



Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Kommissorium for undersøgelse af muligheder for at mindske risiko for fremtidige altankollaps

Baggrund og formål

I 2016 kollapsede en altan i Nykøbing Falster, og en efterfølgende undersøgelse af ulykken viste, at årsagen til kollapse var nedbrydning af altanens udliggerjern, som, henset til altanens alder, kunne være undgået ved rettidigt vedligehold. I juli 2020 kollapsede en altan i Kolding, og den efterfølgende undersøgelse viste, at hovedårsagen til kollapse ligeledes var nedbrydning pga. manglende vedligehold med synlig rust på altanens udliggerjern.

Efter byggeloven er det bygningsejeren, 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. Bygningsejerens ansvar omfatter dermed også rettidig vedligeholdelse af altaner, så der ikke opstår visuelle eller skjulte skader. Da skader netop kan være skjulte, indebærer det ligeledes et ansvar for løbende at vurdere, om altanens bæreevne bør kontrolleres af en fagkyndig, især når altanen har nået en vis alder.

For at mindske risikoen for fremtidige altankollaps er det besluttet at afsøge mulighederne for en hensigtsmæssig tilsynsordning for altaner.

Derfor igangsætter Bolig- og Planstyrelsen en undersøgelse af følgende:

- Hensigtsmæssig alder på altanen, når den skal underlægges et tilsyn.
- Antal altaner, der vil blive omfattet af tilsynsordningen.
- Mulighed for indførsel af indfasningsperiode.
- Omfanget af tilsynet og eventuelle opfølgende tilsyn.
- Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde.
- Gennemsnitlig pris for undersøgelse af en altan.

- Samlede omkostninger for indførelse af tilsynsordningen.

Uddybning af undersøgelsen

Følgende fremgangsmåde benyttes for hver af undersøgelsens spor.

Hensigtsmæssig alder på altanen, når den skal underlægges et tilsyn

Det er ikke muligt at udlede en eksakt alder for, hvornår det er mest hensigtsmæssigt, at en altan underlægges et tilsyn. Det er derimod en vurderingssag, der bl.a. kræver viden om, hvor længe konstruktioner typisk bevarer deres bæreevne, hvilke typer altaner der er mere udsat for kollaps end andre, og i hvilken periode disse typisk er opført. Derudover kræver det en historisk gennemgang af standarder, f.eks. betonstandarder, for at få mere viden om, hvorvidt ældre standarder generelt indeholder et andet sikkerhedsniveau end nyere standarder.

Det skal overvejes, om tilsynsordningen alene skal omfatte bestemte typer af altaner, f.eks. altaner med udliggerjern, da det historisk set er dem, der har været sikkerhedsproblemer med.

Styrelsen har allerede indhentet input fra Teknologisk Institut og Force Technology. Derudover vil styrelsen inddrage andre relevante parter som f.eks. det danske standardiseringsudvalg for betontechnologi og udvalgte forskere på området.

Antal altaner, der bliver omfattet af tilsynsordningen

Det er besluttet, at tilsynsordningen skal omfatte etageboligbyggeri, da det vurderes, at langt de fleste altaner er opført på denne bygningstype.

Det skal derfor undersøges, hvor mange altaner der er opført på etageboligbyggeri i Danmark, og hvordan aldersfordelingen er på disse altaner.

Der findes ikke en database med tilstrækkeligt valide data om altaner i Danmark. I Bygnings- og Boligregistret (BBR) er der registreret ca. 66.000 altaner. Dette vurderes at være betydeligt færre end det faktiske antal. Det relativt lave antal registrerede altaner i BBR-registret kan skyldes, at det er bygningsejer selv, som skal registrere altanen.

Der skal derfor gennemføres en analyse, som kan give en velbegrunnet vurdering af antallet af altaner knyttet til etageboligbyggeri. Analysen skal derved også give en indikation af, i hvilken grad data fra BBR-registret fejlrepræsenterer antallet af altaner i Danmark.

Analysen kan tage afsæt i en detaljeret optælling af synlige altaner i et nærmere afgrænset repræsentativt byområde ud fra adresseopslag med www.google.dk/maps og map.krak.dk. Antallet af altaner i det afgrænsede byområde kan herefter skaleres til hele Danmark.

Alternativt kan det afklares, hvorvidt Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (SDFE) i deres arbejde med udvikling af en national 3D-model har data, som vil kunne anvendes til optællingen af altaner.

