

ÅRSBERETNING 2008





BYGGESKADEFONDEN

Byggeskedefonden er en selvejende institution med tre overordnede formål:

- at forestå og afholde udgifter til eftersyn af støttet boligbyggeri
- at yde støtte til dækning af byggeskader
- at bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet. Herudover kan fonden med socialministerens godkendelse deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet.

Der foretages både et 1-års eftersyn (svigt) og et 5-års eftersyn (kontrol). Ved eftersynene vurderes bygningernes tilstand og eventuelle skader registreres.

Fonden kan yde støtte til dækning af indtil 95 % af bygningsejerens udgifter til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Fonden

yder dækning til skader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets afleverings- eller skæringsdato.

Byggeskedefonden blev oprettet ved lov i 1986. Siden 1. juli 1986 er der i forbindelse med nybyggeri af almene boliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, ældreboliger, private andelsboliger og kollektive bofællesskaber indbetalt 1% af anskaffelsessummen til Byggeskedefonden. Indbetalingerne anvendes til dækning af fondens forpligtelser.

Grundlaget for Byggeskedefondens virksomhed er kapitel 11 i lov om almene boliger m.v.

Fonden omfattes af samme regler som offentlige forvaltningsorganer, herunder tilsyn fra Velfærdsministeriet og kontrol af Rigsrevisionen.

Yderligere oplysninger kan findes på:
www.byggeskedefonden.dk

Bebyggelser omfattet af fonden

	Bebyggelser primo 2008	Bebyggelser primo 2009	Boliger primo 2008	Boliger primo 2009
Almene familieboliger	3.578	3.334	80.200	75.000
Integrerede ungdomsboliger	634	516	5.154	4.413
Integrerede ældreboliger	61	61	743	743
Private andelsboliger	2.116	1.833	30.746	26.912
Ungdomsboliger	651	597	18.085	17.259
Ældreboliger	2.834	2.862	63.430	65.772
Lette kollektivboliger	59	10	805	150
Bofællesskaber	9	9	65	65
I alt	9.942	9.222	199.228	190.314

Note. Ca. 1.100 byggerier med ca. 16.000 boliger er ikke længere omfattet af fondens dækning 20 år efter byggeriets aflevering.

2	Overblik
4	Skadedækning
8	Erfaringsformidling
9	1-års eftersyn
12	5-års eftersyn
16	Retsafgørelser
20	Ny lovgivning
22	Regnskabets hovedtal
24	Bestyrelse og medarbejdere



Byggeteknisk erfaringsformidling 2008

I tilknytning til årsberetningen har fonden udarbejdet et hæfte med udvalgte byggetekniske artikler:

Totaløkonomivurdering
Rustne elevatorer
Bygbare tagboliger
Udbedring eller øget drift
Utætte zinktage
Arkitekt eneansvarlig



Sekretariat for ny privat byggeskadeforsikring

Byggeskadeforsikringsordningen for privat boligbyggeri er nu trådt i kraft og omfatter byggerier, der har fået byggetilladelse efter 1. april 2008. Forsikringerne tegnes i et af de tre private forsikringselskaber, der p.t. udbyder forsikringen, og det er også forsikringselskaberne, der skal forestå og afholde udgifterne til at foretage eftersyn.

Med henblik på at forebygge fremtidige svigt og skader skal erfaringerne fra eftersynene formidles til byggeriets parter. Denne opgave skal efter lovbestemmelserne principielt varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Styrelsen har imidlertid valgt at udbyde denne opgave og andre fælles funktioner, og efter udbuddet er der indgået en 3-årig kontrakt med et datterselskab, som Byggeskadefonden i henhold til lovgivningen har etableret. Datterselskabet køber arbejdskraft og andre ressourcer dels fra Bygge-

skadefonden dels fra andre relevante parter. Der blev ved tildelingen af opgaven bl.a. lagt vægt på fondens mangeårige erfaringer og succes med at reducere omfanget af svigt og skader. Sekretariatet får imidlertid meget begrænsede ressourcer til rådighed – bl.a. bliver det ikke muligt at foretage bearbejdning af eftersynsrapporterne. Det indebærer, at der ikke i forlængelse af den enkelte eftersynsrapport vil blive udsendt meddelelse svarende til fondens konklusionsbrev, hvori der er konkret vejledning til bygnings-ejeren om de registrerede forhold.

Byggeskadefonden – bedre data, færre skader!

Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggjorde primo 2009 rapporten "Omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i dansk byggeri". Rapporten belyser erfaringerne fra 2001 til i dag.

Af rapporten fremgår, at Byggeskadefondens registreringer af svigt ved 1-års eftersyn markerer sig i forhold til de fleste andre kilder til data på dette område ved at være både mere sammenhængende og mere sammenlignelige.

Rapporten konstaterer derudover, at omfanget af svigt – set over hele perioden – er reduceret på trods af, at byggebranchen specielt de seneste år har været præget af stor travlhed. Erhvervs- og Byggestyrelsens rapport bekræfter dermed på flere måder, at byggeskadefondsordningen for det støttede boligbyggeri har været en succes.

Landets byggeviden er afhængig af det almene boligbyggeri

Der er siden 1. januar 2007 stort set ikke givet støttetilsagn til nye almene boliger. Det har så godt som ikke været muligt at bygge nyt indenfor de snævre maksimumbeløb under de seneste års højkonjunktur, og udlejning af alment nybyggeri har også haft hård konkurrence fra det private boligmarked, som med flexlån og afdragsfrie lån de seneste år har haft betydeligt gunstigere vilkår.

I løbet af 2009 og 2010 foretages der 1-års eftersyn af de sidste byggerier, der fik tilsagn før 2007. 1-års eftersynene er Byggeskadefondens væsentligste kilde til viden, der formidles til byggeriets parter med henblik på forebyggelse af svigt og byggeskader. Fondens kompetencer på dette område nyder stor anerkendelse, men de kan kun opretholdes i fremtiden, hvis der atter kommer gang i det almene byggeri.



Nyt program til vurdering af totaløkonomi på udvalgte bygningsdele

Levetider og totaløkonomi får større og større fokus i byggeriet. Byggeskade-fonden har i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening og med ekstern bistand udviklet et program til vurdering og beregning af totaløkonomi. Modellen omfatter foreløbig tage, facader og vinduer og vil senere blive suppleret med vådrum. Dermed håndteres de bygningsdele, hvor valg af udformning, materialer m.v. har størst betydning for anlægsudgift, levetid og fremtidige udgifter til drift og vedligeholdelse. Se mere om totaløkonomi på www.byggeskade-fonden.dk.



Skadedækning

Skadedækning fordoblet

Byggeskadefonden udbetalte 75 mio. kr. i skadedækning i 2008 mod 36 mio. kr. i 2007.

