

5-års eftersyn

1990

Bygge- og Boligstyrelsen

Bygemark

Vejledning
om
5-års eftersyn

1. Indledning
2. Formål
3. Omfang
4. Ansvar
5. Procedure
6. Dokumentation
7. Afslutning

Vejledning om 5-års eftersyn
Publikation nr. 108
Udsendt af Bygge- og Boligstyrelsen, september 1990

Trykt hos Schultz Grafisk
Oplag: 5.000

ISBN 87-503-8655-7

Forord	side 4
Indledning	side 5
Gennemgang af bekendtgørelsen	side 7

Bilag: Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse af 18. juli 1990 om
5-års eftersyn

Hermed udsendes en vejledning om 5-års eftersyn af bygninger, knyttet til Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse af 18. juli 1990 om 5-års eftersyn.

Bekendtgørelsen er optrykt som bilag til vejledningen.

Systematikken i vejledningen er den, at de enkelte paragraffer i bekendtgørelsen eller dele heraf er trykt med kursiv, hvorefter indholdet kommenteres.

*Kvalitetssikrings-
og ansvarsreformen*

I 1986 trådte et sæt regler i kraft, der skal sikre kvaliteten i nyt statsligt og statsstøttet byggeri under projektering, udførelse og i drift. De nye regler går i hovedtræk ud på følgende:

- a. De enkelte ydelser under projektering og udførelse skal kvalitetssikres.
- b. Der skal under udførelsen og i forbindelse med afleveringen sikres en effektiv kontrol med den samlede kvalitet.
- c. Vedligehold og anden drift af byggeriet skal ske efter nærmere fastlagte planer.
- d. Der gennemføres et eftersyn af byggeriet kort før udløbet af en periode på 5 år, regnet fra afleveringen.
- e. Der er fastsat en ensartet 5-årig periode for rådgiveres, entreprenørers og leverandørers ansvar for fejl og mangler.
- f. En byggeskadefond er oprettet for byggeri, der efter 30. juni 1986 får støtte efter lov om boligbyggeri, og for byggeri, der modtager støtte efter ældreboligloven.

De nye regler skal først og fremmest modvirke skader og andre svigt i byggeriet. Hvis skader trods alt opstår, skal det sikres, at der er midler til hurtig udbedring. Dette sidste sker gennem Byggeskadefonden, hvad angår byggeri som nævnt under f) ovenfor.

Denne vejledning handler om d) ovenfor.

Lovgrundlaget

Eftersynets obligatoriske karakter i byggeskadefondsbyggeriet er slået fast i lov om boligbyggeri, der i 1985 fik følgende bestemmelser i § 62 c i det nye kapitel om Byggeskadefonden:

'Fonden skal med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle skader inden 5 år fra afleveringen af det enkelte

byggeri under fonden forestå og afholde udgiften ved gennemførelsen af et eftersyn (5-års eftersyn) af byggeriet.

Ved private andelsboliger opført væsentligt i bygherrens eget regi beregnes 5-års-perioden fra skæringsdagen for byggeriets overgang fra anlæg til drift. Boligministeren fastsætter de nærmere regler herom.'

*Byggeri
under fonden*

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse på byggeri, der er omfattet af Byggeskadefonden.

Byggeskadefonden omfatter

- 1) byggeri med tilsagn om offentlig støtte efter lov om boligbyggeri efter den 30. juni 1986, (almennyttigt byggeri, andelsboliger, ungdomsboliger og lette kollektivboliger),
- 2) byggeri med støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap (ældreboligloven), og
- 3) udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i lov om boligbyggeri.

Statsbyggeriet

For det statslige byggeri vil der senere blive taget stilling til eftersynets gennemførelse.

Aktuelt fra 1991

De første 5-års eftersyn må påregnes at finde sted omkring årsskiftet 1990/1991, idet de nye regler som nævnt gælder for byggeri med tilsagn fra 1. juli 1986 og fremefter.

§ 2, stk. 1. Byggeskadefonden lader foretage et eftersyn af byggeriet og afholder udgifterne herved. Eftersynet påbegyndes tidligst 50 måneder og afsluttes senest 54 måneder efter afleveringen af byggeriet med afgivelse af en rapport, jf. § 6. Ved private andelsboliger opført væsentligt i bygherrens eget regi beregnes de nævnte frister fra skæringsdagen for byggeriets overgang fra anlæg til drift.

*Eftersyn og
ansvarsperiode*

Rådgivernes, entreprenørernes og leverandørernes ansvarsperiode i byggeri under Byggeskadefonden er normalt 5 år.

Perioden beregnes fra byggeriets aflevering, dog fra skæringsdagen, når der er tale om privat andelsboligbyggeri, der i det væsentlige er gennemført i bygherrens eget regi.

Tidsfrist

Inden ansvarsperiodens udløb skal fonden og bygningsejeren kunne benytte eftersynsresultatet til at få belyst, om der skal tages skridt til, at ansvar eventuelt skal gøres gældende. Der skal efter selve eftersynet være tid til udarbejdelse af rapport samt fremsendelse af denne til fonden og bygningsejeren. Desuden skal disse have mulighed for at gennemgå rapporten og nærmere overveje eventuelle ansvarsspørgsmål.

