

NOTAT

Bilag 2: Notat om mulig tilsynsordning for altaner

1. Baggrund

Altaner har, ligesom alle andre bærende konstruktioner, en afgrænset holdbarhedsperiode og et behov for løbende vedligeholdelse. Hvor længe, en altan bevarer sin bæreevne, afhænger af flere forhold, såsom hvor udsat altanen er for f.eks. vand og saltning, materiale- og udførelseskvalitet af f.eks. stål og beton, konstruktionsprincip samt den sikkerhedsmargin, altanen oprindeligt er udført med. Det er historisk set de udkragede betonaltaner med kraftig nedbrydning, der er i risikogruppen for kollaps. Der har ikke i nyere tid været eksempler på altankollaps, hvor årsagen skyldtes enten fejl i projekteringen eller udførelsen.

Efter byggeloven er det bygningssejeren, der er ansvarlig for, at en bygning til enhver tid er lovlig og sikker at anvende. Det gælder også for en bygnings altan. Hvis en altan ikke er sikker at opholde sig på, f.eks. pga. utilstrækkelig vedligeholdelse, betragtes det efter byggeloven som et ulovligt forhold. Bygningssejerens ansvar omfatter dermed allerede rettidig vedligeholdelse af altaner, så der ikke opstår f.eks. skjult nedbrydning af altanen. Da nedbrydningen netop kan være skjult, indebærer bygningssejerens ansvar løbende at vurdere, om altanens sikkerhed bør kontrolleres, herunder når altanen har nået en vis alder.

Bolig- og Planstyrelsen er på baggrund af *Kommissorium for undersøgelse af muligheder for at mindske risiko for fremtidige altankollaps* blevet bedt om at afdække følgende forhold:

- Hensigtsmæssig alder og type på altaner, der skal underlægges et tilsyn.
- Antal altaner, der vil blive omfattet af tilsynsordningen.
- Omfanget af tilsynet og eventuelle opfølgende tilsyn.
- Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde.
- Gennemsnitlig pris for undersøgelse af én altan.
- Samlede omkostninger for indførsel af tilsynsordningen.
- Indfasningsperiode, herunder estimat af årsværk.

BOLIG- OG PLANSTYRELSEN

INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET

2. Metode

I forbindelse med opgaven har Bolig- og Planstyrelsen indhentet bidrag fra hhv. Teknologisk Institut (bilag 3) og BUILD (bilag 4). Derudover har Bolig- og Planstyrelsen taget kontakt til fem rådgivende ingeniørvirksomheder med henblik på yderligere praktiske afklaringer. Styrelsen har dog kun modtaget svar fra to af virksomhederne.

3. Hensigtsmæssig alder og type på altaner, der skal underlægges et tilsyn

Teknologisk Institut vurderer, at et tilsyn kan afgrænses til ældre, udkragede betonaltaner, fordi det historisk set har været denne altantype, der grundet nedbrydning har haft risiko for kollaps. Udkragede betonaltaner er konstrueret, så de sidder spændt ind i muren på bygningen, og de kan overordnet deles op i to kategorier:

- 1) Udkragede altaner med udliggerjern
- 2) Udkragede armerede altaner

De udkragede altaner med udliggerjern er den type, der vurderes at være mest udsat for kollaps grundet alder og konstruktionstype. De adskiller sig fra de fleste andre bærende konstruktioner ved, at bæreevnen primært er afgjort af tilstanden af få enkelte byggekomponenter, hvor et svigt i blot en af dem kan give et uvarslet brud. Betonaltaner med udliggerjern har typisk en zone langs facaden, hvor udliggerjernet er blotlagt. Der er særlig risiko for nedbrydning, hvis fuger/udstøbning ikke vedligeholdes. De seneste to altankollaps (2016 og 2020) har været af denne altantype.

Udkragede armerede altaner kan også udgøre en sikkerhedsrisiko, hvis der sker en nedbrydning. De er dog mindre kritiske end de udkragede betonaltaner med udliggerjern, da risikoen for et uvarslet brud er mindre. De to altantyper har visuelt mange ligheder, og det kan derfor være svært for bygningsejer at skelne dem fra hinanden.

Øvrige altantyper (f.eks. understøttede armerede betonaltaner, altaner med søjle/bjælkesystemer, ståaltaner mv.) er konstrueret efter andre principper, der gør det væsentligt mindre sandsynligt, at de vil kollapse uvarslet. Disse skal dog fortsat løbende tilses og vedligeholdes af bygningsejeren.

Teknologisk Institut foreslår, at et tilsyn omfatter de to typer af udkragede betonaltaner over 50 år. Dette er begrundet med, at der i dag bygges efter, at bærende konstruktioner kan holde i omkring 50 år med normal vedligeholdelse, hvorefter der kan være behov for renovering. Byggeskikken med betonaltaner med udliggerjern, hvor betonpladen omstøber udliggerjern af sort stål blev udfaset i 1961, hvorfor altaner af denne type mindst er 60 år på nuværende tidspunkt. Altaner med

udliggerjern opført herefter er typisk opført med galvaniseret stål i stedet, hvilket gør dem mindre udsatte for nedbrydning.

