

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Att.: Fuldmægtig Malene Bønding Oelrich

Pr. mail til: trm@trm.dk

10. august 2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. - j.nr.: 2019-7915

Idet vi takker for muligheden for at afgive høringssvar fra FSR – danske revisorer, fremsender vi hermed vores bemærkninger til høringsudkastet.

FSR – danske revisorer stiller sig generelt positiv over for forslag, der vil indebære stordriftsfordele, og som udnytter i forvejen tilstedeværende fagekspertiser og ressourcer bedre. Derfor støtter FSR – danske revisorer intentionerne om at sammenlægge de to byggeskadefonde (Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse), idet det samtidigt er vores erfaring, at Byggeskadefonden i forvejen besidder særdeles kompetente ressourcer inden for håndtering af byggeskader i den almene boligsektor.

Sammenlægningsforslaget skal også ses i lyset af de økonomiske perspektiver for Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, der ser ind i en periode med begrænsede bidrag, som følge af at der kun gennemføres få og små bygningsfornyelsesprojekter efter byfornyelsesloven.

Vi finder det væsentligt, at den påtænkte, nyetablerede afdeling C i Byggeskadefonden vil blive holdt økonomisk adskilt fra de i forvejen eksisterende afdelinger A og B, og at samtlige aktiver og forpligtelser overdrages til afdeling C, herunder at allerede eksisterende forsikrede projekter og eventuelle igangværende forsikringssager varetages af afdeling C, og at denne afdeling naturligvis først nedlukkes, når forsikringsdækningsperioden på allerede forsikrede projekter er ophørt.

Vi har ikke med vores svar taget stilling til, om en tilsvarende bygningsfornyelsesforsikring er mulig at tegne i privat regi, eller om en sådan forsikring vil være dyrere at tegne for bygherren end den hidtidige lovpligtige forsikring, men de få bygningsfornyelsesprojekter taget i betragtning, der gennemføres under byfornyelsesloven, kan det ikke være dette argument, der skal styre hverken den foreslåede sammenlægning af fondene eller bygherrens valg om gennemførelse af bygningsfornyelsesprojektet eller ej.

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 4183
Konto nr. 2500102295

Vi har ingen bemærkninger til den foreslåede ophævelse af aftalt grøn byfornyelse, da ordningen ikke ses anvendt.

Side 2

Vi er naturligvis til rådighed for eventuelle spørgsmål eller bemærkninger til vores høringssvar.

Med venlig hilsen

Thomas Krath Jørgensen
fagchef

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Fra: Henriette Fagerberg Erichsen (hfe@advokatsamfundet.dk)
Titel: Sv: Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse (Sagsnr.: 2020 - 3)
Sendt: 15-06-2020 09:22:55
Bilag: signaturbevis.txt;

Tak for henvendelsen.

Advokatrådet har besluttet ikke at afgive hørings svar.

Med venlig hilsen



ADVOKATSAMFUNDET
RETSSIKKERHED · UAFHÆNGIGHED · INTEGRITET

Henriette Fagerberg Erichsen
Sekretær

Advokatsamfundet, Kronprinsessegade 28, 1306 København K
D +45 33 96 97 28
hfe@advokatsamfundet.dk - www.advokatsamfundet.dk

Til:
Fra: TRM Malene Bønding Oelrich (mbo@TRM.dk)
Titel: Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Sendt: 12-06-2020 11:27

Til høringsparterne

Transport- og Boligministeriet sender hermed udkast til lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v., om fusion af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden på det almene område, i høring. Se venligst vedhæftede.

Høringsfristen er den **3. august 2020**. Hørings svar bedes sendt til trm@trm.dk med reference til sagsnr. 2019-7915.

Vedhæftet denne mail er udkastet til lovforslaget, høringsbrevet og en høringsliste. Høringen kan også findes på Høringsportalen.dk på dette link: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64068>

Venlig hilsen

Malene Bønding Oelrich
Fuldmægtig

Transport- og Boligministeriet
Ministry of Transport and Housing
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

Telefon 23 47 10 87
mbo@trm.dk
www.trm.dk

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Att.: Malene Bønding Oelrich

12. juni 2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.

Kære Malene Bønding Oelrich,

Vi bekræfter modtagelsen af brev vedr. "Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v." dateret den 12. juni 2020, J.nr. 2019-7915.

Vi kan oplyse, at ATP Ejendomme A/S ikke har bemærkninger til det fremsendte udkast.

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

Tlf.: +45 33 36 61 61
Fax: +45 33 36 61 62
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

Verlig hilsen

Michael Callisen

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Fra: Charlotte Witt (chw@gi.dk)
Titel: Svar på høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse - sagsnr. 2019-7915
Sendt: 22-06-2020 17:14:01
Bilag: Høringssvar fra GI - fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse.pdf;

I anledning af Transport- og Boligministeriets høring af 12. juni 2020 sender jeg vedhæftet GI's svar af d.d. på udkast til lovforslag vedrørende fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse samt udkastet vedrørende ophør af fremtidige forsikringsager vedrørende bygningsfornyelse m.v.

Hvad angår forslaget til ophævelse af byfornyelseslovens kap. 6 a har GI ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Charlotte Witt

Juridisk konsulent, Konto

Direkte [+45 82 32 23 80](tel:+4582322380)



Grundejernes Investeringsskandfand Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. [+45 82 32 23 00](tel:+4582322300) gi.dk  



I Grundejernes Investeringsskandfand arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Høringssvar vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger mv. (Sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse samt ophør af fremtidige forsikringsager vedrørende bygningsfornyelse mv.)

GI har den 12. juni 2020 modtaget høringsmaterialet om ovenstående. Udkastet til lovforslag har været drøftet i GI's bestyrelse, og GI har i forlængelse heraf følgende kommentarer:

1. Baggrunden for forslaget om afvikling af BvB

GI er enig i, at støtten til byfornyelse er reduceret meget kraftigt igennem årene samt at BvB's sager er blevet mindre og mindre. Selvom BvB's økonomi aktuelt er sund med en meget høj egenkapital, vil det sætte økonomien under pres i fremtiden, og der er derfor behov for en langsigtet løsning. Dette kunne ske i form af øgede bevillinger til byfornyelse kombineret med en begrænset forhøjelse af bidraget til BvB. Er der ikke politisk opbakning til en sådan model, er GI enig i, at der bør ske et stop for tilgang af nye sager kombineret med en afvikling af den eksisterende bestand af forsikringsager over godt 20 år.

GI ser dog følgende problemer ved en fremtid uden støtte til byfornyelse kombineret med en afvikling af BvB:

- 1.1. Historien viser, at markedet ikke kan sikre en løbende vedligeholdelse og modernisering af alle ejendomme. Nogle ejere har ikke økonomi eller kapacitet hertil, hvorefter ejendommene forfalder, og ofte medvirker det til en negativ spiral i området. Byfornyelsesloven har igennem mange år givet mulighed for at sikre en opdatering til nutidigt niveau af disse ejendomme.

22. JUNI 2020

JERES J. NR.:
2019-7915

CHARLOTTE WITT
TLF: +45 82 32 23 80
CHW@GI.DK

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: +45 82 32 23 00
CVR. NR: 26092515
GI@GI.DK
GI.DK

TELEFONTID:
MANDAG - TORSDAG: 9-16
FREDDAG: 9-14



- 1.2. Klimaloven og målet om 70 % reduktion af drivhusgasser kræver en hurtig indsats på mange områder. Byfornyelsesloven er et kendt instrument, der hurtigt kan benyttes til at gennemføre energibesparende foranstaltninger.
- 1.3. Selvom aktiviteten er lav, gennemføres fortsat byfornyelse med kommunal støtte. Hvis disse ejendomme oplever byggeskader, vil de som anført i lovforslaget stå uden forsikring og uden mulighed for hjælp fra BvB. Dette kan blive en meget stor belastning for både ejere og lejere. Ved en højere byfornyelsesindsats i fremtiden, vil dette problem blive tilsvarende større.
- 1.4. BvB anvender betydelige ressourcer på at udvikle og formidle viden om, hvordan byggeskader undgås. Byggeskader koster samfundet over 10 mia. kr. om året. Denne forebyggende indsats vil stoppe, når BvB afvikles.

2. Placeringen af BvB i afviklingsperioden.

Da BvB blev stiftet i 1990 var der politisk enighed om, at BvB ikke skulle placeres sammen med Byggeskadefonden for det almene nybyggeri, der var blevet oprettet i 1986, og som blev placeret sammen med Landsbyggefonden. BvB's kunder er primært ældre private udlejningsejendomme til beboelse samt andelsboligforeninger og ejerlejlighedsforeninger, og BvB's kunder svarer derfor i høj grad til GI's, der primært er boligudlejningsejendomme opført før 1970. Der er stor forskel på de økonomiske, juridiske og administrative vilkår i den private og den almene sektor, og der er endvidere store tekniske forskelle imellem de to sektorer, idet BvB's kunder typisk er ældre ejendomme på 100 år eller mere, mens hovedparten af Byggeskadefondens kunder er nye ejendomme med en helt anden byggeteknik.

GI tilbød derfor i 1990 at medvirke til at hjælpe BvB i gang, og det blev besluttet at placere BvB i GI-regi. Det betød i praksis, at GI's administrerende direktør også blev direktør for BvB, og BvB kunne udnytte alle GI's stabsfunktioner, herunder økonomi, IT, HR, reception, kantine mv. BvB har boet til leje hos GI, og BvB's ledelse har deltaget i ledermøder sammen med GI's ledelse. Endvidere har der gennem tiden været



tradition for udlån eller overførsel af medarbejdere, idet både GI og BvB typisk har ansat jurister og byggetekniske medarbejdere. Herunder har der været mulighed for gensidig inspiration og læring, idet de byggetekniske medarbejdere i høj grad arbejder med samme problemstillinger i de to fonde. Endelig skal nævnes, at GI har ydet et rente- og afdragsfrit lån til BvB, samt at GI og BvB har haft fælles formueadministration, hvilket bl.a. har betydet, at BvB har fået betydelige rabatter på aktieforvaltning pga. GI's størrelse.