I BBR fremgår opførelsesåret på de registrerede bygninger, men dette er dog ikke nødvendigvis gældende for altanerne, da disse kan være opført senere. Analysen af antallet af altaner omfattet af tilsynsordningen skal derfor suppleres med en stikprøve på alderen af et repræsentativt antal af altanerne. Stikprøven gennemføres ved at undersøge det digitale byggesagsarkiv, hvor det er muligt at få indblik i de byggesager, der er foretaget på en ejendom.

Mulighed for indførsel af en indfasningsperiode

I det første år af tilsynsordningens implementering vil der være langt flere altaner, der skal underlægges et tilsyn. Dette skaber en risiko for, at antallet af altaner, der skal undersøges, langt overstiger de tilsynsførendes kapacitet, hvilket kan føre til lange ventetider for bygningsejerne.

Derfor skal det undersøges, om der med fordel kan indføres en indfasningsperiode i de første år af tilsynsordningens ikrafttrædelse, og hvordan dette kan gøres mest hensigtsmæssigt. Periodens længde kan bl.a. bero på analysen af aldersfordelingen af altanerne samt antallet af potentielle tilsynsførende.

Hvis det f.eks. besluttes, at altaner på 40 år eller derover skal underlægges et tilsyn, kan indfasningsperioden som *eksempel* udformes således:

- Første år: Altaner, der er 65 år eller derover skal undersøges.
- Andet år: Altaner, der er 50 år eller derover skal undersøges.
- Tredje år og hvert år herefter: Altaner, der er 40 år skal undersøges.

Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt at skelne mellem altaner i storbyer og mindre byer, da der skønnes at være nogenlunde den samme risiko for kollaps uagtet geografisk placering af bygningerne.

Omfanget af tilsynet og eventuelle opfølgende tilsyn

FORCE Technology og Teknologisk Institut, der er førende eksperter på området, har oplyst, 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.

Det skal afklares, hvor omfattende tilsynet af altanerne skal være, herunder om det skal være en sikkerhedsvurdering eller en tilstandsvurdering eller en kombination heraf.

Hvad der er mest hensigtsmæssigt, vil undersøges nærmere.

I forlængelse heraf kan der indføres krav om, at den tilsynsførende indberetter altanen til kommunen, hvis den vurderes til ikke at være sikker og dermed er ulovlig. Herefter vil det være op til kommunen at sikre, at bygningsejeren får lovliggjort byggesagen.

Uagtet, om der indføres krav om en sikkerhedsvurdering eller en tilstandsvurdering, skal det overvejes, hvordan der følges op på tilsynet. Dette kan evt. tilpasses altanernes vurderede restlevetid.

Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde

For at vurdere, hvem der kan udføre et tilsyn med altaner, er det nødvendigt først af klarlægge, hvilke kompetencer tilsynet kræver. Umiddelbart spænder de nødvendige kompetencer over viden og erfaring med visuel inspektion af altaner samt brug af både destruktive og ikke-destruktive undersøgelsesmetoder.

Det er en mulighed, at de beskikkede byggesagkyndige (fra Sikkerhedsstyrelsens huseftersynsordning) kan foretage en del af tilsynet. Denne mulighed skal undersøges nærmere. I den forbindelse skal de byggesagkyndiges kompetencer vurderes nærmere i forhold til muligheder og begrænsninger ved et altantilsyn.

Ovenstående kræver, at relevante parter inddrages - f.eks. forskellige rådgivende ingeniørvirksomheder, altanvirksomheder, byggesagkyndige og Sikkerhedsstyrelsen.

Gennemsnitlig pris for undersøgelse af en altan

Styrelsen har allerede indhentet oplysninger om pris på altanundersøgelser fra Teknologisk Institut og Force Technology. Som supplement til dette skal der udføres en stikprøve af, hvad det vil koste at foretage et tilsyn på 10 repræsentative altaner. Denne pris skal danne grundlag for en beregning af de samlede omkostninger ved indførslen af tilsynsordningen.

Afklaringen af, hvilke altaner der er repræsentative for stikprøven, afhænger af vurderingen af den alder, som en altan skal have, når den skal underlægges et tilsyn. Ligeledes er det nødvendigt først at afklare, hvem der skal udføre tilsynet, og hvilket omfang tilsynet skal have.