Der er ikke inddraget altaner udført i andre materialer end beton i beskrivelsen af en tilsynsordning. Langt størstedelen af de udkragede altaner med en alder over 50 år er udført i beton, og det er disse altaner, der er sværest for bygningsejeren visuelt at vurdere tilstanden af. Endeligt er en stor del af de nye generationer af udkragede altaner udført med synlige bæringer, hvilket gør, at nedbrydning og skadesudvikling i højere grad kan følges løbende. De udgør derfor på nuværende tidspunkt ikke samme risiko som de ældre generationer.

BUILD foreslår, at en tilsynsordning omfatter alle typer af altaner. Alt efter type kan altanen tildeles en kritisk alder på f.eks. 30, 50 år eller bygningens levetid. Når altanen når den kritiske alder, kan der stilles krav om tilsyn. Den kritiske alder kan opkvalificeres, hvis bygningsejer vælger at reovere altanen for at forebygge nedbrydning. BUILD baserer den laveste kritiske alder på 30 år på, at der historisk har været eksempler i fra f.eks. 1950'erne og 1980'erne, hvor de mest risikobehæftede altaner har haft en begrænset levetid på ca. 30 år. BUILD fremhæver i deres argumentation for en mindre kritisk levetid på 50 år, at der er en stor spredning i levetider af altaner, hvorfor tilsynet også bør kunne fange evt. kritiske altaner under 50 år.

De to rådgivende ingeniørvirksomheder fremhæver, ligesom Teknologisk Institut, at det særligt er betonaltaner med udliggerjern, der er problematiske. Den ene rådgiver vurderer, at byggemetoden brugt fra slut 1800-tallet til cirka slut 1950'erne udgør de altaner, der hurtigst muligt bør undersøges. Den anden rådgiver foreslår, at alle altaner efterses 15-25 år efter opførelsesåret, men at altaner opført i årene fra før år 1900 frem til 1950'erne bør underlægges tilsyn oftere, fordi de i stor udstrækning udsættes for kraftige tæring af udliggerjern i snittet langs facaden.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at antallet af, hvilke altantyper en tilsynsordning skal omfatte samt frekvensen for tilsyn, vil have en direkte betydning for de økonomiske konsekvenser som følge af ordningen, hvorfor der bør fokuseres på de altantyper og den alder, hvor erfaringer har vist, at de er de mest kritiske i forhold til uvarslet kollaps.

4. Antal altaner, der vil blive omfattet af tilsynsordningen

Der findes ikke en database med information om altaner i Danmark, herunder placering, alder, ejerforhold og type. Ifølge opgørelsen fra BBR-registret er der ca. 66.000 altaner i Danmark.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at dette er underestimeret. Derfor har styrelsen bedt Teknologisk Institut om at foretage en vurdering af antal altaner.

Teknologisk Institut har udført en optælling af antal altaner fordelt på altantyper i hhv. Roskilde og Frederiksberg Kommune. Data fra optællingen i de afgrænsede områder er sammenholdt med data fra Danmarks Statistik over etageboligbyggeri i hele Danmark, og resultaterne fra optællingen er herved opskaleret til at omfatte hele Danmark.

Teknologisk Institut skønner på den baggrund, at der findes ca. 550.000 altaner i Danmark, hvoraf ca. 82.000-106.000 er udkragede betonaltaner. I tabel 2 vises den anslåede fordeling af de udkragede betonaltaner på type og alder.

Periode	Udkragede betonaltaner med udliggerjern (antal)	Udkragede armerede betonaltaner (antal)
Før 1900	Ca. 1.300 – 1.400	Ca. 0 – 100
1900-1949	Ca. 34.000 – 45.000	Ca. 24.000 – 35.000
1950-1969	Ca. 2.300 – 3.500	Ca. 20.000 – 21.000
1970-nu	0	525
<i>I alt</i>	<i>Ca. 37.600 – 48.900</i>	<i>Ca. 44.000 – 56.625</i>

Tabel 2. Oversigt over en anslået fordeling af de udkragede betonaltaner.