Der har således været tale om både synergi og udnyttelse af stordriftsfordele i det 30-årige samarbejde imellem GI og BvB.

I forlængelse heraf ser GI følgende problemer ved en fusion mellem BvB og Byggeskadefonden:

- 2.1. I lovforslaget argumenteres for, at der kan opnås stordriftsfordele på de administrative udgifter ved at sammenlægge BvB med Byggeskadefonden frem for at opretholde BvB som en selvstændig fond. GI skal ikke betvivle dette, men GI finder, at præmissen er forkert, idet BvB jo netop har haft glæden af disse stordriftsfordele i de 30 år sammen med GI. Stordriftsfordele i eet regi vil muligvis blive erstattet af tilsvarende fordele i et andet regi, men det vil ikke hjælpe BvB, og under alle omstændigheder vil en adskillelse fra GI og en fusion med Byggeskadefonden føre til betydelige engangsomkostninger, der vil belaste økonomien i BvB.
- 2.2. Det kan umiddelbart lyde fornuftigt at slå de to byggeskadefonde sammen. Men omvendt kan der argumenteres for, at konkurrence er sundt, og der er ikke tvivl om, at de to fonde gennem tiden har grebet opgaverne forskelligt an – herunder fordi kundegrupperne er meget forskellige.
- 2.3. Som nævnt er der meget stor forskel på vilkårene i den private og den almene udlejningssektor. GI frygter, at hensynet til de private ejendomme vil få et meget lille fokus ved en fusion med en større fond, der primært har almene kunder, og hvor kun et enkelt bestyrelsesmedlem ud af 10 har kund-



skaber inden for byfornyede ejendomme – sammenlignet med hidtil, hvor hele BvB's bestyrelse har disse kundskaber.

Ved en politisk beslutning om afvikling af BvB, vil GI derfor anbefale, at dette sker i GI-regi over de næste 20-25 år – på samme måde, som GI har bidraget til oprettelsen og driften af BvB over de forløbne 30 år.

Venlig hilsen

Lars Axelsen
Adm. direktør

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Den 2. juli 2020

J.nr. 20-011

Henriette Mygind Krempel
Telefon direkte 33762159
E-post hmk@bsf.dk

Byggeskadefondens høringsvar om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse

Byggeskadefonden har modtaget Transport- og Boligministeriets forslag til lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.

Byggeskadefonden har noteret ændringerne, der følger af lovforslaget og tager lovforslaget til efterretning.

Venlig hilsen



Morten Søgaard-Larsen
Driftsdirektør



Henriette Mygind Krempel
Juridisk chef

København, den 3. juli 2020

Høringssvar - Fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse

BL – Danmarks Almene Boliger har den 12. juni 2020 modtaget høring over udkast lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. Lovændringen omhandler sammenlægning af Byggeskadefonden (BSF) og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB).

BL har ikke bemærkninger til lovforslaget og noterer, at fusionen ikke kan påføre de eksisterende afdelinger i BSF økonomisk belastning, og samtidig kan BSF bidrage til at løfte den ønskede opgave.

BL har herudover ingen bemærkninger til udkastet til lovforslaget.

Med venlig hilsen



Sanne Steen Petersen
Chefjurist

Til: Landsbyggefonden (lbf@lbf.dk), Transportministeriet (trm@trm.dk)
Cc: TRM Malene Bønding Oelrich (mbo@trm.dk)
Fra: Birger R. Kristensen (brk@lbf.dk)
Titel: SV: Sag 2019-7915 Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Sendt: 03-07-2020 14:30:20

Transport- og Boligministeriet

Landsbyggefonden har ikke bemærkninger til lovudkastet om fusionen af de 2 forsikringslignende ordninger/byggeskadefonde.

Der henvises også til høringssvar fra Byggeskadefonden 2. juli 2020.

Med venlig hilsen

Birger R. Kristensen

Sekretariatschef
Direktion

Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2112
Email: brk@lbf.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Fra: TRM Malene Bønding Oelrich <mbo@TRM.dk>

Sendt: 12. juni 2020 11:28

Emne: Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse

Til høringssparterne

Transport- og Boligministeriet sender hermed udkast til lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v., om fusion af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden på det almene område, i høring. Se venligst vedhæftede.

Høringsfristen er den **3. august 2020**. Høringssvar bedes sendt til trm@trm.dk med reference til sagsnr. 2019-7915.

Vedhæftet denne mail er udkastet til lovforslaget, høringsbrevet og en høringsliste. Høringen kan også findes på Høringsportalen.dk på dette link: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64068>

Venlig hilsen

Malene Bønding Oelrich

Fuldmægtig

Transport- og Boligministeriet

Ministry of Transport and Housing
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

Telefon 23 47 10 87
mbo@trm.dk
www.trm.dk

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Fra: Tina Oreskov (tor@fida.dk)
Titel: Sagsnr. 2019-7915 - Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Sendt: 07-07-2020 13:11:55

Til Transport- og Boligministeriet

Finans Danmark har ingen bemærkninger til det fremsendte udkast til lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger, jf. nedenfor.

Venlig hilsen

Tina Oreskov

Kontorchef

Direkte nr: [+45 3016 1114](tel:+4530161114)

tor@fida.dk

Finans Danmark

Amaliegade 7

1256 København K

Danmark

Tlf.: 33 70 10 00

finansdanmark.dk

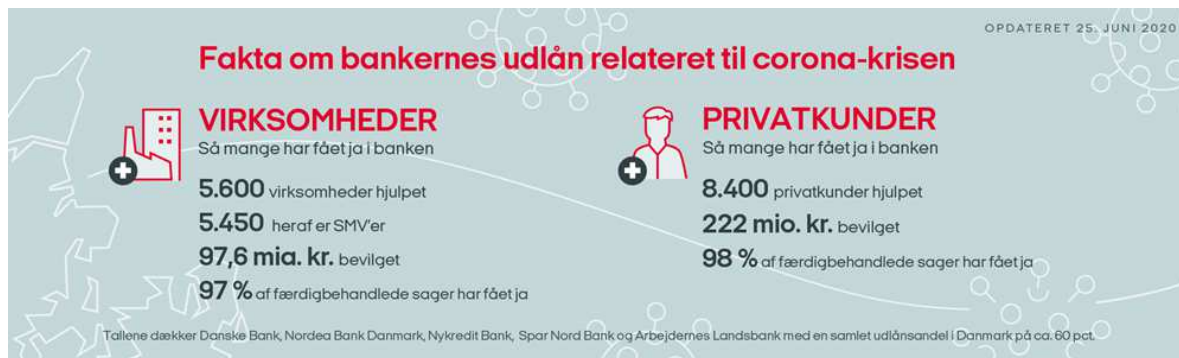


 **FINANS DANMARK**

Gå ikke glip af nyheder fra Finans Danmark. [Tilmeld dig her.](#)

Finans Danmark er interesseorganisation for bank, realkredit, kapitalforvaltning, værdipapirhandel og investeringsfonde i Danmark. [Læs mere her.](#)

[Læs her, hvordan Finans Danmark behandler dine personoplysninger.](#)



Fra: TRM Malene Bønding Oelrich <mbo@TRM.dk>

Sendt: 12. juni 2020 11:28

Emne: Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse

Til høringsparterne

Transport- og Boligministeriet sender hermed udkast til lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v., om fusion af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden på det almene område, i høring. Se venligst vedhæftede.

Høringsfristen er den **3. august 2020**. Hørings svar bedes sendt til trm@trm.dk med reference til sagsnr. 2019-7915.

Vedhæftet denne mail er udkastet til lovforslaget, høringsbrevet og en høringsliste. Høringen kan også findes på Høringsportalen.dk på dette link: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64068>

Venlig hilsen

Malene Bønding Oelrich
Fuldmægtig

Transport- og Boligministeriet
Ministry of Transport and Housing
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

Telefon 23 47 10 87
mbo@trm.dk
www.trm.dk

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk), TRM Malene Bønding Oelrich (mbo@trm.dk)
Fra: Helge Aaquist (helgeaa@tdcadsl.dk)
Titel: Forslag til ændring af lov om sammenlægning af BSF og BvB, j. nr. 2019-7915
Sendt: 22-07-2020 18:06:09

Til Transport- og Boligministeriet, Malene Bønding Oelrich

Jeg har nedenstående forslag til ændringer, og skal bede jer overveje dem.

1. Indledning

2. Forslag til ændring (Udvidelse af BvB's område i stedet for afvikling af BvB)

3. Subsidiært forslag til ændring (Fortsat 1- og 5-års eftersyn og løbende nedtrapning af forsikringsperiode mod nedsat betaling af bidrag til BvB)

Ad 1. Indledning

BvB blev i sin tid oprettet med henblik på at beskytte den offentlige investering, som stat og kommuner lagde i byfornyelsen af private ejendomme. En del af baggrunden herfor var tidligere ordning med byfornyelse uden efterfølgende eftersyn fra nogen myndighed/forsikringsgiver med deraf følgende værdispild som følge af manglende opfølgning på fejl og mangler mv., og enorme udbedningsudgifter for de mindre heldige bygningssejere.

Som lovforslaget ligger nu, vil det reelt genindføre den gamle ordning, hvor bygningsejerne hver især står helt alene, hvilket kun samvittighedsløse entreprenører og materialeleverandørerne kan have glæde af. derudover mister byggeriet en god og uvildig spiller, der de seneste år er blevet bedre til at tage bladet fra munden.

Nedlæggelse af BvB være til skade for

- a. de enkelte ejere, både økonomisk og i besværlige kampe om udbedring af fejl, mangler og skader
- b. miljøet på grund af fremstillingen af de nye byggematerialer der skal erstatte de næsten lige så nye byggematerialer i forbindelse med udbedring

Denne genopståen af en gammel problematik kan afhjælpes jf. mit primære forslag til justering af lovforslaget, eller i det mindste afbødes jf. mit sekundære forslag til justering af lovforslaget.