Der bliver efter § 2, stk. 1 mindst 6 måneder og højst 10 måneder til disse aktiviteter. Det er hensigtsmæssigt på denne måde at give et vist spillerum, da fonden har brug herfor ved tilrettelæggelsen af eftersynene, og da vejrliget kan spille en rolle for tilstandsvurderingen.

Indenfor det angivne tidsrum forudsættes eftersynet foretaget i en samlet arbejdsgang bortset fra eventuelle yderligere undersøgelser. Fonden fastsætter rammer for tidsforbruget ved eftersynet af det enkelte byggeri.

Særligt om aflevering

Boligstyrelsen har siden maj 1988 ved meddelelse af tilsagn/forhåndstilsagn til alment boligbyggeri, private andelsboliger og ungdomsboliger stillet vilkår om, at fagentrepriserne afleveres samtidig, når samtlige fagentreprenørers arbejde er fuldført. For såvidt angår ældreboliger gælder samme regel, såfremt kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn til byggeriet den 1. januar 1989 eller senere, jf. § 3, stk. 2 i Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 693 af 18. november 1988 om administration af ældreboliger.

I tilfælde, hvor der i byggeri med tilsagn før disse tidspunkter er flere afleveringstidspunkter, er den første aflevering afgørende for beregning af tidsfristen for 5-års eftersyn. Det samme gælder ældreboliger, hvor tilsagn er meddelt før 1. januar 1989.

§ 2, stk. 2. Eftersynet består i en systematisk, byggeteknisk gennemgang af byggeriet med det formål at beskrive og vurdere dets tilstand og herunder registrere skader og tegn herpå og om muligt belyse skadernes årsager.

Gennemgangen omhandler alene de byggetekniske forhold og således ikke spørgsmål om hverken byggeriets udformning eller funktionelle forhold. Det skal i denne forbindelse understreges, at der sondres mellem den tekniske funktionskvalitet og den byggetekniske kvalitet. Vurdering af den tekniske funktionskvalitet er ikke omfattet af eftersynet. Således er fx en vurdering af en bygningsdels varmeisolerende og lydisolierende egenskaber ikke omfattet af 5-års eftersynet.

Eftersynets indhold uddybes i de nærmere retningslinier, som fonden udarbejder.

Eftersynets formål

Eftersynets formål er:

- a) at få vurderet byggeriets generelle tilstand
- b) at få registreret
 - skader
 - tegn på skader
 - iboende muligheder for skader, herunder risikobetonede bygningsdele, også i vanskelig tilgængelige dele af bygningerne.
- c) at få vurderet, om skader stammer fra opførelsen, fra manglende vedligehold eller fra andre forhold.

Desuden er det væsentligt at få a)-c) gennemført på ensartet måde i bygningsmassen under fonden.

Skade og svigt

Ved *skade* forstås svigt (jf. nedenfor) som giver sig udslag i brud, lækage, deformation, svækkelse eller ødelæggelse i bygningen eller i andre fysiske forhold, når disse forhold væsentligt nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål.

Ved *svigt* forstås, at materialer, konstruktioner eller bygningsdele i et bygværk savner egenskaber, som efter aftaler eller forudsætninger, efter offentlige forskrifter eller god byggeskik hører med. Svigt omfatter alle sådanne forhold uanset deres årsag.

Begreberne skade og svigt er tilsvarende defineret i Byggestyrelsens vejledning af 1986 om kvalitetssikring i byggeriet, bilag 3.

Nærmere om skader

Eftersynet skal først og fremmest sigte på skjulte skader, men eventuelle åbenbare skader skal selvfølgelig også registreres.

Der kan være tale om kendte skadetyper og om udviklingsskader. De sidste omfatter tilfælde, hvor bygningsdele savner egenskaber, som med rimelighed har været forventet, men hvor svigt ikke kunne forudses med baggrund i den viden, der fandtes på udførelsestidspunktet.

De kendte skadetyper bør eftersynet kunne afdække med op mod fuld sikkerhed. De øvrige skader kan ikke forventes afdækket i samme omfang, da den fornødne forhåndsviden pr. definition ofte vil mangle. Men udviklingsskader kan i et vist omfang indkredses ved, at den bygningssagkyndige, der står for eftersynet, er opmærksom på alle unormale forhold i bygningen, og ved at gennemførte forsøg eller brug af nye materialer foreligger oplyst ved eftersynet, således at dette særlig kan sætte ind på disse felter, eventuelt med specielt sagkyndig bistand.

Også *tegn* på skader omfattes af eftersynet. Herved vil bl.a. nedsat holdbarhed eller kortere levetid end aftalt eller forventet typisk skulle registreres ved eftersynet. Efter omstændighederne kan forekomst af usædvanlig omfattende vedligehold eller stadige, betydelige reparationer tages som tegn på skade.

Det kan være tegn på (kommende) skader, hvis en bygningsdels tilstand er ringere end forventeligt efter det tidsrum, der er gået siden afleveringen, målt ud fra aftalt eller sædvanlig kvalitet.

Eftersynet må støtte sig til bygningens løbende drift og overvågning, og herved bliver den samlede effektivitet i bygningsovervågningen større. De stadig gentagne vurderinger gør det muligt at kontrollere udviklingen i fx murrevner og således få et bedre indtryk af disses iboende farlighed.

Eftersynet er således et naturligt led i bygningsdriften, men vil set i forhold til den løbende overvågning af en bygning være grundigere og mere formaliseret. Desuden har eftersynet betydning i forhold til den 5-årige ansvarsperiode som tidligere nævnt.

Eftersynet tager sigte på alle skader. Herved kommer eftersynet også til at virke som en kontrol af bygningsejerens drift i bygningens første 5 driftsår. Bygningens vedligeholdsforhold bliver således belyst.

Eftersynet omfatter bygninger med tilhørende faste installationer. Friarealer og ledninger udenfor bygningen er ikke med. Den nærmere afgrænsning foretages af Byggeskadefonden.

Basisbetonbeskrivelsen for bygningskonstruktioner (BBB) blev gjort obligatorisk i statsligt og statsstøttet byggeri ved cirkulære af 6.1.1987 om brug af beton. Efter cirkulæret er det bygherrens ansvar, at BBB overholdes.

Der skal derfor ved eftersynet foreligge dokumentation for, at BBB har været anvendt ved byggeriet. Er BBB i undtagelsestilfælde fraveget i medfør af § 4 i cirkulæret om brug af beton, skal dokumentationen godtgøre, at fravigelsen har været rimelig. Det skal endvidere godtgøres, at beton fremstillet på anden måde har mindst samme styrke, holdbarhed og øvrige relevante egenskaber som beton, fremstillet efter BBB.

Særligt om eftersyn af beton

Ved planlægning og gennemførelse af betoneftersynet skal det således konstateres, om de stillede krav i BBB er opfyldt, hvilket sker ved kontrol af dokumenter fra projektering og udførelse, og om der er tegn på skader eller svigt, hvilket sker ved at foretage et faktisk eftersyn af betonen.

Bygge- og Boligstyrelsen udsender en vejledning om 5-års eftersyn af beton, hvori dokumentationens omfang er nærmere beskrevet.

AB

Bestemmelserne om aflevering og afhjælpning i Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB) berøres ikke af reglerne om 5-års eftersyn.

Viden om 5-års eftersyn

Viden om gennemførelse af 5-års eftersyn fås i

- a) Teknologisk Institut og Jysk Teknologisk (nu Dansk Teknologisk Institut): 'Et rammesystem for tilstandsbeskrivelser', august 1986. Heri findes stof om behovsanalyser, planlægning af eftersyn samt om udvælgelse af stikprøver og disses bedømmelse. Endvidere stof om tilstandssymptomer, herunder billedkataloger vedrørende eftersyn af henholdsvis trævinduer, flade tagpapdækkede tage og blankt murværk.
- b) Statens Byggeforskningsinstitut: 'Målemetoder til bygningsundersøgelser', SBI-anvisning 170/1990.

Hovedindholdet er en oversigt over eftersynsmetoder og teknisk udstyr til eftersyn. Desuden findes stof om målinger og disses sikkerhed samt om kalibrering.

- c) Vejledning i udførelse af 5-års eftersyn, der udarbejdes af Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI).
- d) Vejledning om 5-års eftersyn, der udarbejdes af Praktiserende Arkitekters Råd (PAR).
- e) Retningslinier, der udsendes af Byggeskadefonden til de bygningssagkyndige, der skal udføre eftersynene.

Heri findes stof om vurderingskriterier samt oversigt over typiske skader.

Desuden forudsættes ved eftersynet anvendt alment teknisk fælleseje om byggeskader, tilstandsvurderinger samt om levetider og nedbryd-

ningsforløb for bygningsdele. Relevante er først og fremmest Byg ER-FA-bladene og fondens erfaringsformidling.

§ 2, stk. 3. Eftersynet skal omfatte prøver af betonkonstruktioner, der er udsat for vejrliget, i de tilfælde, hvor det ikke er dokumenteret, at den anvendte beton svarer til basisbetonbeskrivelsen.

Såfremt det ved eftersynet ikke er dokumenteret, at betonen svarer til basisbetonbeskrivelsen for bygningskonstruktioner (BBB) kan det komme på tale at foretage prøver af betonkonstruktioner som led i eftersynet. Byggeskadefonden fastsætter i medfør af bekendtgørelsens § 8 nærmere retningslinier for gennemførelse af sådanne betonprøver og vil i hvert enkelt tilfælde kunne beslutte, om betonprøvning skal gennemføres.

Bestemmelsen i § 2, stk. 3 skal ses som en opfølgning af BBB. Det er vigtigt, at BBB faktisk overholdes, da betonskader som bekendt har kostet samfundet meget store summer.

§ 2, stk. 4. Fonden drager omsorg for, at udgiften ved eftersyn indenfor en 3-års periode i gennemsnit ikke overstiger 1/2 pct. af byggeriernes anskaffelsessum.

