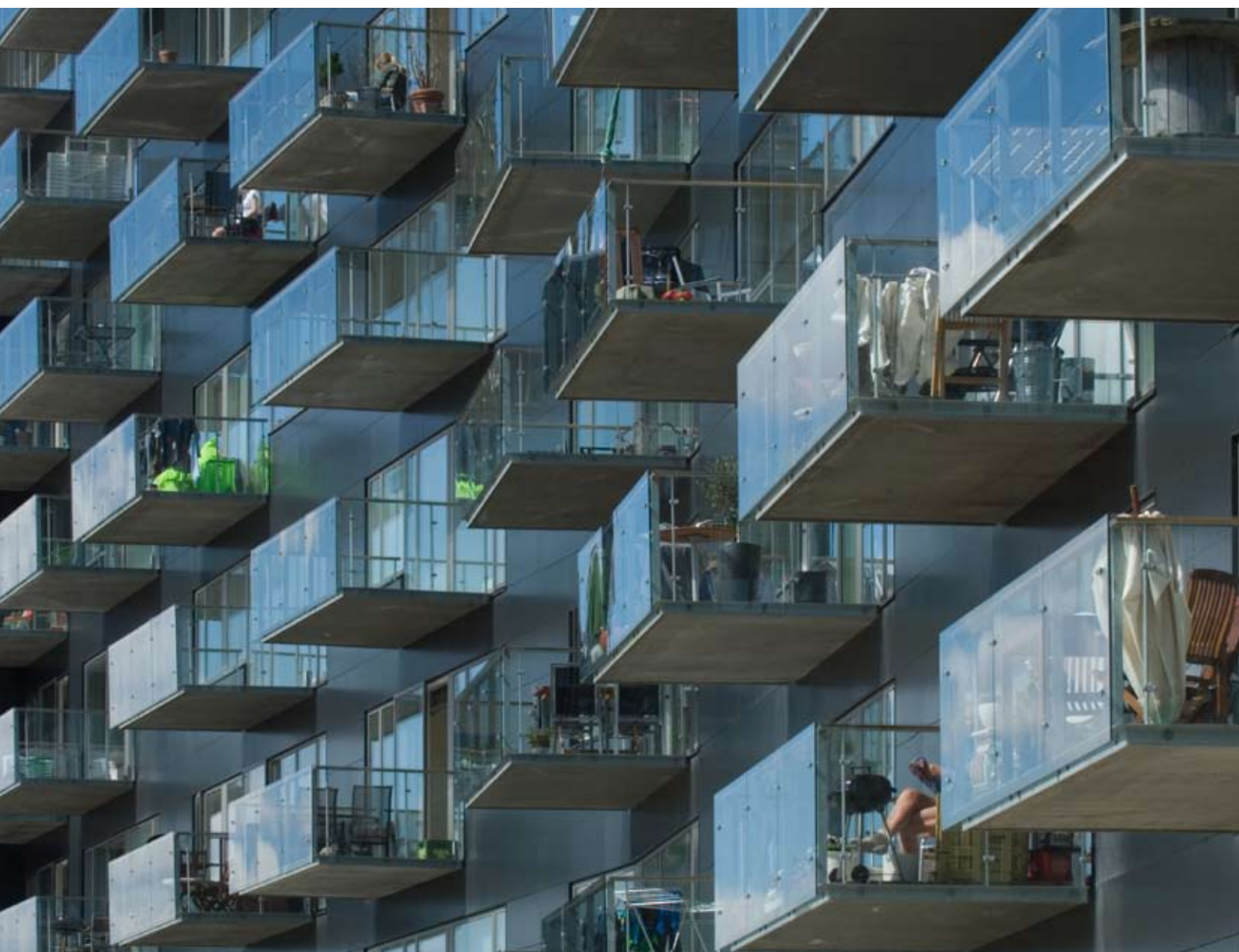


år Sber eTNIg 2007



BYGGESKADDEFONDEN

FoTos

årsberetning 2007 er illustreret med fotos af støttede boligbyggerier i Ørestad. byggerierne rummer typisk både ejer, andels- og lejeboliger for at understøtte målet om en mangfoldig Ørestad. byggerierne er opført som etageboliger i 5-9 etager og rummer en vifte af facade- og atløsninger, som er både arkitektonisk og byggeteknisk udfordrende.

Foto forside: boligslangen • FSb • Arkitema

Foto bagf ap: Parkhusene • Lejerbo • Arkitema

2	Overblik
4	Skadedækning
8	Erfaringsformidling
9	-års eftersyn
12	5-års eftersyn
16	Ny lovgivning
18	Regnskabet's hovedtal
20	Bestyrelse og medarbejdere



Byggeteknisk erfaringsformidling 2007

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

Projektgranskning
Byggeriet globaliseres
Tilgængelighed og fugtproblemer
Tagterrasser
DUKO
Skønserklæring afgjorde tvist
Underrådgiver ansvarlig



Kvaliteten i almene byggerier fastholdes – trods stor travlhed

Der var kun i 2 % af byggerierne med 1-års eftersyn i 2007 så alvorlige svigt, at de normalt anerkendes som dækningsberettigede, hvis de anmeldes som skader. Det er det hidtil laveste antal i fondens over 20-årige historie, og det er bemærkelsesværdigt i en tid, hvor byggeproduktionen ligger på et historisk højt niveau, og hvor der er stor travlhed hos alle byggeriets parter.

