 3, ændres »151, stk. 1« til: »§ 151, stk. 1, eller § 151 a, jf. § 151 b«.

**3.** I 151, stk. 1, udgår nr. 4.

Nr. 5-9 bliver herefter nr. 4-8.

**4.** I § 151, stk. 1, indsættes efter nr. 9, der bliver nr. 8, som nyt nummer:

»9) Udbedring af byggerier, jf. nr. 1-8, der er udført med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.«

**5.** Efter § 151 indsættes:

»§ 151 a. Udover de byggerier, der er nævnt i § 151, omfatter fonden:

- 1) Renovering af boligbyggerier, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte til etableringen efter denne lov, tidligere love om boligbyggeri, den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller den tidligere kollegiestøttelovgivning, jf. dog stk. 2. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med driften af det pågældende byggeri.
- 2) Renovering af almene boligorganisationers boligbyggerier, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte til opførelsen efter den tidligere byggestøttelovgivning eller er tilvejebragt uden offentlig støtte, jf. dog stk. 2.
- 3) Renovering af de friplejeboligbyggerier, som er nævnt i § 151, stk. 1, nr. 7 og 8, jf. dog stk. 2.
- 4) Udbedring af renoveringer, jf. nr. 1-3, der er udført med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Fonden omfatter ikke mindre renoveringer efter nr. 1-3.

§ 151 b. De byggerier, der er nævnt i § 151, stk. 1, nr. 1-8, er obligatorisk omfattet af fonden. Det samme gælder de renoveringer, der er nævnt i § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, og hvortil bygningssejeren har fået støtte efter § 90, § 91, § 92, stk. 1 og 3 eller § 100, stk. 1-7, i denne lov.

Stk. 2. For øvrige renoveringer, der er nævnt i § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, træffer bygningssejeren beslutning om, hvorvidt de pågældende arbejder skal være omfattet af fonden.

**§ 151 c.** Byggherren for de byggerier, renoveringer og udbedringer, der er omfattet af fonden i henhold til §§ 151, stk.1, og 151 a, jf. § 151 b, skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med byggeriet.

**§ 151 d.** Byggerier og udbedringer, der er omfattet af fonden i henhold til § 151, stk.1, jf. § 151 b, stk. 1, 1. pkt., indgår i en særlig afdeling af fonden (afdeling A).

*Stk. 2.* Renoveringer og udbedringer, der er omfattet af fonden i henhold til § 151 a, jf. § 151 b, stk. 1, 2. pkt. og stk. 2, indgår i en særlig afdeling af fonden (afdeling B).

*Stk. 3.* Afdeling A og afdeling B er økonomisk uafhængige af hinanden, og afdelingernes midler skal holdes adskilte. Der må ikke overføres midler fra den ene afdeling til den anden. Dog kan fonden foretage udlån af midler fra den ene afdeling til den anden på sædvanlige markedsvilkår.«

**6.** I § 152, 2. pkt. affattes således:

»Kommunernes Landsforening vælger 2 medlemmer og Boligselskabernes Landsforening vælger 3 medlemmer.«

**7.** I § 153 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Fondens årsregnskab skal indeholde regnskaber for hver af fondens to afdelinger, jf. § 151 d.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

**8.** I § 153, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »statsautoriseret« til: »godkendt«.

**9.** Efter § 153 indsættes:

»§ 153 a. Bygningsejeren skal inden renoveringens påbegyndelse foretage indberetning til fonden om de renoveringer, der er nævnt i § 151 b, stk. 1. Indberetningen skal indeholde oplysninger om det samlede renoveringsprojekt, herunder om det forventede påbegyndelses- og afleveringstidspunkt og om udgifterne til projektet. Når renoveringen er afleveret, skal bygningsejeren indberette den faktiske påbegyndelses- og afleveringsdato til fonden samt indberette et byggeregnskab, der er revideret af en godkendt revisor.

*Stk. 2.* Har bygningsejeren besluttet, at de renoveringer, som er nævnt i § 151 b, stk. 2, skal omfattes af fonden, finder reglerne i stk. 1 om indberetning til fonden tilsvarende anvendelse.«

**10.** § 154, stk. 1, 1. pkt. affattes således:

»Fonden skal forestå og afholde udgiften ved gennemførelsen af 2 eftersyn af de byggerier, der er nævnt i § 151, stk. 1, nr. 1-8, og af de renoveringer, der er nævnt i § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, jf. § 151 b, med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle skader inden 5 år fra afleveringen af det enkelte byggeri eller den enkelte renovering.«

**11.** I § 155, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »20 år fra byggeriets«: »eller renoveringens«.

**12.** I § 155 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. De renoveringer, der er omfattet af fonden i henhold til § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, jf. § 151 b kan kun opnå dækning i det omfang, renoveringen udgør en forbedring eller fornyelse.«

**13.** I § 156, stk. 1, indsættes efter »byggeri«: »eller renoveringsprojekt«.

**14.** § 156, stk. 2-4 ophæves.

**15.** Efter § 156 indsættes:

»§ 156 a. Bidraget for det enkelte byggeri i fondens afdeling A udgør 1 pct. af den anskaffelsessum, som senest er godkendt af kommunalbestyrelsen inden byggeriets påbegyndelse. Bidraget indbetales kontant senest på byggeriets afleveringstidspunkt. Bygningsejeren er dog ikke forpligtet til at betale yderligere bidrag til fonden for udbedringer, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel, jf. § 151, stk. 1, nr. 9.