2. Forslag til ændring (Udvidelse af BvB's område i stedet for afvikling af BvB)

Det kunne være en mulighed at udvide BvB's område, og lade andre bygningsrenoveringer og miljøforbedringer blive omfattet af BvB, hvilket er muligt, *uden* at det er konkurrenceforvridende. Årsagen er den ganske simple, at det ikke er muligt at finde noget lignende produkt hos de bestående forsikringsselskaber. I hvert fald ikke som "hyldevare".

Det tætteste jeg har kunnet komme på, er en projektansvarsforsikring, som kun dækker rådgiverens ansvar for projektfejl og skader mv. Forsikringen løber fra rådgiveren begynder at arbejde på projektet og op til 5 år fra afleveringen. Som jeg ser det er forsikringen bare en ekstra ansvarsforsikring for rådgiverne for det konkrete projekt, og kan således ikke sammenlignes med BvB's måde at forsikre på.

Hvad kan omfattes af BvB's eftersyns- og forsikringsordning?

Så længe ordningen kun udstrækkes til renoveringer, er der tilsyneladende ingen grænser, set i forhold til konkurrencereglerne, og det er muligt at udvide eftersyns- og forsikringsområdet med minimale justeringer i lov om byfornyelse, og eventuelt i almenboligloven.

Men af hensyn til den praktiske håndtering, skal de omfattede projekter falde inden for visse rammer.

De kommende miljøforbedringer af den bestående bygningsmasse ville være oplagte.

Man kan i vid udstrækning sætte lighedstegn mellem energi/miljøforbedring og ekstra isolering i form af bedre isolering af vægge, gulve og lofter samt udskiftning af udvendige døre og vinduer til nye af højere energiklasse.

Her skal jeg bl.a. henvise til det katalog med konkrete eksempler, som BvB har udarbejdet vedrørende miljøgevinsterne ved at opdatere utidssvarende ejendomme.

Der er en vis risiko for fugtophobning med deraf følgende skader i de ejendomme, som bliver miljøforbedret. Dette kan have flere årsager. Den "lovlige" årsag er den helt uforudsigelige hvor alle normer er/menes overholdt, men det alligevel går galt, og så er der selvfølgelig de "ulovlige" der skyldes projektering- og/eller udførelsesfejl.

Skadeårsagerne er dog af mindre betydning for ejerne, hvis ikke de kan få afhjulpet skaderne og årsagerne hertil uden at skulle betale herfor, eller først skal igennem et opslidende og bekosteligt sagsforløb.

Hvilke miljøforbedringsarbejder skal omfattes af BSF og BvB?

De oplagte er selvfølgelig dem der modtager offentlig støtte til energibesparende ombygninger over en vis værdi, også for at beskytte den offentlige investering heri, som vi kender det i dag fra en af begrundelserne for at oprette BvB.

Derudover kunne det være en mulighed, at også ejendomme der får foretaget klimaforbedringer, men ikke modtager offentlig støtte kunne blive omfattet.

En sådan ordning vil naturligvis kræve, at man stiller ultimativt krav om, at projektering og byggetilsyn udføres af professionelle byggetekniske rådgivere, og at kvalitetssikringsbekendtgørelsen skal være gældende. Om der skal ske en eller anden form for godkendelse for at de konkrete projekter kan blive omfattet af BSF og BvB, og i så fald hvordan, bør overvejes nærmere.

Hvordan og hvem der i praksis skal betale bidrag til fondene skal også overvejes nærmere.

Tilsvarende ordning kunne overvejes for private og offentlige administrationsbygninger og renoveringsarbejder der ikke modtager offentlig støtte.

3. Subsidiært forslag til ændring (Fortsat 1- og 5-års eftersyn og løbende nedtrapning af forsikringsperiode mod nedsat betaling af bidrag til BvB:

Så længe der udbetales offentlige midler til byfornyelse, vil det være formålstjenligt at beskytte den offentlige investering ved at beholde 1- og 5-års eftersynsordningen i hele eller en del af BvB's, nu afdeling C's restlevetid. Dette kan gennemføres UDEN at man behøver at pille ved afdeling C's forventede dato for nedlukning.

Kommunerne skal således betale bidrag til afdeling C som de hidtil har betalt til BvB, men kun for den dækningsperiode, som de enkelte ejendomme forventes at opnå.

Den del af bidraget som vedrører skadedækning aftrappes efterhånden som man kommer tættere på datoen for lukning af afdeling C, så bidrag og dækningsperiode bliver mindre jo tættere afleveringsdatoen for byfornyelsesarbejderne er på datoen for lukning af afdeling C.

Bidraget foreslås beregnet som følger:

For alle byfornyejede ejendomme der kan opnå 1- og 5-års eftersyn indbetaler kommunerne 1 % af byggesummen som nu. Derudover betaler kommunerne for den procentdel af 20 års forsikringsdækning, som den enkelte ejendom kan forventes at opnå.

To eksempler hvor vi tager udgangspunkt i, at man indfører i loven, at afdeling C nedlægges pr. 31. december 2045:

1. Et byfornyelsesarbejde bliver afleveret den 31. december 2030. Muligheden for gennemførelse af 1- og 5-års eftersyn er intakt, så bidraget herfor udgør derfor 1 % af de samlede arbejder for dette. Dækningsperioden bliver imidlertid kun 15 år, eller nøjagtigt 3/4 af den 20-årige dækningsperiode man regner med i lov om byfornyelse på nuværende tidspunkt. Bidraget til afdeling C skal derfor afregnes med 75 % af 0,5 % af udgiften til de samlede arbejder.

2. Et byfornyelsesarbejde bliver afleveret den 31. december 2042. Eksemplet er kun relevant, hvis ikke man afskærer bidragsbetaling min. 5 år før endelig lukning af afdeling C.

Her er det tydeligt, at sagen ikke længere er omfattet af afdeling C allerede inden gennemførelsen af 5-års eftersynet. Dette vil derfor ikke blive gennemført af afdeling C, og der skal derfor heller ikke betales bidrag herfor. I øjeblikket er fordelingen af udgifter til gennemførelse af eftersyn, jf. BvB's revisor ca. 80 % til 1-års eftersyn og ca. 20 % til 5-års eftersyn. Hvis vi ser historisk på fordelingen er den henholdsvis 70 % og 30 %, hvilket forekommer mere rimeligt, hvorfor jeg tager udgangspunkt i den fordeling.

Bidraget skal således beregnes med 70 % af 1 % af de samlede udgifter for 1-års eftersynet, og da forsikringsperioden kun bliver 3 år beregnes bidraget herfor med 15 % af 0,5 % af de samlede arbejder.

Venlig hilsen

Helge Birkerod Aaquist

INDKOMMET

24 JULI 2020

Transport- og Boligministeriet

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

Den 24. juli 2020

Høringssvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger mv. (Sammenlægning af Byggeskedefonden og Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse samt ophør af fremtidige forsikringsager vedrørende bygningsfornyelse mv.)

BvB har den 12. juni modtaget høringsmaterialet om ovenstående. Udkastet til lovforslag har været drøftet i BvB's bestyrelse, og BvB har i forlængelse heraf følgende kommentarer:

1. Baggrunden for forslaget om afvikling af BvB

BvB er enig i, at støtten til byfornyelse er reduceret meget kraftigt igennem årene, samt at BvB's sager i konsekvens heraf er blevet mindre og mindre. Selvom BvB's økonomi aktuelt er sund med en meget høj egenkapital, vil det sætte økonomien under pres i fremtiden, og der er derfor behov for en langsigtet løsning. Dette kunne ske i form af øgede bevillinger til byfornyelse kombineret med en begrænset forhøjelse af bidraget til BvB. Er der ikke politisk opbakning til en sådan model, er BvB enig i, at der bør ske et stop for tilgang af nye sager kombineret med en afvikling af den eksisterende bestand af forsikringsager over godt 20 år.

BvB ser dog følgende problemer ved en fremtid uden støtte til byfornyelse kombineret med en afvikling af BvB:

1.1: Historisk set har Byfornylesloven igennem mange år givet mulighed for at sikre en opdatering til nutidigt niveau af blandt andet nedslidte ejendomme og med BvB's forsikringsordning har været med til at sikre og bevare de værdier, der er tilvejebragt med den offentlige byfornylesstøtte.

1.2: Klimaloven og målet om 70 % reduktion af drivhusgasser kræver en hurtig indsats på mange områder. Byfornylesloven er et kendt instrument, der hurtigt kan benyttes til at gennemføre energibesparende foranstaltninger, der vil medføre en betydelig reduktion af ejendommens klimabelastning.

1.3: Selvom aktiviteten er lav, gennemføres der dog fortsat byfornyelse med kommunal støtte. Hvis disse ejendomme oplever byggeskader, vil ejerne, som



BYGGESKADEFONDEN
VEDRØRENDE
BYGNINGSFORNYELSE

T: 82 32 24 00
E: bvb@bvb.dk

CVR: 15 11 55 05

Ny Kongensgade 15
1472 København K

www.bvb.dk



anført i lovforslaget, stå uden BvB's eftersyns- og forsikringsordning og dermed uden hjælp fra BvB til at afdække og udbedre skader. Ved en højere byfornyelsesindsats i fremtiden, vil dette problem blive tilsvarende større.

1.4 BvB anvender betydelige ressourcer på at udvikle og formidle viden om, hvordan byggeskader undgås. Byggeskader koster samfundet over 10 mia. kr. om året. Denne vigtige forebyggende indsats vil stoppe, når BvB afvikles.

2. Placeringen af BvB i afviklingsperioden

Da BvB blev stiftet i 1990 var der bred politisk enighed om, at BvB ikke skulle placeres sammen med Byggeskadefonden for det almene nybyggeri, der var blevet oprettet i 1986, og som blev placeret sammen med Landsbyggefonden. BvB's kunder er primært ældre private udlejningsejendomme til beboelse samt andelsboligforeninger og ejerteljighedsforeninger, og BvB's kunder svarer derfor i høj grad til GI's, der primært er boligudlejningsejendomme opført før 1970.