De alvorlige svigt drejer sig oftest om projekteringsfejl, og forklaringen på det lave antal i en tid med stor travlhed er formentlig, at de almene bygherrer og de projekterende har formået at fastholde fokus på at forebygge fejl i de væsentligste og mest risikofyldte forhold, således som det kræves i bekendtgørelsen om kvalitetssikring.

Antallet af øvrige svigt blev ikke reduceret i 2007 – det lå på samme niveau som året før og må anses som tilfredsstillende. På trods af den stigende travlhed er kvalitetssikringen ikke forringet i forhold til året før. Her er imidlertid stadig et stort potentiale for forbedring og besparelser for alle parter, da der fortsat er svigt i ca. 20% af de ca. 15.000 bygningsdele, der hvert år registreres ved 1-års eftersynene.

De stabile, lave tal for svigt i almene byggerier må i øvrigt betegnes som overordentligt tilfredsstillende ved sammenligning med antallet af fejl og mangler ved afleveringsforretningerne i ikke-almene byggerier. Det drejer sig oftest om sjuks og fejl fra håndværkeres og entreprenørers side, og her tyder målinger og skøn på, at antallet af fejl og mangler har været kraftigt stigende i forhold til året før.

Usædvanlig lav skadedækning og høje erstatninger

Der blev i 2007 kun udbetalt skadedækninger på 37 mio. kr., hvilket er det hidtil laveste siden 1996. Skadedækningerne toppede i 2000-2002 med omkring 120 mio. kr. om året. Herefter er det faldet, således at der gennemsnitligt er udbetalt knap 100 mio. kr. om året i den mellemliggende periode.

Forklaringen er – som vi også i tidligere beretninger har påpeget – at der fortsat kun anmeldes få skader i de nyere byggerier, der er opført efter midten af 1990'erne, og at byggeskaderne, der anmeldes i de tidligere

byggerier, primært drejer sig om materialeskader, hvor fondens skadedækning er væsentligt reduceret som følge af opbrugt levetid. Fonden erstatter fx ikke et 15 år gammelt tag med et nyt uden fradrag.

Samtidig blev der indvundet knap 12 mio. kr. i erstatninger fra ansvarlige projekterende og entreprenører. Det er det højeste erstatningsbeløb, fonden hidtil har indvundet på ét år.

Ny byggeskadeforsikring for privat boligbyggeri

Folketinget vedtog i 2007, at der med virkning fra 1. april 2008 skal tegnes en privat byggeskadeforsikring for hovedparten af det private nybyggeri af boliger. Ordningen er obligatorisk og har to formål: at indføre en forbrugerbeskyttelse og at hæve kvaliteten i de private boligbyggerier. Den private ordning består af de samme elementer som Byggeskadefonden: 1-års og 5-års eftersyn, skadeforsikring og forebyggende erfaringsformidling.

Det er usikkert, om ordningen kan give de samme kvalitetsforbedringer som Byggeskadefonden har medført. Meget afhænger af hvordan eftersynene udføres, og især af hvordan resultaterne formidles – et forhold, der ikke er ret højt prioriteret i den private ordning. Det er ikke afklaret, om fonden skal medvirke i den nye ordning, der er nærmere beskrevet i beretningens afsnit om "Ny lovgivning".



Fokus på projektgranskning – ny vejledning for bygherrer

Projektgranskning kan give store besparelser for bygherren – på kort og især på længere sigt. Fonden har udarbejdet en vejledning, som beskriver, hvordan bygherren – typisk med ekstern bistand – sikrer, at der foretages en kvalificeret granskning af projektet gennem hele processen.

Granskningen har særlig fokus på projekteringsarbejdet frem til byggeriet kommer i udbud – inden det bliver rigtig dyrt at rette op på forglemmelser, fejl eller dårlige beslutninger.



Skadedækning

Skadedækning holder fortsat lavt niveau

Der blev afsluttet 160 skadesager i 2007. Endeligt byggeregnskab blev godkendt i 81 sager, hvor skaderne er udbedret, og 75 sager blev afvist fra dækning. Hertil kommer endelig afslutning af et antal langvarige ansvarssager, hvor byggeregnskabet var blevet afsluttet i tidligere år. Der blev dermed afsluttet lidt færre sager end de 166 nye anmeldelser.

Den gennemsnitlige skadedækning i de 81 afsluttede byggeregnskaber i 2007 var ca. 430.000 kr. Det svarer til 2006-niveauet og er lavere end i 2001-2002, hvor den gennemsnitlige skadedækning var ca. 750.000 kr.

Den faldende skadedækning skyldes, at de gennemsnitlige udbedringsomkostninger er faldet væsentligt i de afsluttede sager siden 2002, og at bygningsejernes gennemsnitlige egenbetalinger er steget fra 15 % til 41 % af udbedringsomkostningerne.

Skadedækningen på 36 mio. kr. svarer til 59 % af de samlede udgifter. Bygningsejerne betalte dermed selv 41 %, svarende til 25 mio. kr. Ud over 5 % selvrisiko skyldes forskellen især fradrag for forbrugt levetid på nedbrudte tegl- og eternittage - et fradrag, som naturligvis stiger, når de fæste byggeskader fortsat drejer sig om de ældste byggerier under fonden. De samlede egenbetalinger er også steget, fordi materialeskaderne i årene forud har udgjort en stigende del af skadesagerne.