*Stk. 2.* Er det nødvendigt til dækning af fondens udgifter, kan fonden opkræve et løbende bidrag fra samtlige byggerier, der indgår i afdelingen.

§ 156 b. Bidraget for det enkelte renoveringsprojekt i fondens afdeling B udgør 1 pct. af de dokumenterede udgifter til den samlede renovering. Bygningsejeren er dog ikke forpligtet til at betale yderligere bidrag til fonden for udbedringer, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel, jf. § 151 a, stk. 1, nr. 4.

*Stk. 2.* Bygningsejeren skal indbetale et á conto bidrag kontant til fonden senest på renoveringens afleveringstidspunkt. Á conto bidraget beregnes på baggrund af de indberettede oplysninger om renoveringsprojektet og projektets økonomi, jf. § 153 a, stk. 1, 1. og 2. pkt. og stk. 2. Når fonden har modtaget byggeregnskabet, jf. § 153 a, stk. 1, 3. pkt. og stk. 2, foretager fonden en regulering af bidraget.

*Stk. 3.* Er det nødvendigt til dækning af fondens udgifter, kan fonden opkræve et løbende bidrag fra samtlige renoveringsprojekter, der indgår i afdelingen.

§ 156 c. Ved for sen indbetaling af bidrag i henhold til §§ 156 a og 156 b skal der fra forfaldsdagen indbetales renter, der udgør den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven.«

**16.** § 160 affattes således:

»§ 160. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler for de forhold, der er nævnt i § 150, stk. 1, § 151, stk. 2, § 151 a, stk. 2, § 151 c, § 151 d, § 153, stk. 2-5, § 153 a, § 154, stk. 1, § 155, § 156 a, stk. 2, § 156 b, stk. 2 og 3.«

**§ 2**

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2011 og har virkning for renoveringer omfattet af § 151 a, jf. § 151 b i lov om almene boliger m.v., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, der påbegyndes fra og med denne dato, jf. dog stk. 2 og 4.

*Stk. 2.* Loven har tillige virkning for renoveringer omfattet af § 151 a i lov om almene boliger m.v., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, der er påbegyndt inden den 1. juli 2011, men som er afleveret på denne dato eller senere. Det er en betingelse, at bygningsejeren har truffet beslutning om, at de nævnte renoveringer skal være omfattet af fonden.

*Stk. 3.* Bygningsejerens indberetning, jf. § 153 a i lov om almene boliger m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 9, skal i de i de sager, som er nævnt i stk. 2, ske senest på renoveringens afleveringstidspunkt. Indberetningen skal indeholde oplysninger om det samlede renoveringsprojekt, herunder om påbegyndelsestidspunktet og det forventede eller faktiske afleveringstidspunkt og om udgifterne til projektet. Når renoveringen er afleveret, skal bygningsejeren indberette den faktiske afleveringsdato, hvis denne oplysning ikke allerede er indberettet samt indberette et byggeregnskab, der er revideret af en godkendt revisor.

*Stk. 4.* § 1, nr. 6, træder i kraft den 1. juli 2014.

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### *Indholdsfortegnelse*

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Gældende regler
3. Den foreslåede ordning
4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige
5. Administrative konsekvenser for det offentlige
6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
7. Administrative konsekvenser for borgerne
8. Miljømæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Høring
11. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

#### *1. Lovforslagets baggrund og formål*

Renoveringsomfanget i den almene boligsektor har samlet set været stærkt stigende i de senere år, og navnlig på energiområdet forventes en øget aktivitet fremover. De store investeringer øger behovet for tiltag, der så vidt muligt kan forhindre byggeskader. Samtidig er der behov for, at bygningsejerne kan få dækning af byggeskader på disse renoveringer. Erfaringerne vedrørende en byggeskadefond for det almene nybyggeri er meget positive.

Det skønnes, at de samlede investeringer i renovering i den almene sektor i de kommende år vil beløbe sig til godt 9 mia. kr. årligt. Skønnet er baseret på en fremskrivning af det nuværende investeringsomfang. Heraf udgør investeringer under Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning ca. 2,6 mia. kr., mens tilskud fra trækingsretten i Landsbyggefonden – inklusiv de afledte investeringer – udgør ca. 2,0 mia. kr. De resterende investeringer finansieres fuldt ud over huslejen enten i form af øget leje eller ved brug af henlagte midler. Det forventes, at renoveringsaktiviteten vil fortsætte på et højt niveau fremover.

På den baggrund vurderes det hensigtsmæssigt at indføre en bred adgang til, at renoveringer i den almene sektor kan blive dækket af en byggeskadefond i lighed med den ordning, der gælder for nybyggeri. Der er en række fordele forbundet med en sådan ordning. Først og fremmest vil byggeskader kunne forebygges ved kvalitetssikring af byggeriet og gennem erfaringsopsamling og formidling af konstaterede årsager til skader. For det andet vil en sådan ordning gennem 1-års og 5-års eftersyn sikre, at der gribes hurtigt ind, så byggeskader kan udbedres i tide. For det tredje sikrer ordningen, at der hensættes beløb til eventuelle skader i forbindelse med renovering, og at risikoen ved byggeskader spredes på samtlige bidragsydere.