5. Omfanget af tilsynet og opfølgende periodiske tilsyn

Bolig- og Planstyrelsen har skelnet mellem to former for tilsyn:

- En sikkerhedsvurdering, der undersøger, om altanen er sikker at anvende
- En tilstandsvurdering, hvor altanens tilstand og restlevetid vurderes og hvor der evt. udarbejdes forslag til reovering og vedligehold

Teknologisk Institut foreslår en sikkerhedsvurdering, hvor egentlig tilstandsvurdering og forslag til reovering og vedligeholdelse holdes adskilt fra tilsynet. Et tilsyn bør ifølge Teknologisk Institut omfatte:

- Bestemmelse af altantypen på basis af dokumentation eller scanning af altanpladen.
- Besigtigelse af altanplade, fastgørelse og rækværk ud fra kontrolskemaer, som omfatter synlige skader:
 - unaturlige nedbøjninger
 - synlige skader, revner, afskallinger af overflader eller manglende eller ødelagte fuger og membran
 - tegn på opfugtning/fugt gennemsvivning på undersiden,
 - rækværks fastgørelse (rusketest) og rustgrad ved indstøbninger
 - skader på de omkringliggende bygningsdele omkring altanpladen

- registrering af afvandingsforhold, lunker, bagfald, tilstoppede afløb mv.
- For udkragede betonaltaner med udliggerjern suppleres med nødvendige destruktive indgreb for at vurdere, om udliggerjern er korroderede.
- Vurdering af behovet for yderligere undersøgelser.

Teknologisk Institut foreslår, at nedenstående holdes adskilt fra tilsynet:

- Fremskaffelse af dokumentation og dokumentation for tidligere udført renovering.
- Udarbejdelse af dokumentation, hvis dette ikke findes (f.eks. tegninger eller statiske beregninger af den konkrete bærevne).
- Udarbejdelse af en tilstandsrapport og forslag til evt. vedligeholdelse eller renovering.
- Opdatering af BBR-registret, hvis altanen ikke fremgår af registret mod fuldmagt fra bygningsejer.

Teknologisk Institut foreslår, at såfremt besigtigelsen viser tegn på, at der kan være problemer med sikkerheden af altanen, skal tilsynsførende indstille til yderligere undersøgelse af en specialist. Hvis tilsynsførende vurderer, at der ikke er tegn på nedbrydning, og sikkerheden dermed vurderes i orden, kan altanen godkendes. Hvis altanen godkendes, foreslår Teknologiske Institut at altanen skal underlægges et opfølgende, periodisk tilsyn samt, at tilsynsførende fastlægger frekvensen for dette periodiske tilsyn.

Yderlige undersøgelser kan indbefatte yderlige destruktive undersøgelser som prøveudtagning og laboratorieanalyser, vurdering af graden af korrosion i udliggerjern, beregning af altanens faktiske bæreevne mv.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at en model for tilsyn baseret på Teknologisk Instituts forslag kan foregå på følgende måde:

- Udgangspunktet for et tilsyn er, at altanen er lovlig og dermed sikker.
- Såfremt et tilsyn eller evt. yderligere undersøgelser ikke finder forhold, der indikerer eller viser, at sikkerheden ikke er i orden, udarbejdes en erklæring til bygningsejer, hvori det bl.a. fremgår, hvornår det næste periodiske tilsyn skal være gennemført. Der foretages ikke yderligere, og kommunen involveres ikke, da byggeriet fortsat er lovligt. Dette gør sig også gældende, såfremt de yderligere undersøgelser viser, at der skal ske en renovering af altanen, så altanen er sikkerhedsmæssig i orden, og denne renovering gennemføres af bygningsejer.
- Såfremt tilsynet eller evt. yderligere undersøgelser finder forhold, der viser, at sikkerheden ikke er i orden, og bygningsejer ikke følger de nødvendige tiltag til renovering, gøres bygningsmyndigheden (kommunen) opmærksom på, at der er et ulovligt forhold. Når sagen er overgået til kommunen, følger de

sædvanelige procedurer for lovliggørelse i henhold til byggeloven.

Et tilsyn bør således ikke stride mod kommunernes ansvar som bygningsmyndighed efter byggeloven, herunder at det er bygningsmyndigheden, der træffer afgørelse om et byggeris lovlighed.

Ifølge Teknologisk Instituts vurdering bør frekvensen for periodiske tilsyn følge altanens alder, samt om altanen er udført med udliggerjern eller armeret betonplade, jf. nedenstående tabel 1. Derudover er frekvensen fastsat efter, hvilken periode altanen er udført i, eftersom særligt altaner i perioden 1943-1949 kan være udført med en lavere sikkerhedsmargin, der betyder, at en evt. nedbrydning kan udvikle sig hurtigere.

Periode	Altantype	Frekvens	Omfang
Før 1908-1943	Udkraget med udliggerjern	Pr. 10. år	Besigtigelse og undersøgelse af udliggerjern
1943-1949		Pr. 6. år	
1949-1961		Pr. 15. år	
Før 1908-1943	Udkraget armeret	Pr. 15. år	Besigtigelse og scanning af armering
1943-1949		Pr. 15. år	
1949-nu*		Pr. 25. år	

Tabel 1. Frekvens og omfang af opfølgende tilsyn. *: Når altanerne er 50 år eller derover

Bolig- og Planstyrelsen bemærker, at det må forventes at forøge de administrative byrder jo flere uens forhold en ordning indebærer, ligesom det formentlig i praksis vil være svært at fastslå altanens præcise alder, hvis ikke der foreligger dokumentation for opførelse. Et tilsyn bør således også have fokus på at være anvendeligt i praksis.