Antal anmeldelser på samme niveau

Der blev anmeldt byggeskader i 166 byggerier i 2007, hvilket var lidt færre end i 2006, hvor der blev anmeldt 185 sager. Det svarer til niveauet i de sidste 10 år, hvor fonden har modtaget i underkanten af 200 anmeldelser om året.

0% af anmeldelserne afvist

Af de 189 afgørelser, der blev truffet i 2007, blev 114 anerkendt som dækningsberettigede og 75 blev afvist fra dækning. I mange af de anerkendte sager er der også forhold, som er blevet afvist. De 75 afvisninger svarer til 40 % af afgørelserne i 2007, 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 forholdsmæssigt færrest byggeskader vedrørende ældreboliger. Kun 22 % af anmeldelserne vedrørte disse byggerier, der tilsammen udgør 28 % af alle de byggerier, der hørte under fonden ved starten af 2007.

Der blev anmeldt forholdsmæssigt flest skader i byggerier med private andelsboliger, da 33 % af alle anmeldelser vedrørte disse byggerier, som udgjorde 22 % af alle byggerierne.

Flest anmeldelser fra de ældste byggerier

4/5 eller 133 anmeldelser vedrørte skader i byggerier, der blev afleveret i 1987 - 1995. Den resterende 1/5 eller 33 anmeldelser i 2007 vedrørte byggerier afleveret 1996 - 2005.

Antallet af anmeldelser af konstruktive forhold er faldet markant i de senere år. Det samme gælder for anmeldelse af nedbrudte tage med teglsten. Sidstnævnte fald skyldes antagelig milde vintre.

Indtægter efter regres

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

Brohuset • Lejeboliger
FB + SAB • 3XN Arkitekter



Status over skadesager – ultimo 2007

Anmeldelsesår	1990-2004	2005	2006	2007	I alt
Anmeldelser i alt	2.569	179	185	166	3.099
Igangværende sager	86	52	110	121	369
Afsluttede sager	2.483	127	75	45	2.730
heraf afviste	813	70	57	45	985
Afvisningsprocent	32	39	31	27	32

Skadeanmeldelser 2005-2007 – fordelt på boligtyper

	2005		2006		2007	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Almene familieboliger*	47	27	60	32	82	49
Private andelsboliger	80	45	75	41	54	33
Ungdomsboliger	20	11	5	3	8	5
Ældreboliger/Lette kollektivboliger	30	17	45	24	22	13
I alt	177	100	185	100	166	100

* Inklusiv integrerede ungdoms- og ældreboliger.

Skadeanmeldelser 2005-2007 – fordelt på skadetyper

	2005		2006		2007	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Stabilitet	30	17	22	12	16	10
Tegl tagsten	33	19	25	14	13	8
Eternitplader	27	15	10	5	19	11
Ydervægge	23	13	33	18	27	16
Vinduer, døre	13	7	18	10	12	7
Rør mv.	11	6	13	7	15	9
Øvrige	40	23	64	35	64	39
I alt	177	100	185	100	166	100

Tallene er opgjort på de enkelte års beretningstidspunkter.

Skadedækning

Udbetalte og reserverede skadedækninger

Beløb ej pristalregulerede i mio. kr. inklusiv moms

Byggeårgange	1987-92	1993-95	1996-2007	1987-2007
Antal byggerier	4.310	1.479	4.045	9.834
Anerkendte skader, antal	1.463	340	193	1.996
Anerkendte skader, procent af antal byggerier	34	23	5	20
Anskaffelsessummer	49.000	20.000	87.000	156.000
Skadedækninger	838	171	154	1.163
Skadedækninger, procent af anskaffelsessum	1,7	0,9	0,2	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.

Bemærk, at anerkendte skader og skadedækninger i de nyeste årgange 1996-2007 vil stige forholdsmæssigt mere end 1987-1995.

Udgifter og erstatninger 2005-2007

Beløb i ca. mio. kr. inklusiv moms

	2005	2006	2007
Udbedringsudgift	103	75	61
Gennemsnitlig udbedringsudgift pr. sag	0,74	0,66	0,73
Udbetalt skadedækning	64	47	36
Gennemsnitlig skadedækning pr. sag	0,44	0,41	0,43
Skadedækningsprocent	62%	61%	59%
Indvundne erstatninger	7	7	12
Værdi af udbedring ved ansvarlig for skade	6	8	7
Advokatudgifter m.v. i regressager	3	4	5



Signalhuset • Ungdomsboliger • Lejerbo • Nobel Arkitekter

Der blev iværksat regres i 13 sager i 2007. Regresbestræbelserne blev endeligt afsluttet i 15 tilfælde. Ved udgangen af 2007 var regres ikke afsluttet i 76 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 vedrør 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 2007 ca. 620.000 kr. Det er samme niveau som i de senere år.

Erfaringsformidling

Fonden gennemfører en bred vifte af formidlingsaktiviteter. Fonden har i 2007 været involveret i følgende hovedaktiviteter:

Byggetekniske artikler

Fonden udarbejder hvert år et antal byggetekniske artikler. Nogle udgives i sammenhæng med fondens årsberetning og nogle udgives i diverse fagtidsskrifter. Artiklerne kan ses og downloades fra www.byggeskadefonden.dk – under byggetekniske artikler på forsiden.