Der blev afsluttet 156 skadesager i 2008. Endeligt byggeregnskab blev godkendt i 98 sager, hvor skaderne er udbedret, og 54 sager blev afvist fra dækning. Hertil kommer endelig afslutning af nogle langvarige ansvarssager, hvor byggeregnskabet var blevet afsluttet i tidligere år. Der blev dermed afsluttet lidt flere sager end de 147 nye anmeldelser.

Den gennemsnitlige skadedækning i de 98 afsluttede byggeregnskaber i 2008 var ca. 750.000 kr. Det er noget over niveauet de seneste år og svarer til dækningen i 2001-2002. Gennemsnittet er trukket op af 4 byggerier, hvor den samlede dækning udgjorde over 38 mio. kr., svarende til mere end halvdelen af den samlede udbetaling for hele 2008.

Skadedækningen på 75 mio. kr. svarer til 63 % af de samlede udbedningsudgifter. Bygningsejerne betalte dermed selv 37 %, svarende til 44 mio. kr. Ud over 5 % selvrisiko skyldes forskellen især fradrag for forbrugt levetid på f.eks. nedbrudte tegl- og eternittage - et fradrag, som naturligvis stiger, når de fleste byggeskader fortsat drejer sig om de ældste byggerier under fonden.

Antal anmeldelser er faldende

Der blev anmeldt byggeskader i 147 byggerier i 2008, hvilket var lidt færre end i 2007, hvor der blev anmeldt 166 sager. Det er lidt under niveauet i de sidste 10 år, hvor fonden har modtaget i underkanten af 200 anmeldelser om året.

39 % af anmeldelserne afvist

Af de 140 afgørelser, der blev truffet i 2008, blev 86 anerkendt som dækningsberetti-

gede og 54 blev afvist fra dækning. I mange af de anerkendte sager er der også forhold, som er blevet afvist. De 54 afvisninger svarer til 39 % af afgørelserne i 2008, og afvisningerne skyldes, at bekendtgørelsens betingelser for skadedækning ikke var opfyldt. I de seneste år har andelen af afvisninger ligget på et tilsvarende niveau.

Færrest skader i ældreboliger

Der blev anmeldt forholdsmeæssigt færrest byggeskader vedrørende ældreboliger. Kun 17 % af anmeldelserne vedrørte disse byggerier, der tilsammen udgør 29 % af alle de byggerier, der hørte under fonden ved starten af 2008.

Der blev anmeldt forholdsmeæssigt flest skader i byggerier med private andelsboliger, da 39 % af alle anmeldelser vedrørte disse byggerier, som udgjorde 21 % af alle byggerierne.

Flest anmeldelser fra de ældste byggerier

2/3 eller 98 anmeldelser vedrørte skader i byggerier, der blev afleveret i årene 1988 - 1997. Den resterende 1/3 eller 49 anmeldelser i 2008 vedrørte byggerier afleveret 1998 - 2008.

Antallet af anmeldelser af konstruktive forhold er faldet markant i de senere år. Det samme gælder for anmeldelser af tage med nedbrudte teglstene. Sidstnævnte fald skyldes antageligt milde vintre. Til gengæld er antallet anmeldelser af skader på undertage og på rør/kloak steget.

Indtægter efter regres

Efter skadebekendtgørelsens § 16 indtræder fonden i bygningsejers ret til erstatning eller anden kompensation, herunder forsikringsdækning, mod bygningsejers aftaleparter eller forsikringsselskaber. Fondens har således ret til at gøre regres mod de ansvarlige for skaderne.

Status over skadesager – ultimo 2008

Anmeldelsesår	1990-2005	2006	2007	2008	I alt
Anmeldelser i alt	2.748	185	166	147	3.246
Igangværende sager	74	80	69	126	349
Afsluttede sager	2.674	105	97	21	2.897
heraf afviste	898	63	79	18	1.058
Afvisningsprocent	33	34	48	12	33

Skadeanmeldelser 2006-2008 – fordelt på boligtyper

	2006		2007		2008	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Almene familieboliger*	60	32	82	49	68	46
Private andelsboliger	75	41	54	33	57	39
Ungdomsboliger	5	3	8	5	5	3
Ældreboliger/lette kollektivboliger	45	24	22	13	17	12
I alt	185	100	166	100	147	100

* Inklusiv integrerede ungdoms- og ældreboliger.

Skadeanmeldelser 2006-2008 – fordelt på skadetyper

	2006		2007		2008	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Stabilitet	22	12	16	10	16	11
Tegltagsten	25	14	13	8	8	5
Undertage	-	-	-	-	9	6
Eternitplader	10	5	19	11	16	11
Ydervægge	33	18	27	16	31	21
Vinduer, døre	18	10	12	7	8	5
Rør mv.	13	7	15	9	21	14
Øvrige	64	35	64	39	38	26
I alt	185	100	166	100	147	100

Tallene er opgjort på de enkelte års beretningstidspunkter. I årene 2006 og 2007 var undertage indeholdt i gruppen "Øvrige".

Skadedækning

Udbetalte og reserverede skadedækninger

Beløb ej pristalsregulerede i mio. kr. inklusiv moms

Byggeårgange	1987-92	1993-95	1996-98	1999-2008	1987-2008
Antal byggerier	4.310	1.479	1.247	3.193	10.229
Anerkendte skader, antal	1.521	353	114	100	2.088
Anerkendte skader, procent af antal byggerier	35	24	9	3	20
Anskaffelsessummer	49.000	20.000	18.000	76.000	163.000
Skadedækninger	892	169	66	78	1.205
Skadedækninger, procent af anskaffelsessum	1,8	0,8	0,4	0,1	0,7

Tabellen viser, at omfanget af både anerkendte skader og skadedækninger er reduceret mærkbart siden fonden i starten af 1990'erne påbegyndte 5-års eftersyn og derefter har fulgt op med målrettet erfaringsformidling. 1-års eftersyn startede i slutningen af 1990'erne.

Bemærk, at anerkendte skader og skadedækninger i de nyeste årgange 1999-2008 vil stige forholdsmæssigt mere end 1987-1998.

Udgifter og erstatninger 2006-2008

Beløb ej pristalsregulerede i ca. mio. kr. inklusiv moms

	2006	2007	2008
Udbedringsudgift	75	61	119
Gennemsnitlig udbedringsudgift pr. sag	0,66	0,73	1,20
Udbetalt skadedækning	47	36	75
Gennemsnitlig skadedækning pr. sag	0,41	0,43	0,75
Skadedækningsprocent	61%	59%	63%
Indvundne erstatninger	7	12	18
Værdi af udbedring ved ansvarlig for skade	8	7	2,5
Advokatudgifter m.v. i regressager	4	5	5



Himmerlandsparken, Aars • Almene boliger • Aars Boligforening

Der blev iværksat regres i 10 sager i 2008. Regresbeholdningerne blev endeligt afsluttet i 16 tilfælde. Ved udgangen af 2008 var regres ikke afsluttet i 67 sager.