BUILD foreslår, at et tilsyn som minimum også omfatter følgende:

- Fremskaffelse af projektmateriale – tegninger og statiske beregninger.
- Fremskaffelse af oplysninger om tidligere eftersyn, reparationer eller renoveringer.
- En visuel besigtigelse.
- En vurdering af om altanen skal omklassificeres (se nedenfor), samt en vurdering af om altanen bør undersøges nærmere af specialister.
- Udarbejdelse af en tilstandsrapport med angivelse af altanens tilstand med tilhørende bilag vedrørende pkt. 1 til 4 ovenfor.

BUILD mener, at et tilsyns primære formål bør være at fastlægge, om de besigtigede altaner fordrer en nøjere undersøgelse. Et tilsyn bør derfor hovedsageligt baseres på fremskaffelse af eksisterende dokumentation samt en visuel gennemgang, og vil ikke omfatte destruktive undersøgelser og målinger. Et tilsyn munder ud i en klassifikation af altanen, hvorefter den tilsynsførende vurderer, om den nødvendige dokumentation foreligger og har en tilstrækkelig kvalitet til at eftervise

sikkerheden, eller om der er behov for en yderligere undersøgelse af altanen og projekt materialet af en specialist.

BUILD mener desuden, at det bør overvejes, om der kan stilles krav til, at altaner skal være dokumenteret i form af en beskrivelse eller en skitse, der viser altanens statiske virkemåde eventuelt med tilhørende statiske beregninger af bæreevnen. Derved kan der fastsættes krav til dokumentation af de mest kritiske dele af altanen, selvom altanen er opført før, der var krav om fremlæggelse af dokumentation af de bærende konstruktioner.

Bolig- og Planstyrelsen bemærker, at der på særligt ældre bygninger ikke foreligger den nødvendige dokumentation. Det er erfaringen at fremskaffelse/udarbejdelse af dokumentation for eksisterende byggeri, kan være forbundet med betydelige økonomiske konsekvenser, hvilket ikke er hensigten med et tilsyn.

Den ene af de rådgivende ingeniørvirksomheder foreslår, at et tilsyn bør være tilbagevendende med en frekvens på ca. 10-20 år afhængig af alder og tilstand på altanen. Kun altaner med udliggerjern anbefales omfattet af et tilsyn. Det anbefales, at et tilsyn altid indeholder en vurdering af, hvor meget udliggerjernet er korroderet og derudfra en vurdering af altanens faktiske bærevne.

Den anden rådgivende ingeniørvirksomhed foreslår, at altaner uanset type som minimum efterses hvert 5-10 år efter de første 15-25 år efter opførelsesåret. De 5-10 år afhænger af tilsynsmetoden. Som minimum bør denne, ifølge rådgiver, indeholde en kontrol af brud i overflader, gennemføringer i facade, fastgørelse til facade, begyndende korrodering og en almen tilstandsvurdering, alt efter om altanerne er nyopført i stål, beton eller andet materiale. Altanerne opført frem til 1950'erne bør som minimum underlægges tilsyn hvert 2.-5. år.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at hovedformålet med en tilsynsordning vil være at mindske risiko for fremtidige altankollaps. En sikkerhedsvurdering af altanerne, som foreslået af Teknologisk Institut, vil opfylde det formål. En egentlig tilstandsvurdering (dvs. vurdering af altanens faktiske sikkerhedsniveau og forslag til renovering og vedligeholdelse) kan således holdes adskilt fra tilsynet og være indeholdt i de evt. yderligere undersøgelser.

6. Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde

Teknologisk Institut foreslår, at en tilsynsførende skal have en byggeteknisk grunduddannelse og mindst to års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for tilstands- og bygningsundersøgelser. Dette er lidt lempeligere end de krav, der stilles til personer, som arbejder under huseftersynsordningen, hvor der stilles krav om fem års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring i tillæg til uddannelsesniveauet.

Teknologisk Institut mener desuden, at en tilsynsførende skal opkvalificeres til at udføre tilsyn specifikt med altaner, dette f.eks. ved at gennemføre et kursus eller på anden vis kunne dokumentere de nødvendige kompetencer. Såfremt en altan indstilles til yderligere undersøgelse, vurderer Teknologisk Institut, at der er behov for, at en fagperson med specialistviden foretager de yderligere undersøgelser.

BUILD og Teknologisk Institut foreslår delvist tilsvarende, at tilsynsførende ud over generel viden om byggeteknik og byggesagsbehandling bør have følgende kompetencer og kvalifikationer:

- Kendskab til historiske og gældende regler i bygningsreglementet til at kunne vurdere funktion, holdbarhed og sikkerhed af altaner.
- Kunne benytte relevant alment teknisk fælleseje til at vurdere altaner.
- Grundlæggende viden til vurdering af altantyper og kendte problemer vedrørende deres holdbarhed.