Orienteringsmøder

Fondens løbende kvalificering af eftersynsfrmaer sker blandt andet ved afholdelse af informationsmøder. Der er i 2007 afholdt 5 møder med i alt ca. 240 deltagere hvoraf hovedparten kom fra 113 rådgiverfrmaer. Som tilbud til bygningsejere afholdes derudover brede informationsmøder om byggeskader og god byggeskik. Der er i 2007 afholdt 2 møder med i alt ca. 100 deltagere.

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

Kurser og undervisning

Fonden videregiver hvert år sine erfaringer ved undervisning, kurser og temamøder i en række forskellige sammenhænge rundt i hele landet.

Deltagelse i følgegrupper

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

Samarbejde med BYG –ERFA

Fondens erfaringsformidling sker i tæt samarbejde med Byg-Erfa. Ud over at deltage i Byg-Erfa's bestyrelse og teknikergruppe koordinerer fonden også sine artikler og udgivelser med Byg-Erfa's byggetekniske blade. Fonden har også været forfatter og medforfatter på en række erfaringsblade. Se nærmere på www.byg-erfa.dk

Deltagelse i Dukø

Fonden deltager i bestyrelse og teknikergruppe i Dansk Undertagsklassifikationsordning – Dukø. Formålet med Dukø er – gennem hjemmeside, andet materiale og møder – at formidle viden om korrekt valg af undertag til bygningsejere og projekterende. Se nærmere på www.duko.dk.



1-års eftersyn

Svigttal 2003-2007

2003:	3 %
2004:	4 %
2005:	4 %
2006:	3 %
2007:	2 %

Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2007 sagsbehandlingen af 244 bebyggelser med 6.047 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 25 boliger pr. byggeperiode.

I 6 bebyggelser svarende til godt 2 % blev der registreret svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 11), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 1-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens dækning. Det er det hidtil laveste omfang. Se i øvrigt diagrammet side 15. 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 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 registreres ikke 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.

Svigttyper

Der blev registreret 6 svigt i gruppe 4 fordelt på 6 bebyggelser. 3 af disse drejede sig om svigt i bærende og stabiliserende konstruktioner. Svigtene drejede sig primært om udførelsesfejl, men der var også projekteringsfejl. I et af byggerierne er svigtene så omfattende, at vi skønner, at det vil koste over 2 mio. kr. svarende til over 100.000 kr. pr. bolig at udbedre dem.

Det dyreste svigt i 2007 drejer sig om 40 badekabiner, hvor det efter vores skøn vil koste ca. 2,2 mio. kr. at udbedre svigtene. Sagen er omtalt i tillægget til beretningen i artiklen "Byggeriet globaliseres".

De kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt baseres på overslag i den konkrete sag. Derfor vil der fra år til år være forskel på de gennemsnitlige omkostninger inden for de enkelte emner. De samlede gennemsnitlige udbedringsomkostninger var knap 0,6 mio. kr. pr. svigt i 2007. Det svarer stort set til gennemsnittet på ca. 0,55 mio. kr. for de foregående 5 år. Hvis der ses bort fra udbedringsomkostningerne på ca. 2,2 mio. kr. i sagen med de 40 badekabiner, udgør de gennemsnitlige udbedringsomkostninger i de øvrige 5 bebyggelser ca. 0,25 mio. kr. eller ca. 10.000 kr. incl. moms pr. bolig.

De samlede udbedringsomkostninger udgjorde i 2007 kun 0,1 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af alle de 244 eftersete bebyggelser. Det svarer til niveauet de senere år og afspejler ligesom reduktionen i antal svigt i gruppe 4 den kvalitetsforbedring, der er sket. F.eks. var udbedringsomkostningerne af disse svigt ca. 1 % af byggerier, der blev afleveret 10 år tidligere.

1-års eftersyn

Sagsbehandlede -års eftersyn 2007

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	70	11	152	11	244
Antal sagsbehandlede boliger	1.727	178	3.547	595	6.047
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.415	188	3.019	245	4.867
Byggerier med svigt i gruppe 4	3	0	3	0	6
Boliger med svigt i gruppe 4	140	0	36	0	176
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 i mio. kr. inklusiv moms	3	0	31	0	4
Byggerier med svigt i gruppe 4 i forhold til bebyggelser i alt	4%	0%	2%	0%	2%
Boliger med svigt i gruppe 4 i forhold til boliger i alt	8%	0%	1%	0%	3%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,2%	0,0%	0,10%	0,0%	0,1%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Bærende og stabiliserende konstruktioner	3	550	200
Tage	1	150	150
Vådtrum	1	2.200	2.200
Fundamenter	1	600	600
I alt	6	3.500	600



Sejlhuset • Lejeboliger og institution • KSB + SAB • Tegnestuen Vandkunsten

Gruppe

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 registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.

Gruppe

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

Gruppe

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 og 5

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

Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2007 sagsbehandlingen af 376 bebyggelser med 8.393 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 22 boliger pr. bebyggelse. Der har tidligere været foretaget 1-års eftersyn af disse bebyggelser.

I 13 af bebyggelserne svarende til godt 3 % blev der registreret 14 svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 11), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet.

Ved 1-års eftersynene blev de 14 svigt ved 5-års eftersynene i 2007 registreret således:

- I 3 bebyggelser var svigtene også vurderet til gruppe 4
- I 9 bebyggelser var 10 svigt vurderet til gruppe 2 eller 3
- I 1 bebyggelse blev svigtene ikke registreret.