Der er stor forskel på de økonomiske, juridiske og administrative vilkår i den private og den almene sektor, og der er endvidere store tekniske forskelle imellem de to sektorer, idet BvB's portefølje overvejende består af ældre ejendomme på 100 år eller mere, mens hovedparten af Byggeskadefondens portefølje består af nyere ejendomme med en helt anden byggeteknik.

GI tilbød derfor i 1990 at medvirke til at hjælpe BvB i gang, og det blev besluttet, at placere BvB i GI-regi. Det betød i praksis, at GI's administrerende direktør også blev direktør for BvB, og BvB kunne udnytte alle GI's stabsfunktioner, herunder økonomi, IT, HR, reception, kantine mv. BvB har boet til leje hos GI, og BvB's ledelse har deltaget i ledermøder sammen med GI's ledelse. Endvidere har der gennem tiden været tradition for udlån eller overførsel af medarbejdere, idet både GI og BvB typisk har ansat jurister og byggetekniske medarbejdere. Herunder har der været mulighed for gensidig inspiration og læring, idet de byggetekniske medarbejdere i høj grad arbejder med samme problemstillinger i de to fonde. Endelig skal nævnes, at GI har ydet et rente- og afdragsfrit lån til BvB, samt at GI og BvB har haft fælles formueadministration, hvilket bl.a. har betydet, at BvB har fået betydelige rabatter på aktieforvaltning på grund af GI's størrelse.

Der har således været tale om både synergi og udnyttelse af stordriftsfordele i det 30 årige samarbejde imellem GI og BvB.

I forlængelse heraf ser BvB følgende problem ved en fusion mellem BvB og Byggeskadefonden:

I lovforslaget argumenteres for, at der kan opnås stordriftsfordele på de administrative udgifter ved at sammenlægge BvB med Byggeskadefonden frem for at opretholde BvB



som en selvstændig fond. Det er BvB's umiddelbare vurdering, at BvB allerede har haft glæde af disse stordriftsfordele i de 30 år sammen med GI. Stordriftsfordele i et regi vil muligvis blive erstattet af tilsvarende fordele i et andet regi, hvorimod en adskillelse fra GI via en fusion med Byggeskadefonden vil medføre betydelige engangsomkostninger, der vil belaste økonomien i BvB.

Ved en politisk beslutning om afvikling af BvB, vil BvB derfor anbefale, at dette over de næste 20-25 år sker hos og med sin mangeårige samarbejdspartner, GI - på samme måde, som GI har bidraget til oprettelsen og driften af BvB over de forløbne 30 år.

Som det fremgår af høringssvaret fra GI, har GI's bestyrelse anbefalet denne løsning.

3. Konkrete bemærkninger til lovforslag og bemærkninger hertil

Udover de ovenfor anførte generelle bemærkninger, har BvB følgende konkrete bemærkninger:

Lovforslag

Ad §1, nr. 2:

I §151e, stk. 2 bør det tilføjes, at der heller ikke må overføres midler fra Afdeling C til Afdeling A og Afdeling B.

Ad §4, stk. 2:

Oplistningen af det, Byggeskadefonden overtager ansvaret for, bør suppleres med BvB's vigtigste aktiv, som er "BvB's medarbejdere".

Bemærkninger til lovforslag

Ad side 5, 4. afsnit:

Også her bør det tilføjes, at Byggeskadefonden overtager ansvaret for "BvB's medarbejdere".

Ad side 5, sidste afsnit:

Tallene i første linje bør rettes til samlede aktiver på 184 mio. kr. ved udgangen af 2019.

Ad side 8, punkt 4, 3. afsnit:

For så vidt angår oplysningen om antallet af sager, gør vi opmærksom på, at vi i 2019 oprettede 37 sager baseret på registreringerne i BOSSINF-systemet. BvB's registrering



finder sted når sagen første gang optræder i systemet og opfylder kriterierne for at blive omfattet af BvB's forsikringsordning.

Henset til førnævnte antal finder vi det tvivlsomt, om bemærkningen om, at der "kun er ganske få sager om året", er retvisende.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Ad §1, nr. 2, side 12, 2. afsnit:

Det bør tilføjes, at der heller ikke må overføres midler fra Afdeling C til Afdeling A og Afdeling B.


Ad §1, nr. 3, side 13, 4. afsnit:


Antallet af de af Boligministeren udpegede bestyrelsesmedlemmer skal rettes fra 4 til 5.

Ad §4, side 16, 2. afsnit:

Også her bør det tilføjes, at Byggeskædefonden overtager ansvaret for "BvB's medarbejdere".

Venlig hilsen


Jens Anker Nansen
Bestyrelsesformand


Paw Engsbye Rasmussen
Vicedirektør

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk), TRM Malene Bønding Oelrich (mbo@trm.dk)
Fra: Jette@kf.dk (Jette@kf.dk)
Titel: VS: Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Sendt: 24-07-2020 13:56:18
Bilag: Eksternt høringsbrev vedr. lovforslag om fusion af byggeskadefondene.docx; Udkast til lovændring fusion af BSF og BvB m. grøn byfornyelse.docx; Eksternt høringsliste.docx; signaturbevis.txt; signaturbevis.txt;

Høringsvar fra Konstruktørforeningen.