I forlængelse af en vurdering af en altan vil der typisk komme udgifter til udbedring af skaderne fra undersøgelsen (f.eks. fra ophug af betonen). Dertil vil der komme ekstra udgifter til løbende vedligeholdelse, og hvis det vurderes, at der inden for den nærmeste tid vil være fare for kollaps, vil der komme udgifter til et egentligt renoveringsarbejde. Selvom disse efterfølgende handlinger ikke vil være omfattet af kravet om tilsyn, vil gennemsnitlige priser for dette ligeledes blive undersøgt.

Samlede omkostninger for indførslen af tilsynsordningen

Når det er afklaret, hvilke og hvor mange altaner der omfattes af ordningen, hvilket omfang tilsynet skal have, hvem der skal udføre tilsynet, samt hvad den gennemsnitlige pris for en altanundersøgelse er, vil de samlede omkostninger for indførslen af tilsynsordningen blive beregnet.

I forlængelse heraf vil der blive foretaget en vurdering af udgifterne til altantilsynet og evt. reparation af altanen, herunder omkostninger for henholdsvis ejere og lejere.

Andre overvejelser

Ud over ovenstående vil styrelsen bl.a. klarlægge konsekvenser af ordningen for kommunerne samt afsøge, om anden relevant lovgivning, f.eks. lejelovgivningen, vil have indvirkning på, hvordan en tilsynsordning kan udformes.

Styrelsen vil generelt sørge for, at de relevante parter bliver inddraget i forhold til, hvordan tilsynsordningen kan udformes, heriblandt tekniske eksperter og bygningsejere.

Det vil endvidere blive afklaret, hvorvidt der – aktuelt eller på et senere tidspunkt – er muligheder for at anvende digitale hjælpemidler til f.eks. overvågning af, hvorvidt en altan er ved at nedbryde eller har nået en alder, hvor dette bør undersøges.

Udførsel af undersøgelsen

Undersøgelsen udføres af en rådgiver med relevant erfaring inden for området. For at sikre en bred inddragelse af branchen vil styrelsen parallelt med rådgiverens undersøgelse indhente input fra andre relevante parter om følgende:

1. *Hensigtsmæssig alder på altanen, når den skal underlægges et tilsyn*
 - Inddragelse af andre relevante parter som f.eks. det danske standardiseringsudvalg for betontechnologi og udvalgte forskere på området.

2. *Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde*

- Input fra rådgivende ingeniørvirksomheder, altanvirksomheder, byggesagkyndige og Sikkerhedsstyrelsen.

3. *Udgifter for ejere og lejere i forhold til altantilsynet og evt. efterfølgende reparation*

Tidsplan

Undersøgelsen igangsættes primo marts 2021 og afsluttes med udarbejdelsen af en rapport og et politisk oplæg i juni 2021.

Den overordnede tidsplan er indskrevet i nedenstående tabel:

Måned	Handling
Primo marts – medio maj 2021	Rådgiver undersøger følgende: • Hensigtsmæssig alder på altanen, når den skal underlægges et tilsyn. • Antal altaner, der bliver omfattet af tilsynsordningen. • Evt. indførsel af indfasningsperiode. • Omfanget af tilsynet eventuelle opfølgende tilsyn. • Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde. • Gennemsnitlig pris for undersøgelse af en altan. • Samlede omkostninger for indførsel af tilsynsordningen. Undersøgelsen afsluttes med levering af rapport til styrelsen.
Marts – april 2021	Styrelsen indhenter input fra relevante parter i branchen om følgende: • Hensigtsmæssig alder på altanen, når den skal underlægges et tilsyn. • Hvilke kompetencer og kvalifikationer, den tilsynsførende skal besidde. • Udgifter for ejere og lejere i forhold til altantilsynet og evt. efterfølgende reparation. • Generelt om udformningen af en mulig tilsynsordning. Styrelsen vil ligeledes vurdere mulige konsekvenser for kommunerne samt afsøge, om anden relevant lovgivning, f.eks. lejelovgivningen, vil have indvirkning på, hvordan en tilsynsordning kan udformes. Derudover vil styrelsen undersøge, om der er muligheder for at anvende digitale hjælpemidler til f.eks. overvågning af altanernes sikkerhed.
Maj – juni 2021	Styrelsen samler op på rådgiverens undersøgelse og udarbejder en samlet rapport samt et politisk oplæg.

Det vurderes, at inddragelsen af ekstern rådgiver, der skal foretage størstedelen af undersøgelsen, samlet set vil koste omkring 500.000 kr.