I de 3 første bebyggelser blev svigtene allerede ved 1-års eftersynene vurderet som så væsentlige, at de blev placeret i gruppe 4. Kun i den ene af disse bebyggelser har de ansvarlige foretaget delvise, men desværre ikke tilstrækkelige udbedringer. I de sidste 2 bebyggelser har den pågældende bygningsejer tilsyneladende ikke gjort ansvar gældende overfor de ansvarlige entreprenører eller projekterende. Det kan betyde, at bygningsejerne – og dermed også fonden – formentlig har mistet sine krav overfor de ansvarlige på grund af passivitet. Bygningsejerne mister dermed formentlig også sine krav overfor fonden, som vil afvise skadedækning i det omfang, kravene kunne være gennemført overfor de ansvarlige.

Fonden indførte derfor en ny praksis i 2004, således at fonden nu 1½ år efter, at et byggeri med gruppe 4-svigt er blevet afleveret og taget i brug, kontrollerer, om bygningsejeren har fået foretaget udbedring af svigtene.

I de 9 bebyggelser, hvor ikke-synlige svigt ved 1-års eftersynene blev vurderet til gruppe 2 eller 3, drejer det sig i 4 tilfælde om tage, 3 om stabilitet, 1 om ydervægge og 1 om vs-anlæg. 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 den sidste bebyggelse drejede svigtene sig om højtsiddende udførelsesfejl i en skalmurskonstruktion i et etagehus. Omfanget var begrænset, men med tiden kunne der opstå nedstyrtningsfare. Disse udførelsesfejl burde være opdaget, hvis kvalitetssikringen havde fungeret.

Ved 1-års eftersynene var der svigt i gruppe 4 i 11 svarende til 3 % af de 376 bebyggelser. Heraf var der i 3 af bebyggelserne fortsat svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, fordi svigtene fra 1-års eftersynene kun var blevet udbedret meget mangelfuldt eller slet ikke som nævnt ovenfor. Det betyder, at der i de øvrige 11-3=8 bebyggelser ved 5-års eftersynene ikke længere var svigt i gruppe 4. Det viste sig desværre ved 5-års eftersynene, at svigtene i disse 8 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 8 bebyggelser, hvor der ikke længere var svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, blev udbedringsomkostningerne ved 1-års eftersynene skønnet til ca. 2 mio. kr. eller 0,25 mio. kr. i gennemsnit. Det er meget tilfredsstillende, at disse 8 bygningsejere uden fondens medvirken får de ansvarlige til at foretage disse udbedringer, der normalt ville være dækningsberettigede i fonden, hvis de ansvarlige f.eks. er gået konkurs.

For de ansvarlige betyder disse udbedringer formentlig, at de mister fortjenesten og måske får tab på disse byggerier. Byggeriets

Sagsbehandlede 5-års eftersyn 2007

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	168	32	163	13	376
Antal sagsbehandlede boliger	3.222	669	4.006	496	8.393
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	2.147	612	2.356	179	5.294
Byggerier med svigt i gruppe 4	6	3	4	0	13
Boliger med svigt i gruppe 4	149	57	155	0	361
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 i mio. kr. inklusiv moms	5	1	3	0	9
Byggerier med svigt i gruppe 4 i forhold til bebyggelser i alt	4%	9%	2%	0%	3%
Boliger med svigt i gruppe 4 i forhold til boliger i alt	5%	9%	4%	0%	4%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,2%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Bærende og stabiliserende konstruktioner	6	3.600	600
Vægge	5	3.800	800
Tage	1	1.300	1.300
VVS	1	150	150
I alt	13	8.850	700

5-års eftersyn

parter har derfor en væsentlig økonomisk interesse i at undgå disse svigt, ligesom øvrige fejl og mangler.

Svigtyper

Der blev registreret 13 svigt i gruppe 4 fordelt på 13 bebyggelser.

I 6 tilfælde drejede det sig om projekterings- og udførelsessvigt ved de bærende og stabiliserende konstruktioner, herunder specielt tagkonstruktionernes stivhed og fastgørelse til yder- og indervægge. De samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til gennemsnitligt 0,6 mio. kr. eller i alt 3,6 mio. kr., der svarer til 3,7% af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af disse 6 bebyggelser.

I 5 tilfælde drejede det sig om svigt vedrørende ydervægge herunder især, at terrænet omkring bygningerne ligger for højt, og at ydervæggene og soklerne ikke er vandtætte, hvorved der med tiden kan opstå fugt-, skimmel- og rådskader i gulve og vægge. De dyreste svigt drejer sig om forkert udførte ydervægge i en større sag om ombygning af 65 ældreboliger, hvor der er an-

vendt forkert mørtelblanding m.v. Udbedringsomkostningerne på denne sag alene er skønnet til ca. 1,7 mio. kr. De samlede udbedringsomkostninger for de øvrige 4 byggerier blev skønnet til gennemsnitligt godt 0,5 mio. kr. eller i alt 2,1 mio. kr. For alle 5 byggerier svarer de samlede skønnede udbedringsomkostninger til 3,5% af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af disse bebyggelser.

I 1 tilfælde drejede det sig om svigt i en uventileret tagkonstruktion, hvor der allerede ved 1-års eftersynet var tegn på bl.a. fugtskader som følge af, at dampspærrer er utætte, og at skygger på tagfaderne hindrer solens udtørring af tagene, således som forskrifterne kræver. De samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til knap 1,3 mio. kr., der svarer til 3,3% af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af denne bebyggelse.