Udgift

Fonden må nuancere eftersynsindsatsen - og dermed udgiften dertil - efter bygningernes art, herunder især efter den formodede risiko for skader.

Hvis eftersynet eller forholdene iøvrigt peger på et muligt behov for yderligere bygningsundersøgelser, må fonden tage stilling til, om sådanne undersøgelser er nødvendige af hensyn til fondens risiko. Eventuelle yderligere undersøgelser i tilfælde af uklarhed om skaders art og omfang skal formentlig typisk udføres af specialister.

Fonden må holde udgifterne til 5-års eftersynet på et niveau, så der bliver plads til at betale undersøgelser som nævnt netop indenfor summen af 1/2 pct.-bidragene.

Udenfor 1/2 pct.-bidragene falder mulige undersøgelser, der er led i fondens overvejelser om skadedækning og udbedring af skader. Sådanne udgifter kan eventuelt indgå i finansieringen af udbedringsudgifter.

Om sådanne udgifter kan dækkes af eventuelle erstatningsansvarlige, afhænger af almindelige erstatningsregler.

Betaling

Fonden fastsætter regler for betaling af eftersynet.

Betalingen vedrører eftersynets forberedelse, tilrettelæggelsen samt selve eftersynet, beskrivelsen og vurderingen af tilstanden samt udarbejdelsen af rapporten.

§ 3, stk. 1 Eftersynet foretages af en bygningsagkyndig, der har erfaring i bygningseftersyn og bygningsprojektering.

De bygnings-sagkyndige

Det er fonden og ikke bygningsejeren, der står for eftersynet.

Det er således fonden, der antager og afskediger de bygningsagkyndige, der skal udføre eftersyn, og bestemmer disses virkefelt. De pågældende skal som teknikere eller udførende være beskæftiget i byggeriet, have en vis erfaring og have kendskab til den samlede byggeproces, dvs. såvel projektering som udførelse.

Fonden forudsættes ikke selv at have personale til eftersynene, men som den normale ordning at indgå konsulentaftaler. Fonden må afgøre, om det er personer eller virksomheder, der antages. Det er ligeledes overladt til fonden at afgøre, om de pågældende skal have bestemte distrikter og antages på et bestemt åremål, eller om de skal antages til den enkelte opgave eller til flere opgaver på een gang.

Det må påregnes, at samme eftersynsvirksomhed i almindelighed vil kunne gennemføre hele eftersynet af normale bygninger (normalsyn), men at der ved tegn på mere specielle forhold (særsyn) kan blive brug for særlig sagkundskab.

Kvalitetsmålestationer kan være velegnede i forbindelse med eftersyn.

§ 3, stk. 2. Fonden fastsætter retningslinier om de bygningsagkyndiges uafhængighed i forhold til opførelsen og driften af de byggerier, der skal gennemgås.

Habilitet

Fonden har bestemt, at den, der udfører et eftersyn, ikke må have eller have haft med byggeriets gennemførelse eller drift at gøre som ejer, rådgiver, entreprenør, leverandør, tilsynsmyndighed eller bygningsforvalter. Reglen gælder også personer, der har haft et tilknytningsforhold til virksomheder, som er omfattet af inhabilitetsreglen.

Ved 'bygningsforvaltere' forstås ejendommens administrator og funktionærer samt antagne rådgivere, servicefirmaer eller forretningførere.

Iøvrigt gælder de habilitetsmæssige og etiske regler i ABR kap. 1.1. Efter omstændighederne kan disse betyde, at en bygningsagkyndig må anses for inhabil til eftersynet, selv om der ikke foreligger noget forhold som ovenfor omtalt.

§ 5, stk. 3. Den bygningsagkyndige er overfor fonden ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved opgavens løsning. Ansvarret kan ved aftale begrænses beløbsmæssigt. Ansvarret ophører 5 år efter afgivelsen af eftersynsrapporten til Byggeskade-fonden.

Stk. 4. Retstvister efter stk. 3 kan indbringes for Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed.

Ansvar

Den bygningsagkyndige skal arbejde efter 'Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning' (ABR), og er ansvarlig efter disse bestemmelser pkt. 6.2.

Anvendelsen af ABR er obligatorisk indenfor statsligt og statsstøttet byggeri.

ABR indeholder følgende regel om beløbsbegrænsning af ansvarret: 'Ved eftersyn af bygninger er ansvarret - med mindre andet er aftalt - begrænset til et beløb på 2,5 mill. kr.'

Fonden må kontrollere, at sædvanlig ansvarsforsikring er tegnet.

Med 'retstvister' i stk. 4 menes tvister mellem fonden og den bygningsagkyndige om eventuelle fejl og forsømmelser i forbindelse med eftersynet. Retstvister om mangler ved de eftersete bygninger vil blive behandlet i reglerne om fondens skadedækning.

§ 4. Byggeskade-fonden orienterer bygningsejeren om eftersynet senest 2 måneder før påbegyndelsen.