Den økonomiske effekt for fonden af regresudøvelsen er dels, at de ansvarlige for skader betaler erstatninger, dels at de foretager udbedringer af skader uden beregning, hvorved fonden sparer en udgift. Opgørelsen af indtægter (se tabel) omfatter kun sager, fonden har gjort regres i. Opgørelsen af udgifter i tabellen omfatter både advokatudgifter, syn & skøn og diverse udgifter til rets- og voldgiftssager. Udgifterne vedrører alle regressagerne og ikke kun de

sager, der har ført til erstatninger m.v. Fondens administrationsudgifter og særlige teknikerudgifter i regressager er ikke medregnet.

Reservationsbeløb

Reservationsbeløbene opgøres som omkostninger til tekniske rådgivere, håndværkere, byggestyring, byggelånsrenter, revision m.v. Reservationsbeløbet i den enkelte sag udgår, når skaderne er udbedret, og fonden har udbetalt sin dækning til bygningsejeren.

Det gennemsnitlige reservationsbeløb pr. sag var i 2008 ca. 600.000 kr. Det er på samme niveau som i de senere år.

Erfaringsformidling

Udover fondens hjemmeside www.byggeskadefonden.dk gennemfører den en bred vifte af erfaringsformidlingsaktiviteter. Fonden har i 2008 været involveret i følgende formidlingsaktiviteter:

Orienteringsmøder

110 rådgiverfirmaer med i alt ca. 220 medarbejdere deltog i fondens informationsmøder 5 forskellige steder i landet. Herudover inviteres en række af fondens samarbejdspartner. Hensigten med møderne er at kvalificere eftersynsfirmaerne og sætte fokus på en række byggetekniske og juridiske forhold inden for det almene boligbyggeri.

Se nærmere program samt materiale for orienteringsmøderne på fondens hjemmeside www.byggeskadefonden.dk – under "Eftersyn" på forsiden.

Byggetekniske artikler

Fonden har i lighed med de foregående år produceret byggetekniske artikler til en række fagblade. Artiklerne vil kunne findes på fondens hjemmeside og downloades derfra.

Kurser og undervisning

Fonden har deltaget i en række temamøder i byggevirksomheder og på tegnestuer i forbindelse med den almindelige erfaringsformidling. Herudover fungerer fondens medarbejdere som undervisere på kurser for bygherrer, driftspersonale og kommunale byggesagsbehandlere.

Deltagelse i følgegrupper

Fonden deltager i en række følgegrupper på SBI med udgangspunkt i nye og med henblik på opdatering af ældre anvisninger.

Samarbejde med Byg-Erfa

Fonden er aktiv i Byg-Erfas teknikergruppe og bestyrelse. Fondens erfaringsformidling sker i tæt samarbejde med Byg-Erfa. Fonden har været medforfatter på Byg-Erfa blade. Se nærmere på www.byg-erfa.dk.

Deltagelse i DUKO

Fonden deltager i bestyrelse og teknikergruppe i Dansk Undertagsklassifikationsordning. Formålet med DUKO er at formidle viden om korrekt valg og udførelse af undertag til bygningsejere, rådgivere og udførende. Se nærmere på www.duko.dk.



Valdemarsgade, Brønderslev • Plejeboliger og plejecenter

1-års eftersyn

Svigt gruppe 4 og 5

2004:	4 %
2005:	4 %
2006:	3 %
2007:	2 %
2008:	1 %

Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2008 sagsbehandlingen af 187 bebyggelser med 4.836 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 26 boliger pr. bebyggelse.

I kun 2 bebyggelser svarende til godt 1 % blev der registreret svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 11), der skal udbedres i umiddelbar fortlængelse af 1-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens dækning. Det er det hidtil laveste omfang. Se i øvrigt diagrammet side 14. Antallet var knap 30 % i de byggerier, der blev afleveret i starten af 1990'erne.

De almene bygherrer og de parter, der opfører almene byggerier, fastholder dermed de meget markante kvalitetsforbedringer, der blev påbegyndt i starten af 1990'erne.

Disse resultater dokumenterer, at de almene bygherrer er professionelle og velkvalificerede, når det drejer sig om at tilrettelægge og gennemføre nybyggerier. De almene bygherrer har forstået at omsætte erfaringerne til gavn for byggeriet, og de er med årene blevet mere velkvalificerede, bl.a. i kraft af kurser og videreuddannelse for bygherrer i både Boligselskabernes Landsforenings og Byggeskadefondens regi.

De fine resultater i almene byggerier viser også effekten af de særlige krav om kvalitetssikring – herunder bl.a. totaløkonomi, projektgranskning og risikoerklæringer – og statiske beregninger, der gælder for almene byggerier, men ikke for private byggerier. Effekten skyldes naturligvis også Byggeskadefondens virke med at registrere og formidle erfaringer om svigt samt med at bistå de almene bygherrer med at fastholde projekterende og entreprenører på deres ansvar for svigt og skader.

Den byggetekniske kvalitet i private nybyggerier er ikke hidtil blevet registreret på

samme måde som i Byggeskadefonden, men byggeriets parter og vidensinstitutioner vurderer, at der er væsentlig færre svigt og fejl i almene end i private nybyggerier.

Bl.a. derfor er der nu indført en byggeskadeforsikringsordning for privat boligbyggeri, der opføres af professionelle bygherrer. Byggeskadefonden har via et datterselskab efter udbud vundet opgaven med at drive sekretariatsfunktionen, herunder overvåge udviklingen af svigt i private boligbyggerier.

Svigttyper

Der blev kun registreret 2 svigt i gruppe 4 fordelt på 2 bebyggelser.

Det dyreste svigt drejer sig om et byggeri med 41 ældreboliger, hvor underkant af murværk af æstetiske grunde er placeret under terræn, men uden at der er truffet fornødne foranstaltninger til at sikre, at der ikke trænger fugt gennem murværket. Vi skønner, at det vil koste omkring 1,7 mio. kr. at udbedre dette.

Det andet svigt drejer sig om et byggeri med 31 ældreboliger, hvor tage over nogle overdækkede gangarealer/boliggader opfugtes, fordi de hverken er forsynet med dampspærre eller udluftning.

De samlede gennemsnitlige udbedringsomkostninger var 1 mio. kr. pr. svigt i 2008. Det er væsentligt mere end de foregående år, og det skyldes især svigtet vedrørende murværket under terræn. De samlede udbedringsomkostninger udgjorde i 2008 dermed kun 0,05 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af alle de 187 eftersete bebyggelser.

De senere år har det været omkring 0,1 %, medens det var ca. 1 % i byggerier, der blev afleveret indtil midt i 1990'erne.