Konstruktørforeningens holdning er, at det vil være til stor skade for den fremtidige renovering at lægge Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse sammen med Byggeskadefonden og ikke mindst at udfase den forsikringsordning, der eksisterer i dag. Vi mener, det vil være skadeligt for kvaliteten af disse renoveringer og dermed til skade for andelshavere og lejere og deres forbrugersikkerhed.

Generelt kigger vi ind i et meget stort behov for at få renoveret og i særlig grad energirenoveret den eksisterende bygningsmasse, hvoraf en stor del er privatejede udlejningsejendomme samt andelsbolig- og ejerforeninger. Der vil derfor stadig være et stort behov for den forsikringsdækning med dertil hørende eftersyn, der er i dag i regi af BvB. En stor del af disse renoveringer skal foregå i ejendomme, der for en stor dels vedkommende dels er ældre og dels opført med andre byggemetoder end generelt for almene ejendomme og derved kræver disse en anden tilgang til renoveringer.

Dertil kommer den store formidlingsopgave BvB har dækket, ikke mindst i uddannelsesmæssige sammenhænge, både på faglært og videregående niveau, som vi stadig ser som helt nødvendig for at sikre gode renoveringer, men også og ikke mindst for at sikre, at der stadig kan ske innovation og udvikling med en dertil hørende forsikrings- og formidlingsopgave. Dette kan være med til at sikre, at de mange forestående energirenoveringer, der også skal være med at nedsætte ejendommenes og hele Danmarks klimaaftryk, sker på den bedst mulige måde.

Af disse grunde ser vi det yderst problematisk at nedlægge den eksisterende ordning med formidling og forsikring til gavn for både ejere, lejere, andelshavere og samfundet.

Med venlig hilsen / Kind regards
Jette Leth Fejerskov Djælund

Chefkonsulent, Bygningskonstruktør MAK

General Manager of Professional and International Affairs
Bachelor of Architectural Technology and Construction Management MAK

Tlf.: +45 33 36 41 50
Mobil: +45 51 38 26 31

[Få KF's nyhedsbrev og bliv opdateret på dit fag og professionelle liv](#)



Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf.: +4533364150
www.kf.dk



Fra: TRM Malene Bønding Oelrich [mailto:mbo@TRM.dk]
Sendt: 12. juni 2020 11:28
Emne: Høring om fusion af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse

Til høringsparterne

Transport- og Boligministeriet sender hermed udkast til lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v., om fusion af Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse med Byggeskadefonden på det almene område, i høring. Se venligst vedhæftede.

Høringsfristen er den **3. august 2020**. Hørings svar bedes sendt til trm@trm.dk med reference til sagsnr. 2019-7915.

Vedhæftet denne mail er udkastet til lovforslaget, høringsbrevet og en høringsliste. Høringen kan også findes på Høringsportalen.dk på dette link: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64068>

Venlig hilsen

Malene Bønding Oelrich
Fuldmægtig

Transport- og Boligministeriet
Ministry of Transport and Housing
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

Telefon 23 47 10 87
mbo@trm.dk
www.trm.dk

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Fra: Troels Øhlenschläger Graversen (TRGR@kl.dk)
Titel: Journalnummer 2019-7915
Sendt: 30-07-2020 10:37:15

Til Transport- og Boligministeriet

KL takker for muligheden for at kommentere på forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.

KL har ikke bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Troels Øhlenschläger Graversen

Chefkonsulent

Teknik og Miljø



Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København

D +45 3370 3683
E TRGR@kl.dk

T +45 3370 3370
W kl.dk

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K.

Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

3. august 2020

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. (Journal nr. 2019-7915)

Dok.nr. D-2020-054635

Transport- og Boligministeriet har den 12. juni 2020 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v i høring.

Udkastet har været behandlet i bestyrelsen for Danske BOLIGadvokater, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg på området.

Med lovudkastet lægges der op til at ophæve den tvungne forsikring af ombygninger ved bygningsfornyelse. Det betyder, at de fremtidige bygningsfornyelser efter byfornyelsesloven ikke vil være omfattet af en forsikring. Forsikringen vil dog fortsætte for de igangværende projekter.

Danske Advokater finder, at udkastet på dette punkt i givet fald vil indebære en forringelse af de berørte beboeres retsstilling, da der kan opstå fejl ved byfornyelse som ved alle andre projekter.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det af bemærkningerne til udkastet til lovforslaget fremgår, at man fremover kun forventer et lille antal sager, som kan være omfattet af den nuværende forsikringsordning, og at dette anføres som et af argumenterne for at nedlægge forsikringsordningen. Det lille antal omfattede sager ændrer dog – efter Danske Advokaters opfattelse - ikke ved, at forsikringen for beboerne må anses for væsentlig ift. de projekter, der må forventes gennemført i fremtiden.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Jeanie Sølager Bigler
Retschef
jsb@danskeadvokater.dk