#### *2. Gældende regler*

Den eksisterende byggeskadefond (BSF) er en selvejende institution, hvis formål er at yde støtte til udbedring af byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Derudover er fondens formål for det første at forestå eftersyn af byggeriet og for det andet at bidrage til erfaringsformidling om byggeprocessen og byggeriet, således at byggeskader kan begrænses fremover, og den generelle kvalitet og effektivitet i byggeriet forbedres.

Fonden dækker efter de gældende regler indtil 95 pct. af udgifterne til skader på nybyggeri, der er opført med offentlig støtte efter lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger. Derudover afholder fonden udgifterne til at gennemføre to eftersyn af byggeriet. Fondens midler tilvejebringes gennem bidrag på 1 pct. af den samlede anskaffelsessum af nybyggerierne.

Herudover er der i en bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder fastsat regler om den kvalitetssikring, som bygherre, rådgivere og udførende skal gennemføre. Reglerne gælder blandt andet for nybyggeri, som får tilsagn om offentlig støtte efter lov om almene boliger m.v. Bekendtgørelsen tager sigte på at forebygge skader og andre byggetekniske svigt i byggeriet.

Renoveringer er ikke omfattet af BSF og heller ikke af bekendtgørelsen om kvalitetssikring. Ved investeringer i renovering med støtte fra Landsbyggefonden gælder det i dag, at der skal afsættes 0,5 pct. af ombygningsudgiften med henblik på, at boligorganisationen gennemfører 1-års og 5-års eftersyn. Hermed sikres, at der inden 5-årsfristen udløb evt. kan gøres krav gældende mod rådgivere og de udførende entreprenører. Landsbyggefonden stiller endvidere som betingelse for støtte, at reglerne i bekendtgørelsen om kvalitetssikring skal iagttages. Derudover eksisterer der en byggeskadedækning af byfornyelsessager (BvB). Da støtte til byfornyelse ikke kan gives til almene boliger, er disse ikke omfattet af denne dækning.

De meget positive erfaringer fra de to fonde - BSF og BvB - er lagt til grund for dette lovforslag.

### *3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås, at den eksisterende byggeskadedefond for nybyggeri udvides med en ny afdeling, der skal dække byggeskader i forbindelse med renoveringer. Den nye ordning skal omfatte renoveringer af boligbyggerier, der har fået støtte efter lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, den tidligere ældreboliglov eller efter tidligere boligbyggeri- og byggestøttelove, og som løbende er underlagt kommunalt tilsyn med vedligeholdelsen i driftsfasen.

Den nuværende ordning vedrørende BSF er obligatorisk for alt alment nybyggeri samt friplejeboliger. Den nye ordning vedrørende renoveringer foreslås tilsvarende at være obligatorisk for de renoveringer, der får støtte fra Landsbyggefonden efter trækningsretten (§ 90), renoveringsstøtteordningen (§ 91), den almindelige driftsstøtteordning (§ 92, stk. 1 og 3) eller offentlig støtte efter renoveringsstøtteordningen for ungdomsboliger (§ 100, stk. 1-7).

For øvrige renoveringer foreslås af administrative grunde, at det gøres frivilligt at blive omfattet af fonden.

Det foreslås samtidig at fastsætte en minimumsgrænse for størrelsen af de renoveringer, der omfattes af fonden. Ordningen foreslås således at omfatte renoveringer, der gennemføres efter et projektmateriale og har et sådant omfang, at det i det væsentlige organiseres og afvikles som en byggesag. Desuden skal udgifterne til renoveringen enten overstige 1 mio. kr. (inkl. moms) pr. projekt eller mindst udgøre 100.000 kr. pr. bolig. Denne afgrænsning foreslås af såvel administrative som økonomiske grunde.

Risikoprofilen for renoveringer kan være anderledes end for nybyggeriet. Det foreslås derfor, at BSF opdeles i to afdelinger for henholdsvis nybyggeri og renovering. De to afdelinger holdes juridisk, økonomisk og regnskabsmæssigt adskilt, idet der dog åbnes mulighed for en vis økonomisk fleksibilitet, idet det tillades at låne fra den ene afdeling til den anden. Lånet skal ydes på sædvanlige markedsvilkår.

Reglerne for nybyggeri foreslås i øvrigt som udgangspunkt også at skulle gælde for renoveringer:

For nybyggeri betales til BSF et bidrag på 1,0 pct. af anskaffelsessummen. Det vurderes, at en sådan bidragsstørrelse vil være tilstrækkelig til at dække renoveringer, hvorfor det foreslås, at bidraget fastsættes til 1,0 pct. af renoveringsudgiften. Reglerne om kvalitetssikring skal ligeledes gælde for renoveringer.

Det foreslås at fonden ligesom for nybyggeri gennemfører henholdsvis et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn af alle renoveringer. Eftersynene skal bidrage til, at bygningsejeren gør et evt. ansvar gældende over for rådgivere og entreprenører. Derudover bidrager eftersynet til kvalitetssikring og til generel erfarings- og formidlingsvirksomhed.