1-års eftersyn

Sagsbehandlede 1-års eftersyn 2008

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	49	1	130	7	187
Antal sagsbehandlede boliger	1.181	10	3.272	373	4.836
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.204	9	2.652	249	4.114
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	0	0	2	0	2
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	0	0	72	0	72
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	0	0	2	0	2
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	0%	0%	2%	0%	1%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	0%	0%	2%	0%	1%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Ydervægge	2	2.000	1.000



Mejerivangen, Tirstrup • Almene boliger • Randersegnens Boligforening

Gruppe 1

Bygningsemnet er intakt eller har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af ubetydeligt omfang. Der har været tilstrækkelige oplysninger om alle bygningsdele. Normalt vedligehold er tilstrækkeligt.

Gruppe 2

Bygningsemnet har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang, og/eller der mangler oplysninger om nogle mindre væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger bør fremskaffes. De registrede og eventuelle ikke-synlige svigt kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.

Gruppe 3

Bygningsemnet har væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade men af mindre omfang, og/eller der mangler oplysninger om væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger skal fremskaffes. De registrede og eventuelle ikke-synlige svigt skal udbedres.

Gruppe 4

Bygningsemnet har byggetekniske svigt eller byggeskade af stort omfang. Der er stor sandsynlighed for, at der udvikles en byggeskade, eller at en byggeskade udvikles yderligere. Der skal foretages udbedring i forlængelse af eftersynet.

Svigtgrupper

Gruppe 5

Bygningsemnet har byggetekniske svigt eller byggeskade, der er alvorlige og af betydning for personsikkerheden. Der skal omgående gribes ind med forebyggende foranstaltninger.

5-års eftersyn

Svigt gruppe 4 og 5

2003:	10 %
2004:	8 %
2005:	6 %
2006:	4 %
2007:	3 %

Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2008 sagsbehandlingen af 447 bebyggelser med 10.415 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 23 boliger pr. bebyggelse.

I 15 af bebyggelserne svarende til godt 3 % blev der registreret 17 svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 11), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet.

Ved 1-års eftersynene blev disse 17 svigt registreret således:

- I 2 bebyggelser var i alt 3 svigt også vurderet til gruppe 4
- I 9 bebyggelser var 10 svigt vurderet til gruppe 2 eller 3
- I 4 bebyggelser blev svigtene ikke registreret.

I de 2 første bebyggelser blev svigtene allerede ved 1-års eftersynene vurderet som så væsentlige, at de blev placeret i gruppe 4. I begge disse bebyggelser har de ansvarlige foretaget delvise, men desværre ikke tilstrækkelige udbedringer.

I de 9 bebyggelser, hvor 10 ikke-synlige svigt ved 1-års eftersynene blev vurderet til gruppe 2 eller 3, drejer det sig i 5 tilfælde om stabilitet, 2 om fundamenter, 1 om ydervægge, 1 om tage og 1 om afløb. Svigtene fra 1-års eftersynene var ikke blevet udbedret, og forholdene blev derfor undersøgt nøjere ved 5-års eftersynene, hvorved der viste sig væsentlige svigt.

I de sidste 4 bebyggelser drejede svigtene sig om ikke-synlige udførelsesfejl vedrørende fundamenter, ydervægge, vådrum og trapper/altaner som på grund af manglende kvalitetssikring ikke blev registreret ved 1-års eftersynene.

Ved 1-års eftersynene af de 447 bebyggelser var der svigt i gruppe 4 i 20 svarende til godt 4 % af bebyggelserne. Heraf var der i 2 af

bebyggelserne fortsat svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, fordi svigtene fra 1-års eftersynene kun var blevet udbedret meget mangelfuldt, som nævnt ovenfor. Det betyder, at der i de øvrige 20-2 = 18 bebyggelser ved 5-års eftersynene ikke længere var svigt i gruppe 4. Det viste sig desværre ved 5-års eftersynene, at svigtene i disse 18 bebyggelser kun var delvis udbedret, men dog så meget, at de resterende svigt ved 5-års eftersynene ikke længere blev vurderet til gruppe 4.

For de 18 bebyggelser, hvor der ikke længere var svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, blev udbedringsomkostningerne ved 1-års eftersynene skønnet til knap 9 mio. kr. eller 0,5 mio. kr. i gennemsnit. I 10 af bebyggelserne har bygningsejere uden fondens medvirken formodentlig fået de ansvarlige til at foretage udbedring, og i 4 bebyggelser har vi modtaget skadeanmeldelse, men vi har indgået forlig med de ansvarlige om udbedring. Det er meget tilfredsstillende, at udbedring af svigtene i disse 14 bebyggelser – ca. 7,5 mio. kr. – er sket stort set uden udgifter for Byggeskadefonden. For de ansvarlige betyder disse udbedringer formentlig, at de mister fortjenesten og måske får tab på disse byggerier. Byggeriets parter har derfor en væsentlig økonomisk interesse i at undgå disse svigt ligesom øvrige fejl og mangler.

I de resterende 4 bebyggelser har vi også modtaget skadeanmeldelse. Udbedringerne kostede i alt knap 0,5 mio. kr., og vi har måttet yde skadedækning på i alt godt 0,3 mio. kr., da det ikke har været muligt at indgå forlig eller opnå erstatning fra de ansvarlige.

Svigtyper

Der blev registreret 17 svigt i gruppe 4 fordelt på 15 bebyggelser.

De 3 dyreste svigt drejede sig om byggegruber og fundamenter, hvor de samlede ud-

Sagsbehandlede 5-års eftersyn 2008

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	203	31	192	21	447
Antal sagsbehandlede boliger	4.410	516	4.694	795	10.415
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	3.253	426	3.143	354	7.176
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	9	2	1	3	15
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	219	52	30	142	443
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	13,7	1	0,3	2	17
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	4%	6%	1%	14%	3%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	5%	10%	1%	18%	4%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,4%	0,2%	0,0%	0,6%	0,2%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Fundamenter	3	7.800	2.600
Bærende og stabiliserende konstruktioner	7	4.000	600
VVS og afløb	2	1.000	500
Tage	1	200	200
Vægge	3	3.000	1.000
Vådtrum	1	1.000	1.000
I alt	17	17.000	1.000

5-års eftersyn

bedringsomkostninger blev skønnet til ca. 7,8 mio. kr. eller gennemsnitligt 2,6 mio. kr. Heraf vedrører godt 6 mio. kr., der svarer til ca. 16 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af ét enkelt byggeri, hvor man har undladt at fjerne sætningsgivende jordlag med den følgevirkning, at fundamenter, kloakker, belægninger m.v. sætter sig.