For alle 13 bebyggelser blev de gennemsnitlige udbedringsomkostninger skønnet til knap 0,7 mio. kr. Gennemsnittet var dermed højere end i 2005, hvor det var 0,6 mio. kr., og i 2004, hvor det var 0,4 mio. kr.

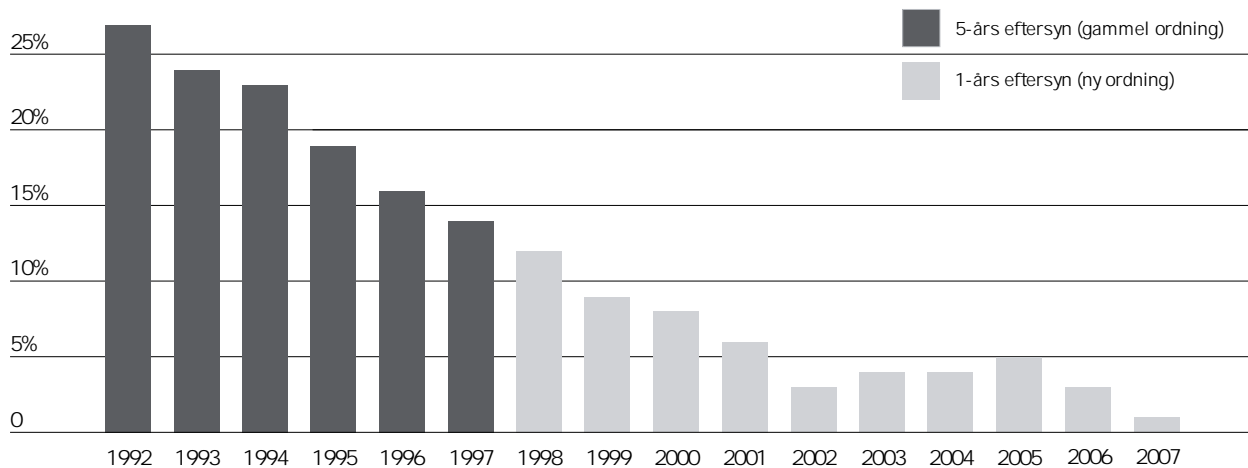
VMHusene • Andels- og ejerboliger • Dansk Oliekompagni • PLOT Arkitekter





Udviklingen i væsentlige svigt 2-2007

Antal byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle byggerier med af evering de anførte år. (Gruppe 4 og 5 - se side 11). Der er endnu ikke gennemført 1-års eftersyn af alle byggerier, der er af everet i 2007.



Ny lovgivning

FORÆLDELSE

Efter nye regler vil en bygningsejer miste sine muligheder for at gøre krav gældende mod de ansvarlige for fejl og mangler i et byggeri allerede 3 år efter Byggeskadefondens eftersyn. Forældelse vil indtræde, medmindre der er anlagt voldgiftssag forinden. Hvis en bygningsejer ikke reklamerer på grundlag af fondens brev om resultatet af et 1-års eftersyn med tilhørende rapport, følger op med forhandlinger, evt. anmeldelse eller syn & skøn/voldgift, kan man samtidig miste sin ret til dækning af evt. byggeskader i fonden.

Ved lov nr. 522 af 6. juni 2007 er der indført nye generelle regler om forældelse. Loven er trådt i kraft den 1. januar 2008. Der er tale om en større omlægning af hidtil gældende lovgivning, om lovfæstelse af tidligere retspraksis og om ændringer af tidligere retspraksis.

Meget overordnet indebærer den nye forældelseslov, at den tidligere 20-års regel nu er en 10-års regel. Og at den tidligere 5-års regel nu er en 3-års regel. Men reglerne er skruet sammen på en noget anderledes måde end tidligere.

Den største teoretiske enkelændring gælder for mangler ved salg af fast ejendom, hvor forældelsestiden lovmæssigt er gået ned fra 20 år til 3 år. Den hidtidige praksis har dog bevirket, at realitetsændringen er knapt så stor.

På byggeriets område er der især sket ændringer for forbrugere, der indgår aftale med professionelle modpartter. Her er der nu mulighed for at gøre krav gældende i 10 år, forudsat det sker inden rimelig tid (og max 3 år) efter forbrugeren opdager eller burde have opdaget den skjulte mangel/fejl. Det gælder også ved køb af byggematerialer (købeloven).

Reglernes hovedindhold

Den nye generelle forældelsesfrist på 3 år regnes fra den dag, fordringshaveren (bygningsejeren) kunne kræve fordringen opfyldt, i praksis den dag, han vidste eller burde vide, at kravet eksisterede (der er en fejl/mangel).

For at undgå, at krav om skjulte forhold kan rejses i det uendelige gælder der ved siden af en seneste frist – en absolut frist. Den seneste forældelsesfrist er 10 år, ligeledes regnet fra den dag, fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. I kontraktforhold er det misligholdelsesdagen, ved mangler leveringsdagen, d.v.s. i relation til byggeri af overleveringsdagen.