Stk. 2. Bygningsejeren er forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning om byggeriets opførelse og drift, som er nødvendig for gennemførelse af 5-års eftersynet, jf. § 62 j i lov om boligbyggeri.

Stk. 3. Bygningsejeren skal sikre, at den bygningsagkyndige har adgang til byggeriet samt har mulighed for at udtage prøver og gennemføre målinger i nødvendigt omfang. Fondens afholder udgifterne til efterreparationer, som er nødvendige som følge af det gennemførte eftersyn.

Grundlag
for eftersynet

Grundlaget for eftersynet vil typisk være:

- Projekttegninger og beskrivelser, revideret i overensstemmelse med den faktiske udførelse, herunder foreliggende oplysninger om bygningsdeles forventede holdbarhed og levetid.
 - Kontrol dokumenter vedrørende opførelsen, afleveringsrapporter og dokumenter vedrørende garantifrigivelse.
 - Oplysninger om forsøg og brug af nye materialer eller konstruktioner i byggeriet.
 - Driftplaner, herunder vedligeholdsinstrukser.
 - Oplysninger om skader, som er konstateret siden afleveringen (skæringsdagen ved private andelsboliger opført væsentligt i bygherrens eget regi).
- Desuden gennemgås i nødvendigt omfang:
- Driftjournaler og eventuelle tilstandsrapporter, oplysninger fra driftspersonale og brugere om driften og konstaterede unormale forhold samt oplysninger om udførte reparationer og andre indgreb i bygningsdele.

Bygningsejeren oplysningspligt omfatter endvidere dokumentation for, at basisbetonbeskrivelsen har været anvendt ved byggeriet, jf. § 2, stk. 3.

Efter § 62 j i boligbyggeriloven er bygningsejeren og bygherren forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning, der er nødvendig for fondens administration. Bestemmelserne i bekendtgørelsens § 4, stk. 2 er en præcisering og uddybning af bestemmelsen i boligbyggerilovens § 62 j.

Da udgifterne til eftersynet i gennemsnit ikke må overstige 1/2 pct. af anskaffelsestallet, er det forudsat, at grundlaget for eftersynet er til stede hos bygningsejeren i systematiseret form.

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 1, får bygningsejeren 2 mdr. til at sørge for at samle det nødvendige materiale til brug for den bygningsagkyndige.

Uanset at det er forudsat, at projekttegninger, beskrivelser og kontrol-dokumenter i overensstemmelse med kvalitetssikringscirkulæret er til stede for eftersynet, kan det ikke udelukkes, at det i en overgangsperiode vil kunne volde visse vanskeligheder for bygningssejeren at fremskaffe materialet. Bygningssejeren må i givet fald efter nærmere aftale med Byggeskadefonden eventuelt foretage en rekonstruktion, således at et forsvarligt eftersyn kan foretages. Det vil fx kunne ske på grundlag af det materiale, som kommunen i medfør af bygge Lovgivingen og boligbyggerilovgivingen er i besiddelse af.

Bygningssejeren har en selvstændig interesse i fremskaffelse af det nødvendige materiale bl.a. for at kunne løfte bevisbyrden for, at der er tale om en bygningssskade, som fonden er pligtig at dække.

Svigtende grundlag

Fonden må i sine aftaler med de bygningsagkyndige betinge sig, at disse, inden eftersynet udføres, underretter fonden, hvis grundlaget er mangelfuldt. Fondens må i så fald rette henvendelse til bygningssejeren om supplerings af grundlaget.

Efterreparationer

Eftersynet forudsættes normalt at bygge på ikke-destruktive eller kun let destruktive metoder. Omfanget af efterreparationer vil derfor normalt være lille.

§ 5. Bygningssejeren indkalder repræsentanter for beboerne og en eventuel tilsynsmyndighed til møde med den bygningsagkyndige om tilrettelæggelsen af eftersynet.

Stk. 2. Bygningssejeren underretter repræsentanterne for beboerne og eventuel tilsynsmyndighed om eftersynets påbegyndelse.

Tilstedeværelse ved eftersynet

Bygningssejeren samt dennes repræsentanter, fx forretningsfører og ejendomsfunktionær, har ret til at være til stede ved eftersynet. Det samme gælder repræsentanter for beboerne samt fra en evt. kommunal tilsynsmyndighed. I det almenyttige byggeri repræsenteres beboerne af afdelingsbestyrelsen.

Møde om eftersynet

Det vil være hensigtsmæssigt, hvis bygningssejeren samtidig med underretningen efter stk. 2 indkalder til et møde, hvor der er adgang til at drøfte den bygningsagkyndiges foreløbige plan for gennemførelsen af 5-års eftersynet.

Hvis den bygningsagkyndige på baggrund af drøftelserne på mødet finder, at der er behov for at foretage væsentlige ændringer i den nævnte plan, skal ændringerne evt. forelægges Byggeskadefonden

med henblik på en justering af aftalegrundlaget for eftersynet mellem fonden og den bygningsagkyndige.