Reglerne om Byggeskadedefondens skadesdækning skal også gælde for renoveringer. For renoveringsarbejder gælder, at disse kun kan opnå dækning i det omfang, renoveringen udgør en forbedring eller en fornyelse. Det indebærer, at vedligeholdelses- og opretningsarbejder, der har karakter af delvise udskiftninger eller reparationer, ikke kan få dækning fra fonden.

Efter de nuværende regler er der adgang til, at bygningsejerens andel af udgifterne til udbedringen af byggeskaden kan ske via låneoptagelse med kommunal garanti. Der er ligeledes hjemmel til, at BSF efter Socialministeriets nærmere bestemmelse kan beslutte, at fondens andel af udgifterne delvis finansieres via optagelse af lån med kommunal garanti i det pågældende byggeri. Fonden betaler samtlige ydelser på lånet. Disse regler foreslås ligeledes at skulle gælde for renoveringer. Det foreslås endvidere, at fonden kan opkræve løbende bidrag fra samtlige renoveringsprojekter, som er omfattet af fonden, hvis det er nødvendigt til dækning af fondens udgifter. Dette svarer ligeledes til de nuværende regler for nybyggeri.

På langt sigt er målet med at lade renoveringer blive dækket af en byggeskedefond, at der vil opstå færre byggeskader i forbindelse med renoveringer. BSF – skal i lighed med nybyggerisagerne – løbende samle erfaringerne op bl.a. fra eftersynene og videreformidle dem med henblik på, at antallet af skader også i disse byggerier nedbringes.

#### *4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige*

Det forventes, at den nye byggeskedefondsdekning af renoveringer i en periode vil medføre små huslejestigninger i en del af de renoverede boligafdelinger, hvilket i de første år vil indebære begrænsede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte. Efter en indfasningsperiode forventes de umiddelbare huslejeforhøjelser og de øgede udgifter til boligstøtte imidlertid at blive mere end fuldt opvejet af ordningens gavnlige effekter, som er nedbringelse af antallet af byggeskader samt udbetalinger til skadesdekning. Da huslejeeffekten og konsekvenserne for boligstøtte er meget lille i de første år, og da effekterne på sigt mere end udlignes af fremtidige forventede mindreudgifter til boligstøtte, er der ikke indbudget økonomiske konsekvenser på boligstøtteområdet.

For renoveringssager under Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning, forventes den samlede huslejestigning upåvirket af indførelsen af den nye byggeskadeforsikring, idet renoveringsstøtteordningen er begrænset af en investeringsramme.

Lovforslaget vil medføre statslige merudgifter til tilretning af Socialministeriets indberetnings- og administrationssystem BOSSINF. Disse merudgifter afholdes indenfor Socialministeriets ramme.

#### *5. Administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget vurderes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for kommunerne.

#### *6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Det forventes, at private rådgivere og entreprenører vil opleve en begrænset forøgelse af deres arbejdsbyrde, idet de skal leve op til lovgivningens krav om kvalitetssikring m.m. Herudover vurderes lovforslaget ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. CKR vurderer ikke, at forslaget indeholder administrative konsekvenser i et omfang, der berettiger, at lovforslaget bliver forelagt virksomhedspanelet. Forslaget bør derfor ikke forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.

#### *7. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### *8. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

#### *9. Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

## 10. Høring

Lovforslaget har været i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, BIPS, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Byggecentrum, Byggeriets Evalueringscenter, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske Handicaporganisationer, Danske Ældreråd, Danske Regioner, Den Danske Dommerforening, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Det Centrale Handicapråd, DI Byggematerialer, Foreningen Registrerede Revisorer FRR, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen Danmark, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Landsforening, Konstruktørforeningen, Kuben Byfornyelse Danmark, Landsbyggefondens, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, sbs byfornyelse, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut, Tekniq, Teknologisk Institut, Veltek, Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, Ældreforum, og Ældremobiliseringen.

## 11. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

|  | Positive konsekvenser/<br>mindreudgifter   | Negative konsekvenser/<br>Merudgifter  |
|--|--|--|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner     | På langt sigt forventes ordningens gavnlige effekter at betyde offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte. | Begrænsede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte i de første år.   |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen.   | Ingen.   |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet                  | Ingen.   | Ingen.   |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet              | Ingen.   | En begrænset forøgelse af private rådgiveres og entreprenørers arbejdsbyrde som følge af kravet om kvalitetssikring. |
| Administrative konsekvenser for borgerne                   | Ingen.   | Ingen.   |
| Miljømæssige konsekvenser                                  | Ingen.   | Ingen.   |
| Forholdet til EU-retten                                    | Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.  |  |

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Ændringerne er en konsekvens af forslaget om at inddrage renoveringsarbejder under Byggeskadefonden, jf. lovforslagets § 1, nr. 5.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring som følge af forslaget i § 1, nr. 4.

Til nr. 4

Der er tale om en redaktionel ændring. Det præciseres, at Byggeskadefondens udbedring af skader på ny-byggeri er omfattet af fonden. Forslaget omhandler den situation, hvor fonden yder støtte til udbedring af en skade på et byggeri, og hvor der senere opstår en skade på det udbedrede.