Fristerne på 3 og 10 år kan afbrydes bl.a. ved retslige skridt mod skyldneren eller ved at skyldneren erkender sin forpligtelse. Fristerne på 3 og 10 år kan også afbrydes foreløbigt i en række tilfælde, med den konsekvens, at forældelse tidligst indtræder 1 år efter afslutningen af de tiltag, der er tale om. Mest praktisk er her afslutning af syn & skøn, afslutning af forligsforhandlinger og afslutning af rets- eller voldgiftssag, der ikke har ført til realitetsafgørelse.

Særligt om byggeri under fonden

Der er ikke foretaget ændringer i AB92, ABR93 eller ABR89, som indeholder en normal reklamationsfrist på 5 år fra afleveringen. Men da forældelsesloven ikke ved forudgående aftale kan fraviges til skade for skyldneren (entreprenøren, rådgiveren, leverandøren) indtræder forældelse 3 år efter en mangel eller fejl kunne være opdaget. I byggerier, der er omfattet af Byggeskadefonden vil fristen normalt løbe fra den dag bygningsejeren har modtaget 1-års rapporten og fondens følgebrev om resultatet af eftersynet. I nogle tilfælde kan eller burde forholdet være opdaget tidligere, f. eks. ved afleveringen eller ved ibrugtagning. I andre tilfælde ser man (eller burde man

først se) forholdet på et senere tidspunkt, f.eks. ved 5-års eftersynet.

Med mindre der er indgået efterfølgende suspensionsaftale, der udsætter forældelse, vil bygningssejeren have fortabt sit krav på erstatning m.v., hvis der ikke er anlagt sag inden 3 år efter modtagelsen af 1-årsrapporten. Det er ikke tilstrækkeligt at reklamere inden 3 år. I realiteten er det kun en begrænset skærpelse af retstilstanden, fordi ejeren også kan blive ramt af retsfor-tabende passivitet.

Sagsanlæg består i indlevering af stævning ved domstolene eller indlevering af klageskrift til Byggeriets Voldgiftsnævn. Som noget nyt kan anmodning om syn & skøn (udenretligt) også anvendes.

Hvis en bygningssejer ikke reklamerer på grundlag af fondens brev om resultatet af et 1-års eftersyn med tilhørende rapport, følger op med forhandlinger, evt. anmeldelse eller syn & skøn/voldgift, vil de påpegede svigt ikke kunne gøres gældende på tidspunktet for gennemførelse af 5-års eftersynet. Inden 4-års dagen indtræder forældelse. Efter 5-års eftersynet gælder tilsvarende, at nye svigt og skader, der ikke blev konstateret ved 1-års eftersynet, er underlagt 3 års forældelse. Da AB og ABR stadig gælder, skal reklamation som hidtil ske inden 5 år fra afleveringen.

Overgangsregler

Forældelsesloven gælder som udgangspunkt for alle fordringer, uanset om de er stiftet før eller efter 1. januar 2008, naturligvis bortset fra fordringer, der allerede var forældet inden denne dato.

Derfor er der nogle overgangsregler for tidligere stiftede fordringer, som er gældende i perioden 1. januar 2008 til 1. januar 2011. For private andelsboligforeninger købt på skøde, som er omfattet af Byggeskade-

fonden, vil der i næsten alle tilfælde være tale om forældelse af krav mod sælger den 1. januar 2011 (skæringsdato 1. januar 2001 eller tidligere).

PRIVAT BYGGESKADEFORSIKRING

Ved lov nr. 575 af 6. juni 2007 er der ved en ændring af byggeloven indført obligatorisk byggeskadeforsikring for privat boligbyggeri. I bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring er der fastsat nærmere regler om forsikringsordningen. Lovændringen og bekendtgørelsen træder i kraft den 1. april 2008.

Der er samtidig sket en ændring af lov om almene boliger, således at Byggeskade-fonden har fået mulighed for – med velfærdsministerens godkendelse – at varetage visse funktioner i forbindelse med forsikringsordningen.

Alle nye private helårsboliger er omfattet af ordningen, bortset fra boliger, der opføres af en forbruger på en måde, hvor forbrugeren selv forestår opførelsen. Private andelsboligforeninger, private udlejningsboliger og ejerlejligheder er således omfattet. Det samme gælder en forbruger, der indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at sidstnævnte opfører eller står for opførelsen.

Selv om forsikringsordningen på mange punkter ligner en byggeskade-fondsordning er der væsentlige forskelle. Det er således bl.a. private forsikringsselskaber, der skal tegne forsikringer og sørge for eftersyn af byggeriet. Dækningsreglerne svarer ikke helt til dem, fonden er underlagt, og er mere detaljerede.

Eftersynene kan minde om fondens eftersyn, men de kan udføres af ansatte i forsikringsselskaberne, og der er ikke tale om den samme sagsbehandling og erfaringsopsamling, som foregår i fonden.

Se nærmere om forældelsesreglerne på fondens hjemmeside.

Regnskabet hovedtal

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

Uændret beholdning

Fondens samlede beholdninger udgjorde ca. 708 mio. kr. ultimo 2007, hvilket er på niveau med året før, hvor de udgjorde ca. 717 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 2007 ca. 10.000 byggerier med ca. 199.000 boliger.

Stigning i reservationer til anmeldte skader

Udbetalt og reserveret skadedækning steg til ca. 47 mio. kr. imod ca. 38 mio. kr. i 2006. Stigningen skyldes primært, at reservationerne steg til ca. 236 mio. kr. Posten udbetalt og reserveret skadedækning fremkommer som summen af udbetalte skadedækninger til bygningssejerne, omkostninger til rådgivning og stigning i reservationer, der fratrækkes indbetalte erstatninger.