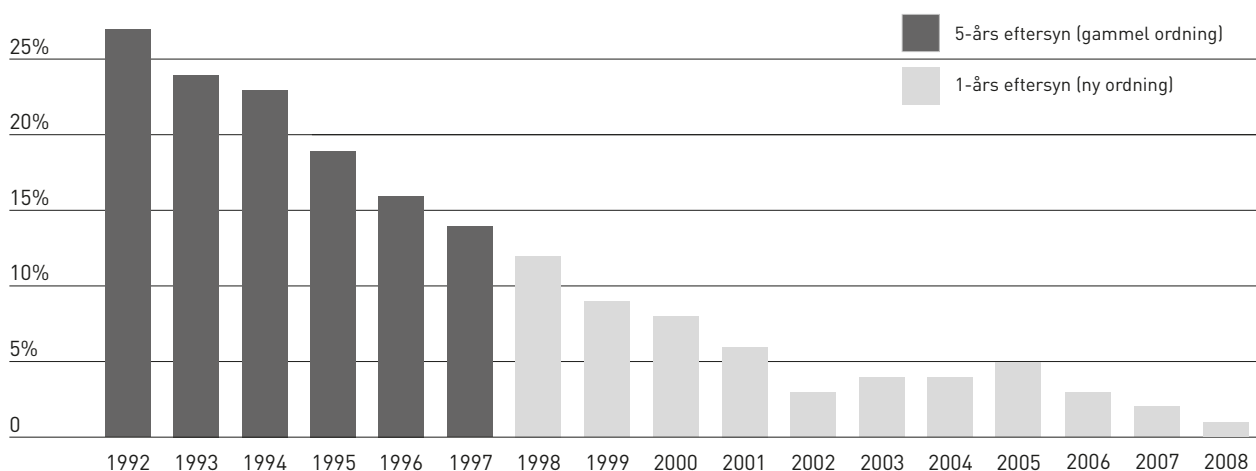
I 7 tilfælde drejede det sig om projekterings- og udførelsessvigt ved de bærende og stabiliserende konstruktioner. De samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til gennemsnitligt knap 0,6 mio. kr. eller i alt 4 mio. kr., der svarer til ca. 4 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af disse 7 bebyggelser.

I 2 tilfælde drejede det sig om svigt vedrørende ydervægge, hvor de samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til 3 mio. kr. eller gennemsnitligt 1,5 mio. kr. Heraf vedrører knap 2,9 mio. kr., der svarer til ca. 8 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af ét enkelt byggeri, hvor der er adskillige projekterings- og udførelsessvigt vedrørende skalmure og altaner.

For alle 17 svigt blev de gennemsnitlige udbedringsomkostninger skønnet til 1,0 mio. kr. Gennemsnittet var dermed højere end de foregående år: 2007: 0,7 mio. kr., 2006: 0,75 mio. kr., 2005: 0,6 mio. kr. og 2004: 0,4 mio. kr.

Udviklingen i væsentlige svigt 1992-2008

Antal byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle byggerier med aflevering de anførte år. (Gruppe 4 og 5 – se side 11). Der er endnu ikke gennemført 1-års eftersyn af alle byggerier, der er afleveret i 2008.





Silkeborgvej, Århus • Ungdomsboliger i tagetage • Boligforeningen Ringgaarden

Retsafgørelser

KORROSION I VANDRØR

Totalentreprenør pålagt ansvar for tæringsskader i rørsystem til brugsvand - ikke udviklingsskade.

I to københavnske andelsboligforeninger, som var taget i brug i 2002, viste der sig omfattende tæringsskader på brugsvandsrør i 2004. Rørsystemet var hovedsagelig udført i varmgalvaniserede stålør med visse dele i kobber. Varmtvandsanlægget, som bl.a. indeholdt en varmeveksler med kobberdele, blev ramt af gennemtæring allerede i 2003. Fonden anerkendte skaderne på dele af rørsystemet som dækningsberettede og indbragte sagen for en voldgiftsret i 2005. Forinden havde totalentreprenøren rejst en syns- og skønssag overfor byggeriets teknikere og en vvs-entreprenør. Under henvisning til resultatet herfra afviste totalentreprenøren fondens regreskrav, idet der ifølge totalentreprenøren var tale om ny byggeteknisk viden om sammenhæng mellem vandkvalitet og rørmaterialer, som ikke var kendt på projekteringstidspunktet.

Voldgiftsretten afgjorde sagen i 2008. Under sagens forløb udviklede skaderne sig, og fonden anerkendte i 2006 og 2007 dækning af yderligere rørpartier, som blev inddraget under sagen. Inden rettens afsluttende behandling af sagen var rørsystemet blevet udskiftet til et anlæg af rustfrit stål, så fondens krav kunne opgøres til 3,1 mio. kr. foruden renter og omkostninger.

Totalentreprenøren inddrog flere kontraktparter i sagen ved såkaldt ad citation. Disse inddrog yderligere parter, således at voldgiftssagen kom til at omfatte 4 teknikerfirmaer og vvs-entreprenøren ud over de oprindelige parter.

Skadesårsager

Retten lagde i overensstemmelse med skønssrapporterne til grund, at de omfattende og hurtige tæring var forårsaget af anvendelse

af varmgalvaniserede jernrør i et område med en vandkvalitet som den aktuelle – i kombination med omfanget af messing, rød gods og kobber i anlægget, herunder fordelerrørene, samt for så vidt angår anlægget for varmt brugsvand tillige i kombination med den anvendte kobberlodede varmeveksler og fraværet af elektrolyse i de første 11-19 måneder.

Kendt viden

Retten fandt, at denne anvendelse af varmgalvaniserede rør indebar en betydelig risiko for svigt på grund af korrosion som i det foreliggende tilfælde, og at dette på det tidspunkt, hvor byggeriet blev projekteret og udført, på baggrund af omtalen i Byg-Erfa blad SFB (53)31-01-2000 var eller burde være kendt for tekniske rådgivere og entreprenører, der udførte vandforsyningsanlægget. Skaderne kunne således ikke henføres til udviklingsskader, selv om der på det pågældende tidspunkt måtte være entreprenører, der ikke var bekendt med Byg-Erfa bladet.

Byg-Erfa bladet var fra januar 2000, og projekteringen fandt sted i 2000 for den første andelsboligforenings byggeri og i 2001 for den anden forenings byggeri.

Tabsopgørelse

På den baggrund blev totalentreprenøren pålagt ansvar for tæringerne, idet erstatningen til fonden skulle fastsættes med udgangspunkt i udbedringsudgifterne. Da nye rustfri stålør er dyrere og har længere levetid end varmgalvaniserede stålør fandt totalentreprenørens advokat, at der skulle fradrages i erstatningen. Retten besluttede at reducere erstatningen med 3 %, svarende til ca. 100.000 kr. fordi forventet udskiftning af det nye anlæg ved udløb af dets levetid er udskudt. Derimod fandt retten ikke, at der skulle fradrages på grundlag af merprisen på nye rustfri stålør i forhold til de gamle varmgalvaniserede rør. Det blev begrundet med, at der ikke var indgået aftale om an-

vendelse af et bestemt materiale, at det var et offentligt støttet andelsboligbyggeri, at prisen derfor var fastsat i overensstemmelse med det rammebeløb, der gælder sådant byggeri, og at entreprisesummen således ikke var blevet større, selv om der inden aftalens indgåelse havde været planlagt anvendelse af rustfri stålror. Der var således ikke opnået en besparelse for bygherren.