Bestemmelsen svarer til den nuværende bestemmelse i § 151, stk. 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v.

Til nr. 5

Som nævnt i de almindelige bemærkninger er der behov for, at Byggeskadefonden (BSF) udvides til også at omfatte renovering af det støttede boligbyggeri.

På denne baggrund foreslås det i § 151 a, stk. 1, nr. 1, at fonden tillige skal omfatte renovering af boligbyggerier, der tidligere har modtaget tilsagn om offentlig støtte til etableringen efter lov om almene boliger m.v., tidligere love om boligbyggeri, den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller den tidligere kollegiestøttelovgivning. En bred vifte af almene og ikke-almene bygningsejere (herunder en række selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunalt ejede ældreboliger) er herefter omfattet af fonden. Det er dog efter den foreslåede bestemmelse en betingelse, at kommunalbestyrelsen efter gældende regler har pligt til at føre tilsyn med driften af det pågældende byggeri. Betingelsen anses for opfyldt, hvis kommunen eller regionen ejer det pågældende byggeri. Med bestemmelsen sikres det, at de byggerier, der omfattes af fonden, generelt er holdt forsvarligt ved lige. Kravet om kommunalt tilsyn indebærer bl.a., at renovering af offentligt støttede private andelsboliger ikke vil være omfattet af fonden.

Med udtrykket »offentlig støtte til etableringen« forstås både byggerier, der har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelsen og eksisterende byggeri, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte til en ombygning eller til en på- og tilbygning af en eksisterende ejendom.

Endvidere foreslås i § 151 a, stk. 1, nr. 2, at fonden tillige skal omfatte renovering af almene boligorganisationers boligbyggerier, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte til opførelsen efter den tidligere byggestøttelovgivning eller er tilvejebragt uden offentlig støtte. Byggerier uden offentlig støtte er f.eks. de ældste almene afdelinger og beboelsesejendomme, som en boligorganisation har erhvervet fra en kommune, en privat udlejer eller en selvejende institution. Det er alene byggerier, der ejes af almene boligorganisationer, der er omfattet af fonden efter den foreslåede nr. 2. Herved sikres, at byggeriet – ligesom de under nr. 1 nævnte byggerier - er underlagt kommunalt tilsyn med driften.

Det foreslås tillige i § 151 a, stk. 1, nr. 3, at renovering af de friplejeboligbyggerier, som er nævnt i § 151, stk. 1, nr. 7 og 8, er omfattet af fonden. Det drejer sig dels om renovering af byggerier, der har fået offentlig støtte til opførelsen eller til en gennemgribende ombygning af en eksisterende ejendom efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, dels om renovering af byggerier, der i medfør af § 11, stk. 2, i samme lov er godkendt omdannet til friplejeboliger. I sidstnævnte tilfælde er det en betingelse, for at en renovering af disse byggerier er omfattet, at byggeriet var omfattet af fonden på omdannelsesstidspunktet, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, i lov om almene boliger m.v. Det bemærkes, at de pågældende byggerier ligeledes er underlagt kommunalt tilsyn med driften, herunder den generelle vedligeholdelsestilstand, jf. § 89 i lov om friplejeboliger.

Endelig foreslås i § 151 a, stk. 1, nr. 4, at Byggeskadefondens udbedring af byggeskader på renoveringer tillige er omfattet af fonden. Forslaget omhandler den situation, hvor fonden yder støtte til udbedring af en skade på et renoveringsprojekt, og hvor der senere opstår en skade på det udbedrede.

I § 151 a, stk. 2, foreslås, at fonden ikke omfatter mindre renoveringer. Der vil med hjemmel i lovens § 160 blive fastsat nærmere administrative regler herom, jf. forslaget § 1, nr. 16. I disse regler vil blive fastsat , at



det alene er arbejder, der gennemføres efter et projektmateriale og har et sådant omfang, at de i det væsentlige organiseres og afvikles som en byggesag, der er omfattet. Det vil endvidere blive fastsat som betingelse, at udgifterne til renoveringen enten overstiger 1 mio. kr. (inklusive moms) pr. projekt eller mindst 100.000 kr. (inklusive moms) pr. bolig. De nævnte beløb vil blive pristalsreguleret. Baggrunden for denne mindstegrænse for renoveringsprojekternes størrelse er administrative og økonomiske hensyn. Samtidig opnås, at byggerier med forholdsvis få boliger også kan omfattes af fonden. Fondens afgørelse af, hvorvidt et renoveringsprojekt er omfattet af fonden, vil ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Det præciseres i § 151 b, stk. 1, at de nybyggerier, der er omtalt i § 151, stk. 1, nr. 1-8, obligatorisk er omfattet af fonden. Dette svarer til gældende regler. Endvidere foreslås, at det samme skal gælde for de renoveringer, der er nævnt i § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, og hvortil bygningsejeren har fået støtte fra Landsbyggefonden efter § 90, § 91, § 92, stk. 1 og 3 eller offentlig støtte efter § 100, stk. 1-7, i almenboligloven. For øvrige renoveringsarbejder, der er nævnt i § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, træffer bygningsejeren beslutning om, hvorvidt de pågældende arbejder skal være omfattet af fonden, jf. § 151 b, stk. 2. De udbedringer, der er nævnt i §§ 151, stk. 1, nr. 9 og 151 a, stk. 1, nr. 4, er som nævnt ovenfor omfattet af fonden, hvis der på ny konstateres en byggeskade med årsag i de udførte udbedringsarbejder. Det er betingelse, at bygningsejeren anmelder skaden inden 20 år fra byggeriets eller renoveringens aflevering, jf. lovforslagets § 1, nr. 11. Med øvrige renoveringsarbejder forstås såvel renoveringsarbejder, der får støtte efter andre regler i almenboliglovens kap. 7, som arbejder, der gennemføres helt uden støtte. I almene boligorganisationer er det det organ, der har kompetencen til at træffe beslutningen om udførelsen af renoveringsarbejderne (afdelingsmødet), der også træffer beslutningen om, hvorvidt projektet skal være omfattet af Byggeskadefonden.

