



Dato 26. august 2020
J. nr. 2019-7915

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. (Sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, og ophør af fremtidig skadesdækning ved bygningsfornyelse m.v.)

Transport- og Boligministeriet hørte den 12. juni 2020 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. Høringsfristen udløb den 3. august 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget: Danske Advokater, Danske Revisorer, Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), GI og Konstruktørforeningen.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget: Advokatsamfundet, ATP Ejendomme, BL, Byggeskadefonden (BSF), Finans Danmark, KL og Landsbyggefonden.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget: Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arkitektforeningen, BAT-Kartellet, BIPS – Byggeri, Informationsteknologi, Produktivitet og Samarbejde, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, BygningsFredningsForeningen, Byggeriets Evaluerings Center, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Center for Boligsocial Udvikling, Danske Arkitektvirksomheder, Danske ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Danske Handicaporganisationer, Dansk Iværksætterforening, Danske Landskabsarkitekter, Danske Lejere, DI, Danmarks Lejerforeninger, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Udlejere, Det Centrale Handicapråd, Ejerlejlighedernes Landsforening, EjendomDanmark, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finans og Leasing, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen Danmark, InvesteringsForeningsRådet, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Kuben, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, Landsforenin-



gen Landsbyerne i Danmark, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S, Søren Garde Rådgivning og VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd.

4. Øvrige høringssvar

Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgende høringssparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringssliste: Helge Birkerod Aaquist.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

1. Baggrunden for lovforslaget om sammenlægning af de to byggeskedefonden

GI og BvB er enige i, at det er nødvendigt at standse tilgangen af nye sager, og at de eksisterende sager skal afvikles. Dette er nødvendigt på grund af de faldende bevillinger til bygningsfornyelse, der har resulteret i færre og mindre sager.

Danske Revisorer stiller sig positive over for forslaget om sammenlægning af de to byggeskedefonden, hvor der dermed kan trækkes på fælles fagekspertise og ressourcer. Det bemærkes også, at BSF besidder kompetencerne til håndtering af byggeskader.

Det bemærkes yderligere, at det er vigtigt, at den nye Afdeling C holdes økonomisk adskilt fra BSF's øvrige afdelinger.

Transport- og Boligministeriet har ikke bemærkninger hertil.

2. Kommende bygningsfornyelser vil være uden dækning.

GI, BvB og Helge Birkerod Aaquist bemærker, at selv om bygningsfornyelsesaktiviteten er lav, gennemføres der stadig bygningsfornyelser. Som det fremgår



af lovforslaget vil disse byggesager stå uden forsikring og ikke kunne få hjælp fra BvB. Skader i forbindelse med bygningsfornyelse vil være en stor belastning administrativt og økonomisk for ejeren og lejerne.

Konstruktørforeningen bemærker herudover, at det vil være til skade for fremtidige renoveringer at udfase skadesdækningen, da det skader kvaliteten og i sidste ende ejere, lejere og andelshavere.

Danske Advokater bemærker, at en udfasning af skadesdækningen vil forringe de berørte beboeres retsstilling, da alle byggeprojekter kan indeholde fejl. Selv om det kun er få sager, ændrer det ikke på, at forsikringen er væsentlig for beboerne ved fremtidige projekter.

Derudover bemærker GI, BvB og Konstruktørforeningen BvB's arbejde med udvikle og formidle viden om, hvordan byggeskader undgås. Denne forebyggende indsats vil ophøre ved sammenlægningen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at som det fremgår af lovforslaget, er der i dag meget få bygningsfornyelser, der er omfattet af BvB's skadesdækning, og dermed forsikret af BvB. Det vil derfor være meget få sager, der vil stå uden mulighed for at hente hjælp fra BvB. Denne hjælp vil eventuelt kunne indhentes fra f.eks. private firmaer. De meget få sager, der oprettes om året er ikke et tilstrækkeligt grundlag til at opretholde BvB som en selvstændig fond.

Derudover bemærkes det, at BSF ligesom BvB har en omfattende viden om byggeteknik og byggeskader, og også gennemføre en væsentlig udviklings- og formidlingsindsats i denne henseende.

Bemærkningerne har ikke ført til ændringer af lovforslaget.

3. Overførelse af BvB til BSF

GI og BvB bemærker, at BvB siden sin oprettelse i 1990 har haft et samarbejde med GI, da deres kundebase i mange henseender er ens. De arbejder begge med ældre udlejningsboliger. GI, BvB og Konstruktørforeningen bemærker ligeledes, at der er stor forskel på de økonomiske, juridiske og administrative vilkår for private udlejningsboliger og almene boliger. Derudover behandler BSF typisk ejendomme af nyere dato. GI er derudover bekymret for, at med kun 1 bestyrelsesmedlem med kundskaber i forhold til bygningsfornyelse, vil det ikke være muligt at øve indflydelse i forhold til den meget større BSF.