På mødet kan det eventuelt aftales, i hvilket omfang den nævnte personkreds overværer selve eftersynet. Fx kan det være hensigtsmæssigt, hvis repræsentanterne for bygningssejeren følger dele af bygningsgennemgangen ret nøje. Men også repræsentanterne for en kommunal myndighed, der fører tilsyn med byggeriets vedligeholdstilstand, samt repræsentanterne for beboere vil kunne have interesse i at følge gennemgangen i et vist omfang.

Indvendinger mod eftersynet

Eftersynet er ikke et forum for drøftelser af eventuelle skaders art og betydning og de deraf følgende ansvarsforhold. Måtte bygningssejeren have indvendinger mod eftersynets resultater, må de overfor Byggeskadefonden fremsætte bemærkninger til de færdige eftersynsrapporter. Rapporterne kan indgå i en eventuel retlig behandling på linie med andre partsindlæg. Eftersynets resultat kan blive prøvet under eventuelle syns- og skønsforretninger, men der åbnes ikke mulighed for et nyt eftersyn.

Det anførte udelukker ikke, at den bygningsagkyndige under eftersynet indhenter opklarende oplysninger fra tilstedeværende repræsentanter for beboere eller andre.

§ 6. Den bygningsagkyndige udarbejder en rapport om eftersynet, som afgives til Byggeskadefonden inden den frist på 54 måneder, der er nævnt i § 2.

Stk. 2. Rapporten skal indeholde en beskrivelse af det foretagne eftersyn samt en fortegnelse over konstaterede skader og tegn på skader. Rapporten skal endvidere indeholde en beskrivelse og vurdering af bygningsstilstanden, herunder særlig vedligeholdstilstanden.

Stk. 3. Fortegnelsen over konstaterede skader eller tegn på skader skal opstilles systematisk efter bygningsdele og indeholde følgende oplysninger:

- 1) *Art og omfang.*
- 2) *Årsager i det omfang disse kan belyses uden særlige undersøgelser.*
- 3) *Ønskeligheden af snarlig indgriben.*

4) *Uafklarede forhold, som medfører behov for yderligere undersøgelser.*

Rapportfristen

Reglen i stk. 1 forudsætter, at fonden bestiller eftersynet så betids, at den bygningsagkyndige kan nå både eftersyn og rapportering inden de 54 måneder.

Fonden må desuden i sine aftaler med de bygningsagkyndige betinge sig, at rapporten afgives til fonden snarest muligt, og at 54-måneders fristen overholdes.

Eventuelle yderligere undersøgelser som nævnt i § 2, stk. 3 må også udføres indenfor 54-måneders fristen, bortset fra særlig tidkrævende undersøgelser, fx på laboratorier. Resultatet af sådanne undersøgelser indgår i rapporten.

Skadefortegnelserne

Skadefortegnelserne må opstilles systematisk efter bygningsdele, og skal indeholde de oplysninger om enkelte skader eller tegn på skader, som er nævnt i stk. 3. Med til 'omfanget' af skader hører de potentielle muligheder for, at skader vil sprede sig eller få følgevirkninger.

Ikke ansvar og udbedring

Eftersynsrapporten skal ikke tage stilling til afhjælpning eller omfatte vurdering af udgifterne ved udbedring af eventuelle skader, men alene redegøre for skadernes teknisk-fysiske karakter og om muligt disses årsager. Ej heller skal rapporten tage stilling til ansvarsforhold og andre juridiske spørgsmål. Eventuelle retstvister om fejl og mangler i byggeriet må efter iøvrigt gældende regler indbringes for Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed.

Præcist indhold

Det er væsentligt, at rapporterne er ret præcise og ikke indeholder forbehold og vage formuleringer. Dette problem må bl.a. klares gennem eventuelle skemaers udformning, og den praksis, der kan bygges på fra hidtidige tilstandsvurderinger.

§ 7. Fondens sender efter gennemgang af rapporten en kopi heraf til bygningsejeren og til kommunalbestyrelsen.

Bygningsejeren har brug for hurtigt at få rapporten for at vurdere, om den giver grundlag for at gøre ansvar gældende for fejl og mangler. Dette har især betydning ved fejl og mangler, der ikke falder ind under fondens dækningsområde.

Bygningsejeren har brug for hurtigt at få rapporten for at vurdere, om den giver grundlag for at gøre ansvar gældende for fejl og mangler. Dette har især betydning ved fejl og mangler, der ikke falder ind under fondens dækningsområde.

Forhold til bygningsdriften

Bygningsejeren må desuden på grundlag af eftersynsrapporten tage stilling til, om der er behov for at ændre foreliggende driftplaner for den pågældende bygning.

§ 8. Fondens fastsætter nærmere retningslinier om eftersynets gennemførelse samt om eftersynsrapportens form og indhold.

Eftersynets gennemførelse

§ 8 tager sigte på at gøre eftersynet så effektivt som muligt.

Fonden fastlægger nærmere retningslinier.

Forberedelse

Forberedelsen af eftersynet går ud på, at materialet fra opførelse og drift gennemgås med henblik på at ordne bygningsdelene i følgende risikoklasser:

- a) bygningsdele, der anses for at være i høj risikoklasse
- b) bygningsdele, der anses for at være i normal risikoklasse
- c) bygningsdele, der anses for at være i lav risikoklasse.