De nævnte betingelser i § 151 a, stk. 2 vedrørende renoveringsarbejdernes størrelse gælder for såvel sager, som obligatorisk er omfattet af Byggeskadefonden som for sager, der er omfattet på frivilligt grundlag. Betingelserne gælder dog ikke for udbedringer, der er udført med støtte fra fonden. Årsagen hertil er disse projekters særlige karakter (udbedring af en byggeskade).

Det foreslås i § 151 c, at bygherren skal stille krav om kvalitetssikring til de andre parter i forbindelse med de byggerier, renoveringer eller udbedringer, der er omfattet af fonden i henhold til §§ 151, stk. 1, og 151 a, jf. § 151 b. For nybyggerier, jf. § 151, stk. 1, er der i dag fastsat nærmere regler om kvalitetssikring i bekendtgørelsen om kvalitetssikring af byggearbejder. Der vil blive fastsat tilsvarende bestemmelser for de omtalte renoveringer og udbedringer.

Bekendtgørelsen om bygningsdrift gælder i dag for byggeri, der er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i almenboligloven. Bekendtgørelsen vil blive ændret, således at den også kommer til at omfatte renoveringer, omfattet af § 151 a, jf. § 151 b.

I § 151 d, foreslås, at nybyggerier og renoveringer, og dermed også de udbedringer, der knytter sig hertil, indgår i hver sin afdeling af fonden (henholdsvis afdeling A og B). De to afdelinger er økonomisk uafhængige af hinanden, og afdelingernes midler skal holdes adskilte. Der må ikke overføres midler fra den ene afdeling til den anden. Den enkelte afdeling udgør således en selvstændig økonomisk enhed, som kun hæfter for forpligtelser, der vedrører den pågældende afdeling. Udgifter til honorar til eksterne eftersynsfirmaer og udgifter til skadedækning afholdes således af den afdeling, udgifterne vedrører. Fællesudgifter, som f.eks. personaleomkostninger og intern administration, fordeles forholdsmæssigt mellem afdelingerne i forhold til de opgaver, der udføres for de to afdelinger. Afdelingerne hæfter solidarisk overfor tredjemand vedrørende fondens fællesudgifter.

Forslagene om, at nybyggeri og renoveringer hver skal indgå i en særlig afdeling af fonden, er som nævnt i de almindelige bemærkninger begrundet i, at det ikke kan udelukkes, at der kan være en forskellig risikoprofil i de to typer af sager.

Det foreslås dog samtidig, at fonden kan foretage udlån af midler fra den ene afdeling til den anden. Udlånet skal ske på sædvanlige markedsvilkår. Socialministeren er efter lovforslagets § 1, nr. 16, blandt andet bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om forhold, der er nævnt i § 151 d. Bemyndigelsen påtænkes benyttet til at fastsætte, at det nævnte udlån skal forrentes med en årlig rente, der svarer til Nationalbankens

officielle udlånsrente på lånetidspunktet, med et tillæg på 2 procentpoints. Uanset lånets løbetid skal lånet rentetilpasses én gang årligt. Mellem hver rentetilpasning skal renten være fast.

Til nr. 6

Forslaget indebærer, at Københavns og Frederiksberg Kommuner ikke længere i fællesskab udpeger et medlem til Byggeskadefondens bestyrelse. I stedet foreslås, at Kommunernes Landsforening udpeger et yderligere medlem. Forslaget er en konsekvens af kommunalreformen.

Til nr. 7

Det foreslås i nr. 7, at fonden som en del af årsregnskabet aflægger særskilte regnskaber for hver af fondens to afdelinger. Fondens regnskaber består herefter af fondens hovedregnskab og 2 afdelingsregnskaber.

Forslaget er konsekvens af forslaget i § 151 d om etablering af to økonomisk uafhængige afdelinger under fonden.

Til nr. 8

Forslaget om at erstatte begrebet "statsautoriseret revisor" med "godkendt revisor" indebærer, at såvel en statsautoriseret som en registreret revisor kan udpeges som revisor af fondens regnskaber, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder (revisorloven).

Til nr. 9

I § 153 a foreslås, at bygningsejeren inden renoveringens påbegyndelse skal foretage indberetning til fonden om de renoveringer, der er omfattet af fonden efter § 151 a, jf. § 151 b. Indberetningen skal indeholde oplysninger om det samlede projekt, herunder om det forventede påbegyndelses- og afleveringstidspunkt og om udgifterne til projektet. Når renoveringsarbejderne er afleveret, skal bygningsejeren tillige indberette den faktiske påbegyndelses- og afleveringsdato samt et byggeregnskab, der er revideret af en godkendt revisor, til fonden. For kommunalt ejede boliger for ældre og personer med handicap kan revision foretages af vedkommende kommunes revision.