BUILD mener, at bygningsagkyndige under Sikkerhedsstyrelsens huseftersynsordning efter en fornøden opkvalificering (især vedrørende ovennævnte kompetencer) vil kunne gennemføre et tilsyn. BUILD foreslår således, at der under huseftersynsordningen etableres en særlig ordning, der sikrer, at de bygningsagkyndige, der skal foretage altantilsyn, er autoriserede hertil og har de nødvendige forudsætninger. De beskikkede bygningsagkyndige udfører flest tilstandsrapporter for enfamiliehuse, rækkehuse og sommerhuse og udarbejdelsen af en tilstandsrapport for en lejlighed udføres ikke så ofte. Det vurderes dog af BUILD, at beskikkede bygningsagkyndige er i stand til at udføre en visuel inspektion af altaner i en etageejendom i forbindelse med en eventuel tilsynsordning for altaner.

De to rådgivende ingeniørvirksomheder foreslår, at tilsynsførende har kompetencer og kvalifikationer på niveau med rådgivende ingeniører. Dette begrundes blandt andet ved, at de personer, som skal udføre undersøgelsen, bør have viden om, hvor en altankonstruktion med udliggerjern korroderer, fordi dette typisk er bag eller i facaden.

Bolig- og Planstyrelsen har været i dialog med Sikkerhedsstyrelsen, der er ansvarlig for huseftersynsordningen, som vurderer, at en tilsynsopgave med altaner vil være en væsentlig udvidelse af ordningens nuværende omfang. Bolig- og Planstyrelsen bemærker hertil, at erfaringen fra f.eks. certificeringsordningen for brandrådgivere og statikere har været, at et nyt system kan være en omfattende og omkostningsfuld proces at etablere. Jo højere krav, der stilles til f.eks. uddannelse, kompetencer og kontrol af dette, jo større vil dels de økonomiske konsekvenser være, men også dels behovet for en lang indførselsperiode.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at en autorisationsordning som den, der foreslås af BUILD, ikke vil være proportionel med behovet. Dertil

kommer også, at der pt. opleves en meget høj byggeaktivitet, herunder også i rådgiverbranchen. Der kan dermed være en risiko for, at det ikke er forretningsmæssigt attraktivt for virksomhederne at investere i certificering eller uddannelsesmæssig opgradering til varetagelse af et altantilsyn.

7. Gennemsnitlig pris for undersøgelse af én altan

Teknologisk Institut har på baggrund af deres estimat på antal altaner per bygning, tidsforbrug per altan og en timepris for tilsynsførende og entreprenører/håndværkere på hhv. 850 kr. og 450 kr. beregnet gennemsnitlige priser for tilsyn pr. altan. Den gennemsnitlige pris for tilsyn af én altan med udliggerjern er 1240 kr. og for én armeret altan 330 kr. Prisen på et tilsyn på én altan er dermed afhængig af antallet af altaner på ejendommen, f.eks. vil prisen per altaner for ejendomme med få altaner være væsentligt højere.

Prisen for de samlede omkostninger for tilsynsordningen er beskrevet i afsnit 8 og uddybet i Tabel 1 med de væsentlige forventede omkostninger, der er direkte forbundet med selve tilsynet. Det er en forudsætning for beregningen af de samlede omkostninger, at tilsynet altid udføres for alle altaner på hele en ejendom på en gang.

Teknologisk Instituts vurdering af de økonomiske udgifter forbundet med første tilsyn indeholder:

- Tid til, at den tilsynsførende kan granske evt. tegninger/beregninger samt planlægge tilsynet afhængig af antallet af altaner.
- Tid til besigtigelse af altan.
- For altaner med udliggerjern er der afsat tid til evaluering af besigtigelsen for udvælgelse af altaner til destruktiv undersøgelse (ophugning til udliggerjern).
- Destruktiv ophugning til udliggerjern (entreprenør).
- Tid til registrering af ophugningerne (tilsynsførende).
- Tid til rapportering.

Teknologisk Instituts vurderingen af de økonomiske udgifter forbundet med første tilsyn indeholder *ikke*:

- Tid til fremskaffelse af eksisterende dokumentation såsom tegninger, beskrivelser eller andet projektmateriale fra udførelsen eller tidligere renovering af altanen.
- Tid til advisering af beboere, indsamling af nøgler mv., da det antages, at et sådant arbejde kan udføres af ejendommens bestyrelse, vicevært, ejer eller lignende.
- Tid eller udgift til kørsel, eventuelle bro-, færge- og parkeringsafgifter.
- Tid til administration som fakturering og planlægning af tilsyn.

- Eventuelle udgifter til stillads, lift eller lignende, da det vurderes, at tilsynet kan foretages fra altanerne og fra terræn.

De gennemsnitlige priser er baseret på, at det på etageboligbyggeri med mange altaner er tilstrækkeligt at foretage en stikprøve ved tilsyn. Dette er indregnet i ovenstående gennemsnitspriser. For de udkragede altaner med udliggerjern foreslår Teknologisk Institut dog, at alle altaner besigtiges, uanset det samlede antal altaner på bygningen. Dertil udføres der en undersøgelse af udvalgte udliggerjern ved destruktivt indgreb. For udkragede armerede altaner foreslår Teknologisk Institut, at der ofte kan besigtiges en stikprøve, f.eks. 35-20 pct. af altanerne ved 20-50 altaner på et etagebyggeri.