Ved risiko forstås sandsynligheden for svigt x følgevirkningernes størrelse.

Bygningseftersyn kan ske på flere niveauer, og en opdeling kan angives således:

Niveau 1: visuel besigtigelse

Niveau 2: visuel besigtigelse og brug af enkelt måleudstyr på udvalgte områder, herunder besigtigelse af bygningsdele, der er skjult af monterbare afdekninger (nedhængte lofter, lemme til rørskakter etc.), men som i øvrigt er visuelt tilgængelige.

Niveau 3: dyberegående ikke-destruktive (eller kun let destruktive) undersøgelser med mere omfattende måleudstyr, herunder undersøgelser, der omfatter fx TV-inspektion af kloak, røntgenmålinger, ultralydmålinger og neutronmålinger. Omfatter også visuelt utilgængelige bygningsdele.

Niveau 4: undersøgelser, der kræver indgreb i bygværket og deraf følgende efterreparation, som fx udbo- ring af betonkerner, udtagning af rørstykker til laboratorieanalyse og aftagning af facadebeklædninger. Omfatter normalt betydelig brug af måleudstyr.

5-års eftersynet må tilrettelægges i form af en tilpasning af niveauer til risikoklasser.

§ 9. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 1990.

Ikrafttræden

Ikrafttrædelsesdatoen er uden større betydning, da bekendtgørelsen omfatter alt byggeri under Byggeskadefonden med tilsagn siden 1. juli 1986, og da eftersynet skal finde sted 5 år efter det enkelte byggeris aflevering (skæringsdatoen for private andelsboliger opført væsentligt i bygherrens eget regi).

Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse
nr. 541 af 18. juli 1990

Bekendtgørelse om 5-års eftersyn

I medfør af § 62 c i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 82 af 2. februar 1989, fastsættes:

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for byggeri, der er omfattet af Byggeskadefonden.

§ 2. Byggeskadefonden lader foretage et eftersyn af byggeriet og afholder udgifterne herved. Eftersynet påbegyndes tidligst 50 måneder og afsluttes senest 54 måneder efter afleveringen af byggeriet med afgivelse af en rapport, jf. § 6. Ved private andelsboliger opført væsentligt i bygherrens eget regi beregnes de nævnte frister fra skæringsdagen for byggeriets overgang fra anlæg til drift.

Stk. 2. Eftersynet består i en systematisk, byggeteknisk gennemgang af byggeriet med det formål at beskrive og vurdere dets tilstand og herunder registrere skader og tegn herpå og om muligt belyse skadernes årsager.

Stk. 3. Eftersynet skal omfatte prøver af betonkonstruktioner, der er udsat for vejrliget, i de tilfælde, hvor det ikke er dokumenteret, at den anvendte beton svarer til basisbetonbeskrivelsen.

Stk. 4. Fonden drager omsorg for, at udgiften ved eftersyn indenfor en 3-års periode i gennemsnit ikke overstiger 1/2 pct. af byggeriernes anskaffelsessum.

§ 3. Eftersynet foretages af en bygnings-sagkyndig, der har erfaring i bygningseftersyn og byggeprojektering.

Stk. 2. Fonden fastsætter retningslinier om de bygnings-sagkyndiges uafhængighed i forhold til opførelsen og driften af de byggerier, der skal gennemgås.

Stk. 3. Den bygnings-sagkyndige er overfor fonden ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved opgavens løsning. Ansvarret kan ved aftale begrænses beløbsmæssigt. Ansvarret ophører 5 år efter afgivelsen af eftersynsrapporten til Byggeskadefonden.

Stk. 4. Retstvister efter stk. 3 kan indbringes for Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed.

§ 4. Byggeskadefonden orienterer bygnings-ejeren om eftersynet senest 2 måneder før påbegyndelsen.

Stk. 2. Bygningsejeren er forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning om byggeriets opførelse og drift, som er nødvendig for gennemførelsen af 5-års eftersynet, jf. § 62 j i lov om boligbyggeri.

Stk. 3. Bygningsejeren skal sikre, at den bygnings-sagkyndige har adgang til byggeriet samt har mulighed for at udtage prøver og gennemføre målinger i nødvendigt omfang. Fonden afholder udgifterne til efterreparationer, som er nødvendige som følge af det gennemførte eftersyn.

§ 5. Bygningsejeren indkalder repræsentanter for beboerne og en eventuel tilsynsmyndighed til møde med den bygnings-sagkyndige om tilrettelæggelsen af eftersynet.

Stk. 2. Bygningsejeren underretter repræsentanterne for beboerne og eventuel tilsynsmyndighed om eftersynets påbegyndelse.

§ 6. Den bygnings-sagkyndige udarbejder en rapport om eftersynet, som afgives til Bygge-

skadefonden inden den frist på 54 måneder, der er nævnt i § 2.