Byggeskadefonden blev således tilkendt 3 mio. kr., alle omkostninger samt procesrenter.

Projekteringsansvar

Retten afgjorde yderligere, at totalentreprenøren i et vist omfang skulle have erstattet sit tab hos de adciterede firmaer for begåede projekterings- og udførelsesfejl.

I den indbyrdes endelige ansvarsfordeling blev to arkitektfirmaer friholdt, idet det var de to projekterende ingeniørfirmaer og vvs-entreprenøren, der havde begået fejl.

UVENTILEREDE TAGKASSETTER MED HYGRIODE

Entreprenøransvar for utæt dampspærre – hygrodioder. Ikke rådgiveransvar som følge af byggetidens viden – udviklings-skade.

I 2003 indbragte Byggeskadefondens advokat en sag om skade på uventilerede tagkassetter og tilsvarende ovenlyskasser for en voldgiftsret. I et byggeri fra 1997 med 72 boliger var der konstateret massive problemer med nedbrydning af tagkassetter og ovenlyskasser m.v. på grund af fugt, råd og svamp.

Taget var opbygget med uventilerede tagkassetter, som gik fra lejlighedsskel til lejlighedsskel og var leveret færdige med en dampspærre af hygrodioder ned mod lejlighederne. Ovenlyskasserne var ligeledes leveret færdige med hygrodioder på tag og de

3 sider. Arbejdet på tag/loft efter montering bestod derfor mest af samling/tætning af dampspærre (hygrodioder) indvendigt, opsætning af gipsplader, isætning af lodretstående vinduer og tagdækning med tagpap, herunder på ovenlyskasser.

Sagen blev afgjort i foråret 2008 efter en relativt omfattende proces med bl.a. 7 parter, 1 processtilvarslet producent og 8 involverede advokater. På det tidspunkt var udbedringen gennemført for næsten 20 mio. kr., svarende til fondens krav i sagen. Udbedring indebar bl.a., at ovenlyskasser blev erstattet af rytterlys, der ikke giver nævneværdig skygge, udskiftning af nedbrudte trædele i tagkassetter og omdannelse af dele af taget til varmt tag.

Sagens parter

Erstatningskravet var rettet mod en arkitekt, en ingeniør og en hovedentreprenør. Hovedentreprenøren havde inddraget yderligere 3 parter ved såkaldt adcitation; leverandøren af tagkassetter og ovenlyskasser, en tagdækker og en underentreprenør. Sidstnævnte havde udført monteringsarbejdet vedr. tage m.v. Leverandøren havde processtilvarslet producenten af den hygrodioder, der var anvendt i byggeriet.

Fondens argumenter

Fondens advokat fandt, at teknikerfirmaerne havde begået projekteringsfejl, bl.a. fordi ovenlyskasserne kastede skygge på taget, hvorfor tagkassetternes hygrodioder ikke kunne fungere efter hensigten, og fordi hele konstruktionen med store uventilerede ovenlyskasser med hygrodioder som dampspærre var uegnet. Hovedentreprenøren havde efter advokatens opfattelse ansvaret for udførelsesfejl, hvoraf den væsentligste var utæt dampspærre (hygrodioder) ved lejlighedsskel, over bad, ved tagkassettesamlinger og under dobbelte ovenlyskasser.

Retsafgørelser

Retten lagde i sin kendelse afgørende vægt på skønserklæringerne og syns- skønsmændenes samstemmende mundtlige forklaringer til retten. For så vidt angår omfanget af skader tog retten også hensyn til forklaring afgivet af den tekniske rådgiver, som fonden havde antaget til at forestå udbedringen.

Skader

Retten lagde derfor til grund, at ovenlyskasser var opfugtede og nedbrudte i et sådant omfang, at udskiftning af samtlige ovenlyskasser var påkrævet. Yderligere blev lagt til grund, at tagkassetterne omkring ovenlyskasserne var delvist opfugtede og nedbrudte, således at det var nødvendigt at fjerne tagdækningen inkl. krydsfinerpladerne i en afstand af mindst 1 meter omkring ovenlyskasserne. Hertil kom ifølge retten 2 mindre betydende forhold, idet

- afdækning af sterner var udformet forkert, og
- indbygning af vinduer var sket i plan med ovenlyskassers forside, dvs. med stor vandbelastning, og vandtætheden var kun sikret med en fugemasse mellem karm og ovenlyskasse. Samtidig var løskanter på ovenlyskasser udført uden bagvedliggende opbuk.

Utæt dampspærre

Årsagerne til skaderne på tagkassetterne og ovenlyskasserne kunne i det væsentlige henføres til udførelsesfejl, idet dampspærren af hygrodiode var utæt. Retten var enig med skønsmændene i, at det var almindelig kendt håndværksmæssig viden på opførelsestidspunktet, at dampspærre skulle udføres tæt. Retten fandt, at der havde foreligget fyldestgørende tegningsmateriale fra leverandøren, som beskrev samlingsdetaljer og sammenbygning af dampspærren af hygrodiode, og at dette materiale måtte være tilgået hovedentreprenøren og underentreprenøren. Hvis underentreprenøren var i tvivl om samlingsdetaljer, påhvi-

lede det ham efter AB92 at indhente vejledning hos bygherren (tilsynet), hvilket ikke var sket.

Skygge på taget

Medvirkende årsag til skaderne var efter skønsmændenes opfattelse, at dele af ovenlyskasserne og tagkassetterne lå i skygge eller med meget beskeden solpåvirkning, hvilket bevirkede en meget beskeden opvarmning og udtørring via hygrodiode på disse områder af taget. Skønsmændene oplyste på rettens forespørgsel, at hygrodiode i kombination med skyggeeffekten på taget i løbet af få år ville have forårsaget fugtskade på taget, selv hvis dampspærren af hygrodiode havde været samlet håndværksmæssigt korrekt. Yderligere oplyste skønsmændene, at der siden projekterings- og udførelsestidspunktet af byggeriet løbende var indhøstet erfaringer, hvorefter det var blevet erkendt, at anvendelse af hygrodiode som dampspærre vil kunne give fugtskader, hvis blot mindre dele af taget henligger i hel eller delvis skygge. På projekteringstidspunktet forelå en manual fra 1995 fra producenten af hygrodiode, som retten ikke længere fandt retvisende vedrørende skyggeforhold. Nutidens erfaringsgrundlag fremgår bl.a. af BygErfa erfaringsblad 05 12 29 fra 2005.

Udviklingsskade

Retten fandt på den baggrund, at det var i overensstemmelse med datidens viden at anvende hygrodiode som dampspærre i taget i bebyggelsen, hvorfor den skade, der er forårsaget som følge af brug af hygrodiode er en udviklingsskade, som bygherren (Byggeskadefonden) bærer risikoen for.

