



**EJENDOM
DANMARK**

Til medlemmerne af

Folketingets boligudvalg

4. november 2019

Adm. direktør
Jannick Nytoft
+45 27 11 20 73
jny@ejd.dk

Nedlæggelse og afvikling af Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)?

Vi har i EjendomDanmark (ED) modtaget orientering vedrørende den planlagte nedlæggelse og afvikling af BvB og finder i den forbindelse anledning til at påpege følgende:

Beslutningen om at afvikle Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse (BvB) har en række uheldige konsekvenser, og beslutningen bør derfor overvejes nøjere, navnlig inden der fremsættes og vedtages hertil afledte lovforslag.

Boligministeren har ultimo august meddelt, at der er indgået en bred politisk aftale om at fusionere BvB og BSF (Byggeskadefonden) med henblik på en gradvis afvikling af BvB. Baggrunden er, at bevillingerne til byfornyelse er faldet kraftigt over en årrække. Det har reduceret indbetalingerne til BvB, og det vil sammen med det faldende renteniveau sætte BvB's økonomi under pres, således at egenkapitalen risikerer at være opbrugt i løbet af 10-15 år.

ED har fået oplyst, at BvB ikke har været inddraget i drøftelser om denne beslutning. Det vurderes, at der er andre måder at løse problemet på, og samtidig finder ED det vigtigt, at alle konsekvenser af beslutningen er synlige for Folketinget, inden et lovforslag vedtages.

BvB blev etableret i 1990 for at forsikre byfornyede ejendomme imod byggeskader i 20 år. BvB skulle samtidig gennemføre eftersyn for at afsløre svigt og skader på et tidligt tidspunkt samt formidle viden om, hvordan byggeskader kan undgås. Byfornyelsesloven gælder stadig, men byfornyelsen gennemføres aktuelt på et lavt aktivitetsniveau. Staten har pt. stoppet for nye bevillinger fra 2019, men en del kommuner ønsker fortsat at gennemføre byfornyelse. Bygningsfornyelsen kan bruges målrettet til at gennemføre energibesparende foranstaltninger i bygningsmassen. Herved kan en kendt metode tages i anvendelse til at fremme regeringens ambitiøse klimamål, der angiveligt ligeledes støttes af et bredt politisk flertal.

ED finder det bekymrende, at nye byfornyelsessager ikke får forsikringsmæssig dækning

Regeringens beslutning betyder, at nye sager om bygningsfornyelse fremover ikke får forsikringsdækning, og der vil ikke blive gennemført eftersyn, der kan afsløre svigt,

inden de udvikler sig til skader. Endelig vil BvB ikke længere have mulighed for at formidle viden om, hvordan byggeskader undgås. Det vil kunne få følgende konsekvenser:

- Ejere og andelshavere vil risikere store økonomiske konsekvenser ifm. byggeskader
- Sikkerheden for at den offentlige støtte til bygningsfornyelse anvendes på en hensigtsmæssig måde vil dermed blive reduceret
- SBI har skønnet, at byggeskader koster samfundet 12 mia. kr. årligt. Indsatsen for at reducere dette beløb vil falde.

ED må derfor kraftigt anbefale, at beslutningen genovervejes, og at det undersøges, om der er politiske muligheder for at sikre en bæredygtig økonomi for BvB. Hvis det ikke måtte være politisk muligt, vil en evt. afvikling i nuværende regi være den langt billigste løsning.

ED er endvidere bekymret over beslutningen om at fusionere BvB ind i BSF. Boligministeren har oplyst, at der skal være vandtætte skotter imellem BvB sagerne og BSF-sagerne, således at BSF ikke har mulighed for at styrke økonomien i BvB. Endvidere vil en fusion føre til tabte finansindtægter og betydelige omkostninger, hvilket vil forringe situationen yderligere.

BvB har siden oprettelsen i 1990 fungeret i tæt samarbejde med GI, ligesom BSF har fungeret i tæt samarbejde med Landsbyggefonden. GI og BvB's målgruppe er de ældre private boligudlejningsejendomme og andelsboliger, mens BSF og LBF's målgruppe er de meget nyere almene boliger og andelsboliger. BvB har en synergi sammen med GI, som er til stor fordel for BvB. Hvis BvB og BSF fusioneres, vil det få følgende konsekvenser:

- Et rentefrit lån ydet af GI vil uden tvivl blive opsagt til straksindfrielse, hvilket koster BvB omkring 20 mio. kr
- En flytning af BvB's administrative IT-systemer til BSF-regi kan blive dyr.
- Der er risiko for et betydeligt kompetencetab, hvis medarbejdere i BvB stopper pga. usikkerhed om den fremtidige situation.
- Det er planen, at BvB's bestyrelse skal nedlægges ved en fusion, og at denne styringsopgave skal varetages af BSF's bestyrelse. BSF's bestyrelse har imidlertid et helt andet fokus og en anden baggrund fra den almene sektor. Der vil være en risiko for, at den ledelsesmæssige fokus på BvB sagerne bliver væsentligt ændret og reduceret.
- Endelig synes der kun i meget begrænset omfang at kunne konstateres synergieffekter ved det fremsatte løsningsforslag, som derfor tværtimod vil medføre en betydelig merudgift for skatteyderne.

Sammenfattende skal ED således anbefale, at beslutningen om at afvikle BvB genovervejes, at alternative modeller undersøges, og at alle konsekvenser af beslutningen belyses, inden et lovforslag fremsættes og vedtages.

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft



Morten Østrup Møller