Mindre indtægter

De pålignede bidrag udgjorde ca. 56 mio. kr. i 2007, hvilket er betydeligt lavere end året før, hvor de udgjorde ca. 81 mio. kr. Reduktionen skyldes, at der blev afleveret væsentligt færre byggerier i 2007. De årlige bidragsindbetalinger steg i perioden 1998-2004, hvorefter de er faldet. Det forventes, at den faldende tendens fortsætter.

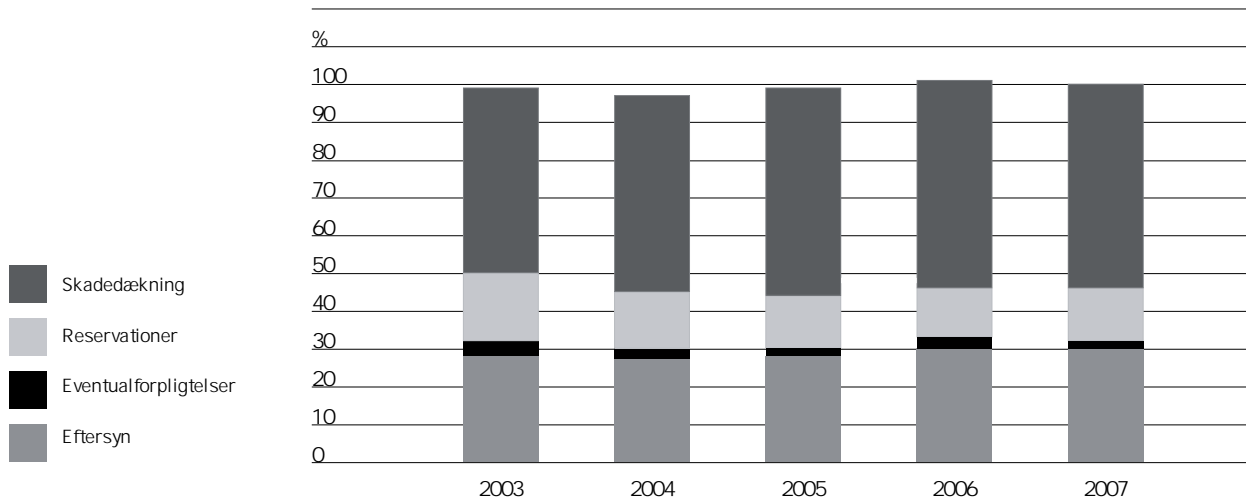
Større afkast

De finansielle nettoindtægter var ca. 20 mio. kr. i 2007, hvilket er en forbedring i forhold til året før, hvor afkastet var 13 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 2003 - 2007

Opgjort i % af bidrag og reservefondsandel



Regnskab 2007

Beløb i 1.000 kr.	2005	2006	2007
Omkostninger til rekvirerede eftersyn			
Mødtagne 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
Mødtagne fakturaer vedrørende 1-års eftersyn	19.757	19.291	13.928
Kontrakter vedrørende 1-års eftersyn	8.786	4.444	4.745
Tilbageført fra foregående år	-8.005	-8.786	-4.444
Mødtagne fakturaer vedrørende 5-års eftersyn	10.179	12.786	13.930
Kontrakter vedrørende 5-års eftersyn	4.212	3.540	5.172
Tilbageført fra foregående år	-3.178	-4.212	-3.540
Eftersyn i alt	31.842	27.063	29.791
Udbetalt / reserveret skadedækning			
Betalt skadedækning	63.219	44.485	29.570
Reserveret skadedækning	224.561	218.471	235.742
Tilbageført fra foregående år	-223.995	-224.561	-218.471
Skadedækning i alt	63.785	38.395	46.841
Status for bidrag			
Saldo primo	310.177	309.773	334.436
Påliggende bidrag	85.579	81.336	55.525
Årets bidragsforrentning m.v.	9.644	8.785	2.896
Eftersyn i alt	-31.842	-27.063	-29.791
Skadedækning i alt	-63.785	-38.395	-46.841
Saldo ultimo	309.773	334.436	316.225
Status for reservefond			
Saldo primo	210.862	206.607	197.436
Finansielle nettoindtægter m.v.	29.361	13.387	19.646
Administrationsomkostninger m.m.	-23.972	-13.773	-23.568
Overført bidragsforrentning m.v.	-9.644	-8.785	-2.896
Saldo ultimo	206.607	197.436	190.618

Bemærkninger:

Administrationsomkostninger består af omkostninger til administration og personale.

Bestyrelse og medarbejdere

Byggeskadefonden

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

Bestyrelse pr. . december 2007

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

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

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

Eske Groes, Kommunernes Landsforening
(valgt af Kommunernes Landsforening)

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

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)

Lisbeth Raahauge, Omsorgsorganisationernes Samråd
(valgt af Velfærdsministeriet efter indstilling
fra Omsorgsorganisationernes Samråd)

Medarbejdere pr. . december 2007

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
Lene Rahbech
Poul Varnum
Jørgen Wegener

IT

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Martin Edlich

År sBER ETNING 2007

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Foto: Jens V. Nielsen

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

Oplag: 4.000

© Byggeskadefonden 2008