De projekterende teknikerfirmaer blev derfor frifundet, idet arkitekten dog blev pålagt projekteringsansvar for de nævnte mindre betydende forhold. Også leverandøren, der havde projekteret væsentlige dele af taget incl. ovenlyskasser blev frifundet.

Årsagsfordeling

Hovedentreprenøren fandtes ansvarlig for 2/3 af skaderne på tagkassetter og ovenlyskasser, mens udviklingsdelen af skaderne blev sat til 1/3. Underentreprenøren skulle godtgøre hovedentreprenørens erstatning. Tagdækkeren blev frifundet.

Udbedringens omfang

Skønsmændene havde skønnet, at udbedringen kunne gennemføres for ca. 6,1 mio. kr. inkl. moms. Retten anslog tabet til 10 mio. kr., idet der på grundlag af dokumentation blev tillagt bl.a. byggepladsudgifter. Da erstatningen til fonden kun udgjorde 2/3 af tabet endte det med en erstatning på 6,75 mio. kr., hvoraf arkitekten skulle betale 250.000 kr., underentreprenøren 6,5 mio. kr.

Omkostninger

Fonden blev pålagt at betale halvdelen af rettens omkostninger og en del andre sagsomkostninger. Fondens samlede juridiske nettoudgifter i denne sag beløber sig til mere end 1,5 mio. kr., ligesom tilrettelæggelsen af udbedringen har krævet ekstraudgifter til teknisk rådgivning for at sikre et gennemskueligt grundlag for voldgiftssagen. Men sagen har været med til at påpege væsentlige tekniske problemer med anvendelse af hydrodiode, herunder dannet baggrund for det omtalte BygErfa blad fra 2005.

Prissætning

Byggeskedefonden dækker kun nødvendig og forsvarlig udbedring. I denne sag var der stor overensstemmelse mellem fondens og skønsmændenes vurdering af udbedringens omfang. Derimod var skønsmændenes prissætning lav. Eksempelvis fandt fonden, at det var nødvendigt med totaloverdækning under udbedringen, hvilket bragte udgifterne til byggeplads op på næsten 4 mio. kr. I erstatningsudmålingen blev byggepladsudgifterne kun sat til ca. 1 mio. kr.

Kendelsen er optaget i Tidsskrift for Bygge- og Boligret 2008, side 428.



Udbedring af skader i tagkonstruktion med uventilerede tagkassetter



Ny lovgivning

Byggesagsbehandling og BR08

I 2008 blev Byggeloven ændret med henblik på afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen. Ændringen indebærer, at kommunerne ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold ved en række bygningstyper så som småhuse, herunder enfamiliehuse og tilbygninger til/ombygninger af enfamiliehuse. Ved tekniske forhold forstås krav, som er indført i medfør af byggeloven, til

- adgangsforhold eller tilgængelighed, herunder krav til indretning
- konstruktioner, herunder krav til fugt og holdbarhed,
- brandforhold,
- indeklima,
- energiforbrug og
- installationer

Brandforhold skal dog påses i sager om sammenbyggede enfamiliehuse med over to husstande, herunder række- og kædehuse.

De nye regler trådte i kraft den 1. januar 2009.

Byggeskadefonden afgav i forbindelse med lovforberedelsen et høringssvar, som udtrykte betænkelighed ved ændringerne. Efter fondens samlede vurdering vil fritagelse for kontrol – og dermed også generel fritagelse for dokumentation – af de byggetekniske forhold medføre væsentligt flere fejl og skader. Lovændringen modarbejder således efter fondens opfattelse bestræbelserne på at reducere omfanget af svigt i dansk byggeri. Fonden foreslog i stedet at målrette kommunernes tekniske byggesagsbehandling mod følgende væsentlige forhold:

- De bærende og stabiliserende konstruktioner
- Krav, der forebygger fugt og skimmel-svampe
- Sikre tagløsninger
- Brandsikring

Et nyt samlet bygningsreglement blev udsendt af Erhvervs – og Byggestyrelsen i slutningen af 2007. Bygningsreglement 2008, der trådte endeligt i kraft i august 2008, indeholder i højere grad end tidligere funktionskrav frem for detaljerede krav. Som følge af bl.a. ovennævnte ændringer af den kommunale byggesagsbehandling er bygningsreglementet ændret væsentligt pr. 1. januar 2009.

Se nærmere om Byggeloven og det nye bygningsreglement BR08 på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk



Marina Fjordpark, Aalborg • Almene og private andelsboliger • Andelsboligforeningen Himmerland



Regnskabs hovedtal

Regnskabet er i sin helhed fremlagt på fondens kontor til offentligt gennemsyn.

Uændret beholdning

Fondens samlede beholdninger udgjorde ca. 699 mio. kr. ultimo 2008, hvilket er på niveau med året før, hvor de udgjorde ca. 708 mio. kr. Beholdningerne er skabt ved reservationer til skadedækninger, af reservefonden og af bidragssaldoen, der skal finansiere eftersyn og fremtidige skadedækninger, der endnu ikke er anmeldt. Fonden er forpligtet til at dække byggeskader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets aflevering, og fonden omfattede ultimo 2008 ca. 9.200 byggerier med ca. 190.000 boliger.

Stigning i skadedækningen og fald i reservationer til anmeldte skader

Udbetalt og reserveret skadedækning er totalt set faldet til ca. 45 mio. kr. imod ca. 47 mio. kr. i 2007. Netto faldet fremkommer dels som følge af en væsentlig stigning i skadedækningen til ca. 75 mio. kr. i 2008 mod ca. 36 mio. kr. i 2007, dels af en stigning i de refunderede skadedækninger til ca. 18 mio. kr. i 2008 mod ca. 12 mio. kr. i 2007 samt et fald i reservationsbeløbet fra 2007 til 2008 på ca. 17 mio. kr.

Stigningen fra 2007-2008 i skadedækningen skyldes primært, at der er udbetalt over 38 mio. kr. i 4 store sager, som har været undervejs i en årrække. Posten udbetalt og reserveret skadedækning fremkommer som summen af udbetalte skadedækninger til bygningsejerne, omkostninger til rådgivning og stigning i reservationer, der fratrækkes indbetalte erstatninger.