BUILD mener ligeledes, at der ved et altantilsyn for en ejendom med f.eks. mere end 5 altaner kan udvælges et repræsentativt antal altaner som den stikprøve, der danner grundlag for et tilsyn.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at de timepriser, Teknologisk Institut har baseret prisestimerne på, meget vel kan være højere. Timepriser er markedsbestemte ud fra udbud og efterspørgsel. Derudover er det ikke muligt at medregne de økonomiske effekter på timepriser som følge af et krav om et kompetencegivende kursus til at udføre et tilsyn. Beregningerne i Tabel 1 er baseret på Teknologisk Instituts vurdering, og skal derfor læses med disse forbehold.

I forbindelse med besvarelsen af BOU alm. del spørgsmål 213 af 8. oktober 2020 blev der skønnet nogle væsentligt højere omkostninger ved en tilsynsordning. Til grund for besvarelsen var oplysninger indhentet fra Teknologisk Institut og FORCE Technology samt Bygnings- og Boligregistret. Når omkostningerne nu skønnes lavere end tidligere, så skyldes det blandt andet, at der er taget udgangspunkt i en begrænset model, hvor ikke alle altantyper omfattes af et tilsyn. Derudover dækker de nuværende økonomiske skøn over en sikkerhedsvurdering frem for en tilstandsvurdering uden evt. yderligere undersøgelser samt lempeligere kompetence- og kvalifikationskrav til tilsynsførende.

8. Samlede omkostninger for indførsel af tilsynsordningen

De økonomiske konsekvenser ved indførsel af en tilsynsordning, baseret på de omkostninger Teknologisk Institut har udarbejdet, er beskrevet i Tabel 1. Heraf fremgår at første tilsyn med alle udkragede betonaltaner, sådan som det er foreslået i Teknologisk Instituts model, anslås at koste ca. 61,64-80,48 mio. kr. Dette beløb dækker dog kun selve tilsynet, og ikke implementeringsudgifter, evt. stigning i lovliggørelsessager, periodiske tilsyn herefter og øvrige forhold som er oplyst i Tabel 1.

Tabel 1
Vurderet antal altaner og økonomiske konsekvenser

	Antal altaner	Samlet udgift ved 1. tilsyn (mio. kr.)
Altaner omfattet 1. tilsyn ved Teknologisk Instituts forslag		
Udkragede betonaltaner med udliggerjern over 50 år	Ca. 38.000 – 50.000	Ca. 47,1 – 62
Udkragede armerede betonaltaner over 50 år	Ca. 44.000 – 56.000	Ca. 14,5 – 18,5
Udkragede betonaltaner med udliggerjern under 50 år	0	0
Udkragede armerede betonaltaner under 50 år	525	0,173
Total for første tilsyn		Ca. 61,64 – 80,48
Priser er ekskl. følgende som af Teknologisk Institut forudsættes at indgå i tilsynet:		
Tid til advisering af beboere, indsamling af nøgler mv. (antages at kunne udføres af ejendommens bestyrelse, vicevært, ejer)		
Tid eller udgift til kørsel, herunder eventuelle bro-, færge- og parkeringsafgifter		
Priser er ekskl. følgende som af Teknologisk Institut forudsættes ikke at indgå i tilsynet		
Fremskaffelse af eller udarbejdelse af dokumentation for tidligere udført renovering (eftersom denne type tilsyn kan udføres uden vurdering af dokumenter)		
Udarbejdelse af en tilstandsrapport og forslag til evt. vedligeholdelse eller renovering (eftersom tilsynet er begrænset til at være en her-og-nu sikkerhedsvurdering)		
Eventuelle udgifter til stillads, lift eller lignende (udgangspunktet er, at et tilsyn kan foretages fra altan og fra terræn)		
Priser er ekskl. følgende, som Bolig- og Planstyrelsen vurderer vil følge af tilsynsordningen:		
Styrelsens interne udgifter til implementering, herunder:		
- Lovarbejde		
- Kontrolskemaer til tilsyn		
- Vejledning til bygningsejers kvalificering af altantyper		
- Udarbejdelse af krav til læringsmål for opkvalificerende kursus		
Eventuelle meromkostninger for kommunerne som følge af stigning i antal lovliggørelsessager		
Stigning i tilsynsførendes timepriser som følge af udbud og efterspørgsel		
Tid til administration som planlægning af tilsyn og fakturering		
Prisen for yderligere undersøgelse af de altaner, som ikke sikkerhedsgodkendes (dette vil ikke være en ekstra omkostning pga. tilsynsordningen, men noget bygningsejer allerede er forpligtet til i henhold til byggeloven)		
Pris for opfølgning på tilsyn på de altaner, som ikke sikkerhedsgodkendes (hvor tilsynsførende enten melder altanen som et ulovligt forhold til kommunen eller konstaterer at de nødvendige yderligere undersøgelser, renovering eller nedrivning af altanen er gennemført)		

Kilde: Den økonomiske vurdering er foretaget af Bolig- og Planstyrelsen på baggrund af Teknologisk Instituts beregninger af omkostninger pr. altantilsyn og antal altaner.