BvB og GI har haft et samarbejde omkring bl.a. IT, HR, reception, kantine m.v. Derudover har GI ydet BvB et rentefrit lån på 30 mio. kr., og BvB og GI har haft fælles formueadministration, hvilket har givet BvB besparelser på aktieforvaltningen.



GI og BvB argumenterer for, at de stordriftsfordele, der vil kunne opnås ved en sammenlægning med BSF, ikke vil være større end fordelene ved det eksisterende samarbejde med GI.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det på grund af de sidste mange års faldende bevillinger på byfornyelsesområdet, der har medført færre og mindre sager, ikke er muligt på længere sigt at opretholde BvB som en selvstændig fond.

Det er derfor nødvendigt at overføre BvB's sager, aktiver, m.v., til en større enhed, der kan håndtere sagerne, indtil disse er endeligt udfasede. Det er blevet besluttet at overførelsen skal ske til BSF, da de to byggeskadefonde har samme opgaver. Blandt andet håndterer begge fondene byggesager med offentlig støtte, gennemføre 1- og 5 års eftersyn på bygningerne. Ligeledes modtager og behandler begge fonde anmeldelser om byggeskader, og sørger for udvikling og formidling af byggeteknisk viden for at undgå byggeskader.

Både BvB og BSF har således kompetencer inden for byggetekniske undersøgelser og juridisk erfaring i behandling af skadessager.

Der vurderes derfor at være en vægtig synergi imellem BvB og BSF, der vil sikre en forsvarlig og kompetent håndtering af de eksisterende sager i BvB i løbet af udfasningen.

Bemærkningerne har ikke ført til ændringer i lovforslaget.

4. Forslag om løbende aftrapning af bidrag til afdeling C

Helge Birkerod Aaquist foreslår en ordning, hvor fremtidige sager også kan være omfattet af den nye Afdeling C, men hvor bidraget aftrappes i takt med at ophørsdatoen nærmer sig. Der vil således skulle betales en vis procentdel af den 20 årige skadesdækning, som den pågældende ejendom ville have opnået efter de gældende regler.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det vil kunne blive en administrativ tung behandling af sagerne. Det vil muligvis kræve udvikling af et nyt IT-system, der kan håndtere beregningen af bidraget, i forhold til hvornår sagen er kommet ind, og hvor langt der er til ophørsdatoen. Ligeledes vil der skulle opretholdes eftersyn af bygningerne, og føres regnskaber for sagerne i løbet af de ca. 20 år. Afdeling C skal håndtere sagerne, hvor økonomien fortsat vil være under pres på grund af færre og mindre bidrag.

Det findes ikke ønskeligt at indføre en tung administration af skadesdækningen, i henseende til at økonomien vedrørende disse sager er under pres, og der er en potentiel risiko for manglende evne til at dække større skadessager.



Bemærkningen har ikke medført ændring af lovforslaget.

5. Konkrete bemærkninger til lovforslaget

BvB bemærker, at der i § 151 e, stk. 2, bør tilføjes, at der heller ikke må overføres midler fra Afdeling C til Afdeling A og B, og ligeledes bør opstillingen i lovforslagets § 4, stk. 2, over hvilke aktiver der overtages også nævnes BvB's medarbejdere. Dette vil også skulle fremgå af bemærkningerne til de nævnte bestemmelser.

BvB bemærker ligeledes, at tallet på lovforslagets side 5 sidste afsnit bør ændres til 184 mio. kr. ved udgangen af 2019, og at der baseret på registreringer i BOSSINF oprettet 37 sager i 2019. Dermed bør det ikke fremgå, at der er ganske få sager om året.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at bemærkningen om muligheden for at overføre midler fra Afdeling C til Afdeling A og B, samt bemærkningen om at medtage BvB's medarbejdere i listen over overtagne aktiver, tages til efterretning.

Bemærkningen om rettelse af de ovennævnte tal tages til efterretning. På side 5 i lovforslaget opdateres oplysningen om BvB's samlede aktiver fra 175 mio. kr. i 2018 til 184 mio. kr. i 2019. Derudover ændres på side 8, afsnit 4, oplysningen om at der i 2019 var 22 uafsluttede sager, til at der i 2019 er oprettet 37 sager på baggrund af registreringer i BOSSINF.

Selv om tallet opdateres til 37 sager i løbet af 2019, er det fortsat ministeriets opfattelse, at der er tale om få sager årligt.