Stk. 2. Rapporten skal indeholde en beskrivelse af det foretagne eftersyn samt en fortegnelse over konstaterede skader og tegn på skader. Rapporten skal endvidere indeholde en beskrivelse og vurdering af bygningstilstanden, herunder særlig vedligeholdstilstanden.

Stk. 3. Fortegnelsen over konstaterede skader eller tegn på skader skal opstilles systematisk efter bygningsdele og indeholde følgende oplysninger:

- 1) Art og omfang.
- 2) Årsager i det omfang disse kan belyses uden særlige undersøgelser.

- 3) Ønskeligheden af snarlig indgriben.
- 4) Uafklarede forhold, som medfører behov for yderligere undersøgelser.

§ 7. Fonden sender efter gennemgang af rapporten en kopi heraf til bygningsejeren og til kommunalbestyrelsen.

§ 8. Fonden fastsætter nærmere retningslinier om eftersynets gennemførelse samt om eftersynsrapportens form og indhold.

§ 9. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 1990.

Bygge- og Boligstyrelsen, den 18. juli 1990

H. E. RASMUSSEN

/ Flemming Lethan

Publikationer fra Boligministeriet og Bygge- og Boligstyrelsen

- 1984 68 Redegørelse om særlige problemer inden for de almennyttige boligselskabers virksomhed. Boligministeriet, marts 1984.
- 69 Redegørelse fra Indeksfinansieringsudvalg II. Boligstyrelsen, april 1984.
- 72 Overvejelser om ydelsessikring ved ejerskiftelån. Boligministeriet, september 1984.
- 1985 73 Beretning fra arbejdsgruppen vedrørende byggeskader. Boligministeriet, januar 1985.
- 74 Anskaffelsesudgifter for det støttede boligbyggeri. Boligministeriet, januar 1985.
- 75 Bygningsreglement for småhuse, BR-S 85. Byggestyrelsen, marts 1985.
- 77 Totalentreprise i byggeri med offentlig støtte. Byggestyrelsen, maj 1985.
- 78 Redegørelse om leverandøransvar. Byggestyrelsen, maj 1985.
- 79 Vejledning om vinterbyggeri. Byggestyrelsen, juli 1985.
- 81 Etageboligbyggeriet — Udviklingsopgaver. Byggestyrelsen, oktober 1985.
- 82 Bygge- og boligpolitisk oversigt 1983-1985. Boligministeriet, december 1985.
- 83 Gammel Dok. Boligministeriet, marts 1986.
- 1986 84 Danish Building Regulation for Small Buildings 1985. National Building Agency, March 1985.
- 87 Vejledning — I anvendelse af byggesagsrapporten vedrørende statslige byggearbejder. Byggestyrelsen, november 1986.
- 88 Almennyttige boligselskabers regnskaber 1984. Boligministeriet, december 1986.
- 1987 89 Basisbetonbeskrivelsen for bygningskonstruktioner. Byggestyrelsen, marts 1987.
- 90 Kvalitetssikring 1986. Byggestyrelsen, marts 1987.
- 91 Vejledning om ansvarsforhold ved byggearbejder. Byggestyrelsen, april 1987.
- 92 Den almennyttige boligsektors rolle på boligmarkedet, maj 1987.
- 93 Beretning fra Tilsynet fra Realkreditinstitutter. Boligstyrelsen, maj 1987.
- 94 Den fremtidige realkreditlovgivning. Boligministeriet, september 1987.
- 95 Bygge- og boligpolitisk oversigt 1985-1987. Byggestyrelsen, oktober 1987.
- 97a Fleksible boliger for unge og ældre. Byggestyrelsen, november 1987.
- 98a Vejledning om indretning af ældreboliger. Boligstyrelsen, november 1987.
- 1988 97 Normalvedtægt for en privat andelsboligforening. Boligstyrelsen, juli 1988.
- 98 Boligmarkedet og boligpolitikken — et debatoplæg. Boligministeriet, august 1988.
- 99 Almennyttige boligselskabers regnskaber 1986. Boligministeriet, september 1988.
- 100 Håndbog i totalinddækning. Byggestyrelsen, november 1988.
- 101 Bygge- og boligpolitisk oversigt 1987-1988. Boligministeriet, november 1988.
- 102 Vejledning om administration af ældreboliger. Boligstyrelsen, november 1988.
- 103 Basic Concrete Specification for Building Structures. National Building Agency, October 1988.
- 104 Beretning fra Tilsynet fra Realkreditinstitutter. Boligstyrelsen, maj 1988.
- 1989 105 The Human Settlements Situation and Related Trends and Policies. Ministry of Housing and Building, 1989.
- 106 Bygge- og boligpolitisk oversigt 1988-1989. Boligministeriet, december 1989.
- 1990 107 Boligmasse og boligkvalitet — et debatoplæg. Boligministeriet, juli 1990.
- 108 Vejledning om 5-års eftersyn. Bygge- og Boligstyrelsen, august 1990.
- 109 Vejledning om bygningsdrift. Bygge- og Boligstyrelsen, august 1990.
- 110 Vejledning om EF's regler for udbud af offentlige bygge- og anlægsarbejder. Bygge- og Boligstyrelsen, september 1990.