Baggrunden for bestemmelsen er at sikre, at fonden får de nødvendige oplysninger om projektet bl.a. til brug for fondens administration af 1-års og 5-års eftersyn, jf. den foreslåede ændring af lovens § 154, og opkrævning af bidrag, jf. den foreslåede § 156 b, stk. 1.

Der vil administrativt blive fastsat nærmere regler om de nævnte indberetninger, herunder indberetningens form m.v. Det er hensigten, at indberetningerne skal ske elektronisk via et særligt modul, der integreres i det gældende informations- og forvaltningssystem BOSSINF-STB, hvortil fonden - i lighed med nybyggerisagerne - har adgang.

Til nr. 10

Det foreslås, at der skal foretages 1-års og 5-års eftersyn af såvel de nybyggerier som de renoveringer, der er omfattet af fonden. Forslaget svarer til de gældende regler om eftersyn af nybyggeri, jf. § 154, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Til nr. 11

Det præciseres, at fristen på 20 år for anmeldelse af en byggeskade i nybyggeri også gælder for renoveringer. Den nævnte frist beregnes altid med udgangspunkt i den oprindelige aflevering af byggeriet eller renoveringen, uanset om Byggeskadefonden i den mellemliggende periode har ydet dækning til udbedring af byggeskader.

Til nr. 12

Udtrykket ”renovering” anvendes i almindelighed om en større, samlet indsats, der typisk indeholder såvel vedligeholdelses- som forbedringsarbejder. Den enkelte renovering kan således indeholde mange forskellige former for tiltag i forhold til den eksisterende bygning.

Den foreslåede bestemmelse i § 155, stk. 3, indebærer, at renoveringer, jf. § 151 a, stk. 1, nr. 1-3, kun kan opnå dækning fra fonden, i det omfang renoveringen udgør en forbedring eller fornyelse.

Bestemmelsen indebærer, at en række af vedligeholdelses- og opretningsarbejder, der indgår i det samlede projekt, men har karakter af delvise udskiftninger eller reparationer, ikke vil kunne opnå dækning.

Baggrunden herfor er, at skader på delvise udskiftninger eller reparationer i mange tilfælde vil være uvæsentlige. Byggeskadefonden yder kun støtte til væsentlige byggeskader, jf. de nuværende regler for skadedækning. Dertil kommer, at det ved delvise udskiftninger/ reparationer ofte kan være vanskeligt at afgøre, om en skade skyldes fejl ved udskiftningen/reparationen eller fejl ved de eksisterende bygningsdele. I sidstnævnte tilfælde vil der ikke kunne opnås dækning fra fonden, idet fonden alene dækker fejl (skader), som har deres årsag i det aktuelle byggeri/renovering.

Som eksempler på forbedringer og fornyelser kan nævnes:

#### *Tagarbejder på hele tagflader*

Fornyelse af tagbelægninger (bortset fra nyt overpap på tagpapbelægning eller ny tagdug), fornyelse af undertage, efterisolering, fornyelse af eller montering af nye kviste, tagvinduer, udluftnings- og ventilationskanaler, samt fornyelse af skotrender, inddækninger, tagrender og tagedløb.

#### *Facadearbejder på hele facader*

Fornyelse af facadebeklædninger, montering af nye facadebeklædninger, herunder udvendige efterisoleringer, indvendige efterisoleringer af ydervægge, efterisoleringer af sokler, fornyelse af altaner, montering af nye altaner, lukning af eksisterende altaner, udskiftning eller reparation af murværk.

#### *Vinduer og yderdøre i hele bygninger eller i hele facader*

Fornyelse af vinduer og yderdøre.

#### *Baderum i hele bygninger*

Fornyelse af loft, gulv- og vægbeklædninger og tilhørende VVS samt etablering af nye baderum.

#### *Vand- og afløbsinstallationer i eller omkring bygninger samt dræn m.v.*

Fornyelse eller nye vand- og afløbsinstallationer.

#### *Ventilations-, varme- eller varmegenvindingsanlæg i bygninger*

Fornyelse af eksisterende og etablering af nye anlæg.

Delvise udskiftninger eller reparationer af bygninger og bygningsdele anses som nævnt ikke som forbedringer eller fornyelser. Det samme gælder påføring af ny overfladebehandling og udskiftning af slidlag eller sliddele. De pågældende arbejder sidestilles dog med forbedringer eller fornyelse, hvis der er tale om følgearbejder på tilstødende bygningsdele.

De nævnte begrænsninger i fondens dækningsområde gælder ikke for udbedringer, der er udført med støtte fra Byggeskadefonden, jf. forslaget til § 151 a, stk. 1, nr. 4.

Begrænsninger vil ikke have den store betydning for renoveringer, der har fået støtte fra Landsbyggefondens, og som obligatorisk er omfattet af Byggeskadefonden, idet disse typisk indeholder væsentlige elementer af forbedringer eller fornyelser. Ved øvrige renoveringsprojekter vil begrænsningen indgå i bygningsejerens vurdering af, om projektet skal være omfattet af fonden eller ej, jf. forslaget til § 151 b, stk. 2.