Faldende indtægter

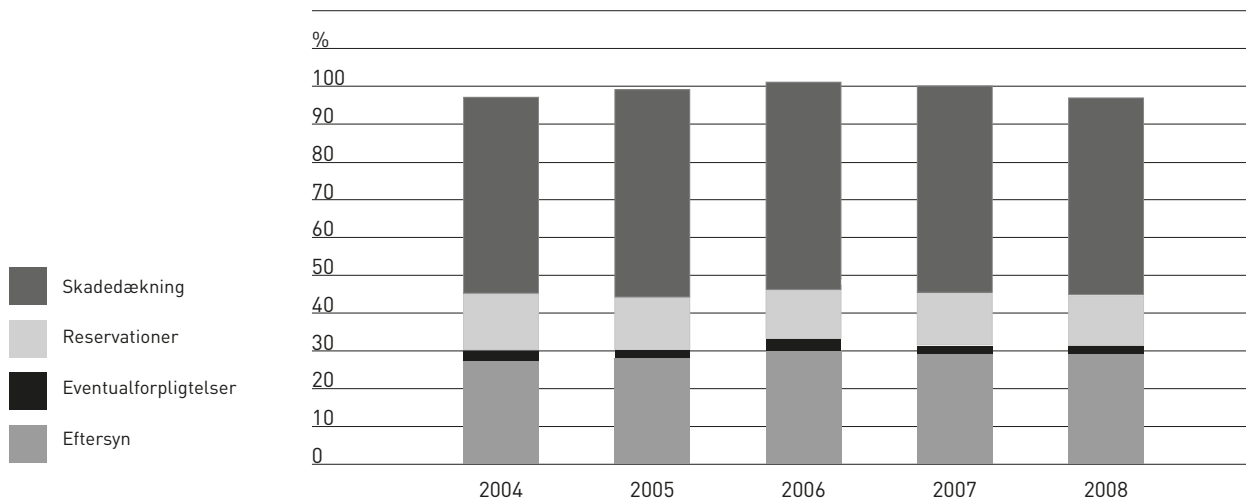
De pålignede bidrag udgjorde ca. 61 mio. kr. i 2008, hvilket er på niveau med året før, hvor de udgjorde ca. 56 mio. kr. De årlige bidragsindbetalinger steg i perioden 1998-2004, hvorefter de er faldet. Der forventes en fortsat faldende tendens, som følge af at der bliver afleveret væsentligt færre byggerier.

Større afkast

De finansielle nettoindtægter var ca. 36 mio. kr. i 2008, hvilket er en forbedring i forhold til året før, hvor afkastet var 17 mio. kr. Ændringen skyldes den positive udvikling i de danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer, som fondens beholdninger er placeret i. Midlerne er anbragt i tre porteføljeplejeaftaler, og i perioden fra etablering af aftalerne i 1988 har fonden opnået et afkast, der ligger væsentligt over pengemarkedsrenten.

Udgifter 2004-2008

Opgjort i % af bidrag og reservefondsandel



Regnskab 2008

Beløb i 1.000 kr.	2006	2007	2008
Omkostninger til rekvirerede eftersyn			
Modtagne fakturaer vedrørende gamle 5-års eftersyn	91	0	0
Kontrakter vedrørende gamle 5-års eftersyn	0	0	0
Tilbageført fra foregående år	0	0	0
Modtagne fakturaer vedrørende 1-års eftersyn	19.291	13.928	11.171
Kontrakter vedrørende 1-års eftersyn	4.444	4.745	3.782
Tilbageført fra foregående år	-8.786	-4.444	-4.745
Modtagne fakturaer vedrørende 5-års eftersyn	12.786	13.930	16.940
Kontrakter vedrørende 5-års eftersyn	3.540	5.172	6.764
Tilbageført fra foregående år	-4.212	-3.540	-5.171
Eftersyn i alt	27.063	29.791	28.746
Udbetalt / reserveret skadedækning			
Betalt skadedækning	44.485	29.570	61.669
Reserveret skadedækning	218.471	235.742	219.006
Tilbageført fra foregående år	-224.561	-218.471	-235.742
Skadedækning i alt	38.395	46.841	44.933
Status for bidrag			
Saldo primo	309.773	334.436	316.225
Pålignede bidrag	81.336	55.525	61.431
Årets bidragsforrentning m.v.	8.785	2.896	2.310
Eftersyn i alt	-27.063	-29.791	-28.746
Skadedækning i alt	-38.395	-46.841	-44.933
Saldo ultimo	334.436	316.225	306.287
Status for reservefond			
Saldo primo	206.607	197.436	190.618
Finansielle nettoindtægter m.v.	13.387	19.646	38.461
Administrationsomkostninger m.m.	-13.773	-23.568	-32.066
Overført bidragsforrentning m.v.	-8.785	-2.896	-2.310
Saldo ultimo	197.436	190.618	194.703

Bemærkninger:

Administrationsomkostninger består af omkostninger til administration og personale samt årets nedskrivning af kontorejendomme.

Bestyrelse og medarbejdere

Byggeskadefonden

Byggeskadefonden er en selvejende institution, oprettet ved lov i 1986. Byggeskadefonden omfatter samtlige almene familieboliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, ældreboliger, nybyggede private andelsboliger og kollektive bofællesskaber, der har modtaget tilsagn om støtte de sidste 20 år.

Bestyrelse pr. 31. december 2008

Lars Andersen, Odense AndelsBoligforening
(valgt af Boligselskabernes Landsforening) Formand

Hans Erik Lund, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
(valgt af Velfærdsministeriet efter indstilling fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) Næstformand

Eske Groes, Kommunernes Landsforening
(valgt af Kommunernes Landsforening)

Per Juulsen, Kollegiekontoret i Århus s.m.b.a.
(valgt af Velfærdsministeriet efter indstilling fra Kollegiekontorerne i Danmark)

Per A. Larsen
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Eva Lunding Olsen, OK-fonden
(valgt af Velfærdsministeriet efter indstilling fra OSI – Organisationen af Selvejende Institutioner)

Jørn Ravn, Domea s.m.b.a.
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Them Steensborg, Frederiksberg Kommune
(valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner)

Medarbejdere pr. 31. december 2008

Direktion

Gert Nielsen, direktør
Ole Bønnelycke, sekr. chef (jura/teknik)
Birger R. Kristensen, sekr. chef (økonomi)

Jura

Gorm Nilsson
Tanja T. Hansen
Caroline Josefsen
Robert Metasch
Dorthe Heidemann Petersen
Hanne Sørensen

Teknik

Jens Dons
Attila Hegyközy
Helge Bartholomæussen
Mie Byrdal Kloch Larsen
Henning Bårris
Peter Rasch Hansen
Bent Isager
Dorte Johansen
Elisabet Johnsen
Jørgen Jonstrup
Lena Friis Knudsen
Helen Koskela
Kasper Boel Nielsen
Kai Møller Pedersen
Poul Varnum
Jørgen Wegener

IT

Niels Erik Birkbak
Martin Edlich
Per D. Jørgensen

ÅRSBERETNING 2008

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Foto: Jens V. Nielsen

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

Oplag: 3.200

© Byggeskadefonden 2009



BYGGESKADEFONDEN

Studivestrate 50
1554 København V
Telefon 33 76 20 00
Telefax 33 76 20 10
bsf@bsf.dk
www.byggeskadefonden.dk