Bolig- og Planstyrelsen har derudover undersøgt, hvordan udgifter til et tilsyn kan forventes at fordele sig i de forhold, hvor der er tale om udlejning.

Udgiftsfordelingen for ejere/lejer

For ejendomme med omkostningsbestemt leje vil en ekstra tilsynsudgift påvirke beboernes husleje. Det vurderes, at den ekstra udgift ikke vil slå 100 pct. igennem på huslejen, men ordningen vil principielt medføre offentlige merudgifter til individuel boligstøtte.

For ejendomme, hvor lejen er fastsat som det lejedes værdi, vil en ekstra tilsynsudgift derimod sandsynligvis ikke i praksis få nogen effekt på huslejen.

Vedrørende private udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje vurderes det, at udgiften til et lovpligtigt altantilsyn vil være at anse som en driftsudgift (på samme måde som elevatoreftersyn), der dermed kan indgå i det omkostningsbestemte budget (driftsbudgettet). Det vil således påvirke den beregnede omkostningsbestemte leje på tidspunktet for lejens fastsættelse (ved aftaleindgåelse), ligesom det efter omstændighederne vil kunne medføre en lejeregulering/-stigning (hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastet).

Vedrørende private udlejningsejendomme, hvor lejen er fastsat som det lejedes værdi, vurderes det, at ejers udgift til et altantilsyn i det løbende lejeforhold ikke vil kunne væltes over på lejeren. Dog vurderes det i sådanne tilfælde, at det – efter omstændighederne – potentielt kan aftales ved tidspunktet for aftalens indgåelse, at vedligeholdelsespligten for altanen (herunder bekostning af pligtmæssigt tilsyn) påhviler lejeren. En sådan bebyrdende forpligtelse vil dog slå igennem på lejeniveauet, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi.

Et tilsyn med evt. yderligere undersøgelser og udgifter til evt. renovering udgør herudover ikke en forbedring, så der vil ikke kunne blive tale om en forbedringsforhøjelse af lejen.

9. Indfasningsperiode, herunder estimat af årsværk

Teknologisk Institut anslår, at der skal bruges et antal tilsynsførende svarende til mellem ca. 30 og 40 årsværk til at gennemføre tilsyn på de i alt ca. 85-108.000 udkragede betonaltaner. Dvs., at såfremt 40 personer var halvtidsbeskæftigede med at føre tilsyn med altaner, ville det tage dem 2 år at udføre første tilsyn med de givne forudsætninger.

Teknologisk Institut anslår, at der i Danmark er mellem 1.875 og 3.850 fuldtidsbeskæftigede personer med de nødvendige basiskvalifikationer, som via kursusforløb vil kunne opnå de fornødne kompetencer til at indgå i ordningen.

Bolig- og Planstyrelsen har ikke mulighed for at vurdere dette nærmere. Dog kan det bemærkes, at erfaringen fra certificeringsordningen for brandrådgivere og statikere er, at det tager tid at få opkvalificeret det rette antal personer. Derudover vil det være afgørende, at der afsættes tilstrækkelig tid til, at den nødvendige opkvalificering kan finde sted inden indfasningen, så tilsynsførende kan være tilgængelige for bygningsejere inden udløb af en overgangsperiode.

Teknologisk Institut har desuden foreslået en prioriteret rækkefølge for altanerne på baggrund af opførselsår og type. Først prioriteres altaner med udliggerjern før 1943, derefter før 1949 og til sidst altaner frem til 1961. Derefter prioriteres armerede altaner mellem 1943-1949, herefter før 1943 og til sidst frem til 1970. Forslaget fra Teknologisk Institut forudsætter, at det er bygningsejer, der tager initiativ til at få foretaget tilsynet. Derudover har Teknologisk Institut lagt til grund, at bygningsejer vil være i stand til at bestemme alder på sin altan og ligeledes om den er udkraget eller ej, ligesom at bygningsejer har ansvar for at stille den dokumentation for altanen, der forefindes, til rådighed for et tilsyn. Dokumentation er beskrivende projektdokumentation for altanen og oplysninger om tidligere renoveringer. Teknologisk Institut mener, at bygningsejer ud fra illustrationer i informationsmateriale som udgangspunkt selv kan vurdere, hvorvidt en altan er udkraget (i modsætning til understøttede altaner). I tilfælde af tvivl, mener Teknologisk Institut, at et billede af altanen vil være tilstrækkeligt til, at en fagperson kan vurdere, om altanen er udkraget.

BUILD fremhæver forskellige overvejelser af, hvordan en tilsynsordning kan indføres. BUILD foreslår først en registrering af bygninger med alle altaner uanset type, f.eks. ved at anmode alle bygningsejere om at oplyse, om deres ejendom er udstyret med altaner. Hertil kommer en klassifikation af altanerne med hensyn til tilstand og kritisk alder, før indfasning af selve tilsynet på de altaner, som er ældre end deres kritiske alder.

BUILD foreslår desuden, at anmodningen kunne suppleres med information om tilsynsordningen, samt information, som ejer kan benytte til en vurdering af, om det bedre kan betale sig uden videre undersøgelser at gennemføre en renovering eller evt. ombygge til en fransk altan, hvilket kunne reducere antallet af tilsyn.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at BUILD's forslag vil være forbundet med store administrative udgifter for de involverede parter, herunder også bygningsejere og kommuner.

For så vidt angår Teknologisk Instituts forslag om inddeling af altaner i prioriteret rækkefølge, foruden alder og type, bemærker Bolig- og Planstyrelsen, at selv hvis bygningsejer er i stand til at vurdere altan alder og -type, så er det svært at forestille sig, at bygningsejer besidder de nødvendige kompetencer for at kunne holdes ansvarlig for en indplacering. Selvom Teknologisk Instituts foreslåede prioritering er

fagligt velbegrunder, vurderes modellen umiddelbart ikke praktisk anvendelig. Det vil således formentlig være mest hensigtsmæssigt at skelne mellem alder, men anse altaner samlet som udkragede altaner. Dette forudsætter dog udarbejdelse af grundigt informationsmateriale, som bygningsejer kan forholde sig til. De altaner, der findes på ældre bygninger over 50 år, er normalt ikke eftermonteret, og derfor kan altanens alder som udgangspunkt sættes til bygningens alder, som i de fleste tilfælde er kendt.

10. Andre overvejelser

Bolig- og Planstyrelsen er i kommissoriet blevet bedt om at klarlægge følgende øvrige forhold: konsekvenser af ordningen for kommunerne, anden relevant lovgivning, som kan have indvirkning på, hvordan en tilsynsordning kan udformes, og hvorvidt digitale hjælpemidler vil være relevante i forbindelse med tilsynsordningen. Teknologisk Institut har vurderet relevansen af digitale hjælpemidler, mens Bolig- og Planstyrelsen har foretaget vurderingerne af konsekvenser for kommunerne og vurdering af relevant lovgivning.

Konsekvenser for kommunerne

Det kan ikke afvises, at en tilsynsordning vil medføre en stigning i antallet af lovliggørelsessager. Der foreligger imidlertid ikke brugbare data for antallet af lovliggørelsessager i kommunerne vedrørende altaner med baggrund i sikkerhedsforhold, og der er derfor ikke tilstrækkeligt grundlag for at skønne, hvor mange sager det måtte dreje sig om. Nogle få kommuner er blevet spurgt til antallet af lovliggørelsessager vedrørende altaner, og svarene tyder på, at en eventuel effekt vil være mindre.

En eventuel tilsynsordning vil ikke ændre på de konstruktive krav til altaner, ligesom kommunerne allerede i dag er forpligtet til at søge lovliggørelse af ulovligt byggeri. Lovliggørelsen vil falde ind under kommunens nuværende forpligtigelse som bygningsmyndighed. Men da det må formodes, at der ved denne model kan komme flere henvendelser fra f.eks. lejere, kan det også medføre øget administration hos kommunerne. Det bemærkes, at kommunerne kan vælge at opkræve et gebyr for behandlingen af en lovliggørelsessag.

Relevant lovgivning med indvirkning på tilsynsordningen

Det vurderes, at lejelovgivningen ikke vil have indvirkning på, hvordan en tilsynsordning kan udformes, idet der her er tale om et krav, som stilles til udlejer (bygningsejer). Hvorvidt anden lovgivning vil have indvirkning på tilsynsordningen, vil afhænge af den nærmere udformning af en tilsynsordning. En tilsynsordning vil kræve en ændring af byggeloven med henblik på at skabe hjemmel til at stille krav til bestående bebyggelse i en ny bekendtgørelse.

Digitale hjælpemidler

Ved eventuel indførelse af en tilsynsordning foreslår Teknologisk Institut, at der udarbejdes kontrolskemaer for hver altatype, og at disse kan være i form af en app-baseret løsning, som sikrer, at kontrollanten gennemgår og tager stilling til alle relevante forhold. En sådan løsning vil give mulighed for at sammenligne de opfølgende tilsyn med det første og dermed at få en systematisk monitorering af skadesudviklingen. Det vurderes af Teknologisk Institut at dette vil medføre en reduktion i omkostningerne til de opfølgende tilsyn, fordi tidsforbrug til bl.a. rapportering vil være reduceret. Der vil skulle afsættes særskilte midler til udvikling af en IT-løsning, hvis dette skal udvikles.