Det vil med hjemmel i lovens § 160, jf. forslagets § 1, nr. 16, administrativt blive fastsat, at fondens afgørelser om skadedækning, herunder dækningsomfang, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Tvister mellem fonden og bygningsejeren om skadedækning kan dog afgøres af voldgiftsretten for byg-

ge- og anlægsvirksomhed, hvis afgørelser er endelige og bindende. Dette svarer til gældende regler for nybyggeri.

Til nr. 13

Efter gældende regler skal der indbetales bidrag til fonden fra det enkelte byggeri, der er omfattet af fonden. Det foreslås, at bestemmelsen udvides, således at der også skal betales bidrag fra det enkelte renoveringsprojekt, der er omfattet af fonden. Forslaget er en konsekvens af den foreslåede § 151 a, jf. § 151 b om inddragelse af renoveringer under fonden. Om betaling af bidrag henvises i øvrigt til forslagens § 1, nr. 15, og bemærkningerne hertil nedenfor.

Til nr. 14

Forslaget er en konsekvensændring som følge af forslaget i nr. 15.

Til nr. 15

Den foreslåede § 156 a om opkrævning af bidrag fra nybyggerier svarer til de gældende regler i lovens § 156, stk. 2 og 3.

I § 156 b, stk. 1, foreslås, at bidraget for det enkelte renoveringsprojekt skal udgøre 1 pct. af de samlede dokumenterede udgifter til dette. Bygningsejeren er dog ikke forpligtet til at betale yderligere bidrag til fonden for udbedringer, der udføres med støtte fra fonden.

Bidraget beregnes af udgifterne til det samlede projekt, dvs. også af udgifterne til de dele af projektet, som ikke udgør en fornyelse eller en forbedring.

I § 156 b, stk. 2, foreslås, at bygningsejeren skal indbetale et á conto bidrag kontant til fonden senest på renoveringens afleveringstidspunkt. Á conto bidraget beregnes på baggrund af de indberettede oplysninger om projektet og projektets økonomi. Når fonden har modtaget byggeregnskabet, foretager fonden en regulering af bidraget.

Efter de gældende regler for nybyggeri udgør bidraget fra nybyggerier m.v. 1 pct. af den anskaffelsessum, der senest er godkendt inden byggeriets påbegyndelse. Der sker ikke en regulering af bidraget, når det endelige byggeregnskab foreligger. De foreslåede bestemmelser om opkrævning af bidrag i renoveringssager afviger således herfra. Baggrunden herfor er, at der i renoveringssagerne - i modsætning til nybyggerisagerne - kan forekomme væsentlige projektændringer, efter at byggeriet er påbegyndt.

Derudover foreslås i § 156 b, stk. 3, at fonden kan opkræve løbende bidrag fra samtlige renoveringsprojekter, der indgår i Byggeskadefondens afdeling B, hvis det er nødvendigt til dækning af fondens udgifter. Forslaget svarer til den nugældende bestemmelse i § 156, stk. 3, vedrørende nybyggeri. Det bemærkes, at der ikke kan opkræves løbende bidrag efter udløbet af dækningsperioden for det enkelte byggeri/renovering, jf. § 155, stk. 2.

Forslaget i § 156 c om for sen indbetaling af bidrag svarer ligeledes til de gældende regler om nybyggeri m.v., jf. § 156, stk. 4.

Til nr. 16

Den foreslåede udvidelse af bemyndigelsen er en konsekvens af, at renoveringer samtidig foreslås omfattet af fonden, jf. forslaget i § 151 a sammenholdt med § 151 b. Hvad angår den påtænkte udnyttelse af den udvidede bemyndigelse henvises nærmere til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5, 9 og 12.

#### *Til § 2*

Det foreslås i § 2, stk. 1, at loven træder i kraft den 1. juli 2011 og har virkning for renoveringer omfattet af den foreslåede § 151 a, jf. § 151 b i almenboligloven, der påbegyndes fra og med denne dato.

Fonden kan forlange dokumentation vedrørende påbegyndelsestidspunktet fra bygningsejeren og bygherren, jf. § 159 i almenboligloven.

Det foreslås i § 2, stk. 2, at loven tillige har virkning for renoveringer, der er påbegyndt inden den 1. juli 2011, men er afleveret på denne dato eller senere. Det er betingelse, at bygningsejeren har truffet beslutning om, at de nævnte renoveringer skal være omfattet af fonden. Herved vil navnlig en række igangværende renoveringer også have mulighed for at blive omfattet af fonden.

Den foreslåede § 2, stk. 3, om bygningsejers indberetningspligt er en konsekvens af forslaget i stk. 2.

Forslaget i § 2, stk. 4, om en forskudt ikrafttræden af forslaget om en udvidelse af KL's repræsentation i Byggeskadefondens bestyrelse, indebærer, at det nuværende fælles medlem af bestyrelsen fra Københavns- og Frederiksbergs Kommuner kan blive siddende indtil udløbet af den aktuelle valgperiode (dvs. til og med den 30. juni 2014).