



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 8. oktober 2020
J. nr. 2020-7354

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 11. september 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Lorentzen Dehnhardt (SF).

Spørgsmål nr. 213:

Vil ministeren i forlængelse af BOU alm. del – bilag 114 og det heri oplyste prisoverslag for altaneftersyn kommentere, hvordan tilsyn med hensyn til altaners sikkerhedsmæssige forhold kan medføre en uforholdsmæssig stor ekstraudgift for lejere – og såfremt ministeren mener, at prisen er en anden, vil ministeren da redegøre for, hvordan der indhentes priser til brug for vurderingen af, hvad det koster at få gennemført tilsyn med hensyn til altaners sikkerhedsmæssige forhold?

Svar:

Indførelse af et obligatorisk tilsyn med en bygning eller bygningsdel vil som udgangspunkt medføre øgede udgifter for ejeren af bygningen som følge af den kontrol, der vil skulle udføres og betales for. Det vil som udgangspunkt være ejeren af bygningen, der skal afholde udgifterne ved undersøgelse og vedligehold af en altan.

For så vidt angår ekstraudgifter for lejere, må det for almene lejeboliger forventes at medføre lejestigninger, hvis de øgede udgifter ikke kan dækkes af eksisterende hensættelser. For private lejeboliger vil muligheden for at overvælte udgiften på lejeren bero på en konkret vurdering af, hvilke bestemmelser den pågældende ejendom er underlagt, og hvad der i øvrigt følger af lejeaftalen. Alt andet lige vil et tilsyn indebære risiko for ekstraudgifter.

For så vidt angår spørgsmål om indhentelse af vurdering af priser mv., har jeg forelagt spørgsmålet for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

”Alle altaner er grundlæggende forskellige. Derfor kan der ikke angives én enkelt metode, der kan bruges til at vurdere alle altaners tilstand. Det er nødvendigt at adressere samtlige forhold, som kan udgøre en fare ved altanen. Det indbefatter både destruktive undersøgelser, f.eks. ophug eller boreprøver og undersøgelser, der ikke er destruktive, f.eks. visuel gennemgang samt en række teknologiske prøvningsmetoder, også kaldet NDT. Eksempler på teknologiske



prøvningsmetoder er georadar, covermeter, ultralyd og elektrokemiske korrosionsmålinger.

Da alle altaner er forskellige, er metoderne til at vurdere deres tilstand også forskellige. Heraf følger, at altantypen og undersøgelsens omfang vil have betydning for prisen. Derudover vil prisen også afhænge af mængden af information, der foreligger om altanen, samt om undersøgelsen skal inkludere udbedrende tiltag. Endelig vil det have betydning for prisen, om der skal undersøges mange altaner, der er relativt ens, eller om undersøgelsen skal omfatte få altaner, der er forskellige. Ved undersøgelse af flere ens altaner på f.eks. større beboelsesejendomme kan det være tilstrækkeligt kun at undersøge et repræsentativt udvalg af altanerne, hvorfor prisen pr. altan i ejendommen kan være lavere.

Det er ikke muligt for styrelsen at vurdere, om de informationer, der anføres i BOU alm. del – bilag 114, tager højde for ovenstående. Det fremgår f.eks. ikke klart, om den nævnte undersøgelse alene indeholder ophug af betonen, eller om den også tager stilling til resten af altanens tilstand. Ligeledes er det ikke umiddelbart muligt for styrelsen at vurdere, om prisen vedrører alle typer af altaner eller kun altaner med f.eks. indstøbte armeringsstænger.

Når en altan skal undersøges, er det vigtigt, at den udførende er en fagkyndig med et solidt kendskab til altanens opbygning samt de problemer, der kan opstå for den givne altantype. For at sikre, at et tilsyn med altaner har en tilstrækkelig kvalitet, er det nødvendigt, at der stilles krav til den udførendes kompetencer og kvalifikationer.

De priser, som styrelsen har oplysning om, er indhentet fra FORCE Technology og Teknologisk Institut, der er førende eksperter på området. De to bidrag er vedlagt som bilag til svaret. Her fremgår det bl.a., at en undersøgelse af en altan typisk kan ske på to hovedniveauer:

1. Sikkerhedsvurdering, der undersøger, om altanen er sikker at anvende.
2. Tilstandsvurdering, hvor også altanens restlevetid vurderes, og hvor der udarbejdes forslag til renovering og vedligehold.

I forlængelse af en vurdering vil der typisk komme udgifter til udbedring af skader fra undersøgelsen (f.eks. fra ophug af betonen).

FORCE Technology oplyser fire vejledende priser for en tilstandsvurdering af de to altantyper, der er de mest typiske blandt ældre altaner:

- Tilstandsvurdering af altaner med indstøbte armeringsstænger, der inkluderer vejledende korrosionsmåling, betonundersøgelse, enkelte ophugninger samt udbedring af skader fra undersøgelsen:
 1. Pris for undersøgelse af 10 altaner: 50.000 kr.
 2. Pris for undersøgelse af en enkelt altan: 15.000 kr.



- Pris for tilstandsvurdering af altaner med indstøbte stålprofiler (udliggerjern), der inkluderer frilægning af udliggerjern samt udbedringer af skader fra undersøgelsen:
 3. Pris for undersøgelse af 10 altaner: 100.000 kr.
 4. Pris for undersøgelse af en enkelt altan: 20.000 kr.

Med afsæt heri vurderes den vejledende pris for at undersøge en enkelt altan med enten armeringsstænger eller udliggerjern dermed at være 15.000-20.000 kr., mens prisen for at undersøge 10 ens altaner vurderes til 50.000-100.000 kr. (dvs. 5.000-10.000 kr. pr. altan).

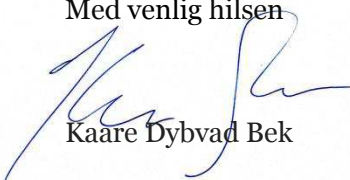
I Bygnings- og Boligregistret (BBR) er der registreret 66.270 enheder med altan eller tagterrasse. I alt 28.549 af disse enheder er mere end 50 år gamle. Hvis der tages udgangspunkt i dette antal og anvendes det prisspænd på 5.000 – 20.000 kr. pr. altanundersøgelse, som FORCE Technology har oplyst, vil den samlede pris for tilstandsvurderingen af disse altaner være i størrelsesordenen 143-571 mio. kr.

Dette omkostningsestimater inkluderer ikke eventuelt opfølgende undersøgelser af de omfattede altaner eller undersøgelser af altaner, der i fremtiden når en alder på mere end 50 år.

Det skal understreges, at udregningen er behæftet med usikkerhed. I forlængelse heraf bemærkes det, at selvom enhederne er mere end 50 år gamle, er det ikke ensbetydende med, at altanerne har samme alder, da de kan være påsat efterfølgende.

Styrelsen vurderer desuden, at antallet af enheder med altan/tagterrasse registreret i BBR formentlig er for lavt, hvilket kan skyldes, at det er bygningsejer selv, som skal sørge for registreringen af altanen i BBR.”

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek