

Byggeskadefonden

Beretning 1999



Medarbejdere pr. 31. Dec. 1999

Direktion

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

Jura

Gorm Nilsson
Jan Groos
Christina Kjærsgaard Pedersen
Claus Pedersen
Dorthe Heidemann Petersen
Hanne Sørensen

Teknik

Vagn Hjorth
Attila Hegyközy
Georg Bülow
Henning Bårris
Peter Rasch Hansen
Bent Isager
Dorte Johansen
Elisabet Johnsen
Jørgen Jonstrup
Lena Friis Knudsen
Kai Møller Pedersen
Ole Gunnar Petersen
Susanne Prahm
Lene Rahbech
Poul Varnum
Jørgen Wegener

IT

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen

Forsidefoto: Odense Andelsboligforening,
afdeling 30, Nørrebro
Nørrebro Runddel 100 – 182
5220 Odense

Bygherre: Odense Andelsboligforening,
Foto: Anders Hoby, Faaborg og Byggeskadefonden

Hvor andet ikke er nævnt er fotos fra
Byggeskadefondens arkiv
Eftertryk tilladt med kildeangivelse
Layout: Finn Evald
Repro: Scanpress
Tryk: Center-Tryk
Oplag: 6.000

Byggeskadefonden afgiver herved sin 14. årlige beretning.

Beretningen afgives i overensstemmelse med lovgivningen herom og omhandler fondens virksomhed og indvundne erfaringer i det forløbne år.

Årsregnskab og beretning er i øvrigt fremlagt på fondens kontor til offentligt gennemsyn.

Som et særskilt tillæg til beretningen er der i 1999 sammenfattet og redegjort for statistiske informationer om svigt og byggeskader for byggerier med aflevering eller skæringsdato i 1990-94.

Beretning	3
Fondens administration	4
Skadedækning	5
1-års eftersyn	10
5-års eftersyn	14
Erfaringsformidling	16
Regnskabets hovedtal	17

Danmark oplevede i december 1999 århundredets kraftigste orkan. Fonden kan imidlertid med tilfredshed konstatere, at der indtil marts 2000 kun er anmeldt enkelte skader på grund af orkanen til fonden på trods af, at der ved 5-års eftersynene er registreret mange konstruktive svigt i årenes løb. Det lykkes tilsyneladende ved eftersynene at finde og senere at få udbedret de væsentlige, konstruktive svigt i bebyggelserne. Ellers ville der i de områder, hvor orkanen var værst, sandsynligvis være sket skader på nogle af de mange bebyggelser, hvor fonden siden 1992 har udbedret konstruktive svigt.

Fonden har i 1999 også med tilfredshed registreret, at den byggetekniske kvalitet af de nyopførte støttede boliger er blevet bedre. Der blev i 1999 kun registreret væsentlige svigt i 12% af bebyggelserne ved 1-års eftersynene imod 24% ved 5-års eftersynene. Selvom tallene ikke er direkte sammenlignelige, da f.eks. materialesvigt, endnu ikke har vist sig ved 1-års eftersynet, er der ikke tvivl om, at den byggetekniske kvalitet er blevet bedre. Det gælder også for 5-års eftersynene, der i 1999 viste lidt færre væsentlige svigt end tidligere år.

Omkostningerne til at udbedre de konstruktive svigt er kalkuleret til ca. 350.000 kr. som gennemsnit for hver bebyggelse både ved 1- og 5-års eftersyn. Det er væsentligt lavere end tidligere år.

Dermed var både det gennemsnitlige antal svigt og omkostningerne lavere end tidligere år. Det ser dermed ud til, at byggeriets parter har taget konsekvensen af den kritik, som bl.a. skiftende by- og boligministre de sidste 6-8 år har fremført på baggrund af fondens beretninger.

Der bliver formentlig endnu færre konstruktive svigt i de bebyggelser, der har fået støttetilsagn efter 1. januar 2000, og som skal have 1-års efter-

syn i løbet af et par år. Det skyldes, at by- og boligministeren med virkning fra 1. januar 2000 har ændret støttebekendtgørelsen, således at det nu er en betingelse for at få støttetilsagn, at der foreligger statiske beregninger. Det reducerer formodentlig antallet af konstruktive svigt, som også i 1999 udgjorde ca. 80% af samtlige væsentlige svigt.

Kvalitetsforbedringen forventes i løbet af et par år at medføre færre og billigere skader. Den positive tendens har endnu ikke kunnet registreres i 1999, hvor der blev anmeldt lige så mange skader som tidligere år, og hvor der blev udbetalt skadedækning på 113 mio. kr. i 159 sager. Både udbetalingen og antallet af sager ligger højere end tidligere år. Det var også forventet, bl.a. da fonden de sidste par år har fremskyndet afslutningen af mange ældre skadesager.

Det lykkes i stigende omfang at få de ansvarlige for byggeskader til enten at foretage hel eller delvis udbedring uden udgifter for hverken bygningsejerne eller fonden, eller til at betale erstatning. Der blev i 1999 indgået forlig i omkring 30 sager med ansvarlige projekterende, udførende, leverandører m.v. om vederlagsfri udbedringer og erstatninger for et større millionbeløb, som først kendes nøjagtigt, når sagerne er afsluttet. Disse såkaldte regressager har en betydelig præventiv værdi. F.eks. foretager mange ansvarlige gratis udbedring for bygningsejerne, uden at fonden inddrages.

Selvom de udbetalte skadedækninger er steget de seneste år, og fondens renteindtægter er faldet, forventes det, at fonden fortsat kan løse sine opgaver uden forhøjelse af bidraget på 1% af anskaffelsessummen. Det skyldes ikke mindst de forventninger om kvalitetsforbedringer i byggerierne, der er nævnt.

Lovgivning

Fonden er en selvejende institution, der bl.a. har til formål at forestå og afholde udgifterne til eftersyn af byggeriet. For byggerier, der har fået tilsagn om støtte før den 4. april 1997, skal der foretages ét eftersyn 5 år efter byggeriets afleverings- eller skæringsdato. For byggerier, der har fået tilsagn om støtte efter 3. april 1997, skal der både foretages 1-års svigteftersyn og 5-års skadeeftersyn. Ved eftersynene vurderes bygningernes tilstand og eventuelle svigt og skader registreres.

Fonden har også til formål at 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 for skader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets afleverings- eller skæringsdato.

Fondens erfaringer skal tillige formidles til byggeriets parter med henblik på at forebygge svigt og byggeskader.

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

dækning af fondens forpligtelser.

Grundlaget for Byggeskadefondens virksomhed er kapitel 11 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Pr. 1. januar 2000 trådte nye regler om opførelse af udstøttede private andelsboliger i kraft. Disse byggerier er ikke omfattet af fonden.

Støttebekendtgørelsen er ligeledes pr. 1. januar 2000 ændret på to punkter for at begrænse antallet af svigt og skader. I samtlige støttesager skal der indsendes stabilitetsberegninger til kommunen i forbindelse med ansøgningen om støtte (normalt senest ved skema B). Der er endvidere et krav om, at kommunen tager stilling til om projektet opfylder kravene i byggeteknisk henseende. Yderligere skal alle nye private andelsboligforeninger have tilknyttet særlige tekniske og juridiske rådgivere – også selv om der er tale om selvgroede andelsboligforeninger.

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

Bestyrelse

Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. 8 medlemmer repræsenterer de byggerier, der omfattes af fonden. By- og

boligministeren udpeger endvidere 1 medlem, som har særlig sagkundskab indenfor fondens virksomhedsområde. En oversigt overbestyrelsesmedlemmerne findes på omslagets side 2. Bestyrelsen er valgt for perioden 1. juli 1998 til 30. juni 2002.

Administration

Direktionen har tre medlemmer; én direktør og to sekretariatschefer. Der er indgået samarbejdsaftale med Landsbyggefonden om direktøren og den ene sekretariatschef (økonomi). Den anden sekretariatschef (jura/teknik) har ansvar for alle relationer til bygningsejerne og for erfaringsformidlingen.

Sekretariatet har 21 tekniske, juridiske og administrative medarbejdere. Herudover er der 2 IT-medarbejdere, der betjener både Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. En oversigt over medarbejdere i fonden findes på omslagets side 2.

Fonden anvender herudover ekstern teknisk og juridisk assistance i et ikke uvæsentligt omfang.

Fondens kapitalforvaltning, bogføring, regnskab og personaleadministration udføres af Landsbyggefonden. Der er indgået samarbejdsaftale herom.

Oversigt over bebyggelser der pr. 6.1.2000 var omfattet af fonden

Bygningskategori	Antal bebyggelser	Antal boliger	Antal m ²
Almene familieboliger	2.724	63.072	4.810.995
Integrerede ungdomsboliger	642	4.835	158.220
Integrerede ældreboliger	35	401	25.564
Private andelsboliger	2.039	28.511	2.599.486
Ungdomsboliger	572	14.265	515.850
Ældreboliger	1.559	33.271	2.208.035
Lette kollektivboliger	106	1.334	83.397
Bofællesskaber	8	58	3.545
I alt	7.685	145.747	10.590.806

Behandling af skadesager

Fonden har en målsætning om, at skadeanmeldelser normalt skal være afgjort inden 6 måneder, efter at bygningsejeren har sendt alle relevante oplysninger til fonden. Målsætningen har for ca. 90% af anmeldelserne været opfyldt i 1999. I de sidste ca. 10% af anmeldelserne har der været særlige juridiske eller tekniske problemer, så at fristen på 6 måneder ikke har kunne overholdes. Den gennemsnitlige afgørelsestid var 4-5 måneder.

245 anmeldelser blev afgjort i 1999. Heraf blev 188 anerkendt og 57 afvist. I mange af de anerkendte sager er der også anmeldt forhold, som er blevet afvist. Der er godkendt endeligt bygge-regnskab i 159 sager, hvor skaderne er udbedret. Fonden har således i alt afsluttet 57+159 = 216 sager i 1999.

Udbedringsarbejder blev iværksat i 150 sager i 1999. De fleste drejede sig om svigt af mangelfulde konstruktioner ligesom tidligere år.

Der blev foretaget 117 besigtigelser af anmeldte skader enten af fondens egne teknikere eller af eksterne konsulenter. Der blev i 50 tilfælde igangsat særlige tekniske undersøgelser.

Skadeanmeldelser

Bygningsejerne indsendte 207 skadeanmeldelser vedrørende 203 bebyggelser i 1999. Det er lidt færre end i 1998.

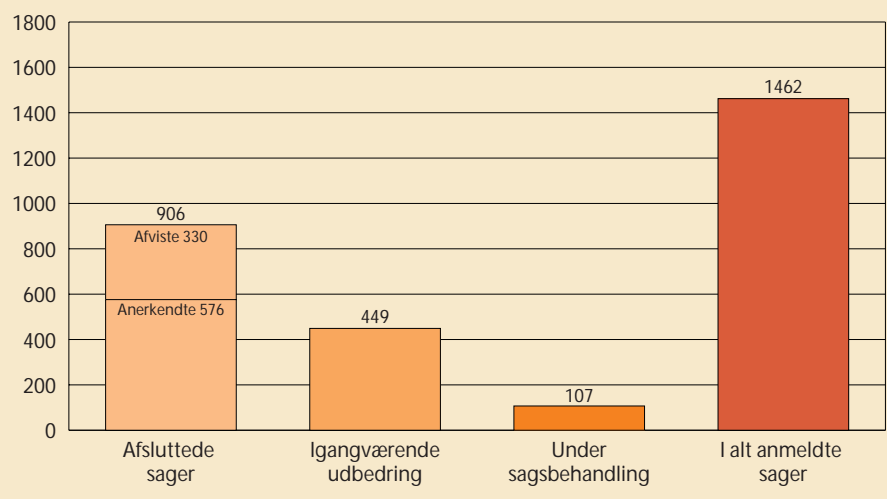
108 af de 207 anmeldelser blev afgjort i 1999. 81 blev anerkendt som dækningsberettigede mens 27 blev afvist. I alt blev 36 afsluttet endeligt i samme år, de blev anmeldt.

De 207 skadeanmeldelser fordeler sig med 47 vedrørende almene familieboliger, 21 vedrørende integrerede almene ungdomsboliger, 122 vedrørende private andelsboliger, 3 vedrørende ungdomsboliger, 1 vedrørende lette kollektivboliger og 13 vedrørende ældreboliger. Der er tale om et fald på 26% (24 stk.) for almene familieboliger og integrerede ungdomsboliger tilsammen i forhold til 1998. For de private andelsboliger er der tale om en lille stigning i forhold til 1998.

Skadeanmeldelserne indeholder oftest 1-3 forskellige forhold, men kan i enkelte tilfælde indeholde over 10 forskellige forhold.

Af de modtagne anmeldelser skønnes lidt over halvdelen at være indkommet direkte på grundlag af indholdet i 5-års

Fordeling pr. 31.12.1999 af anmeldte skadeskader fra 1.7.1986 til 31.12.1999



Afsatte reservationsbeløb for anmeldt skader

Afsatte reservationsbeløb mio. kr.	Pr. 31.12.1999	
	Antal sager	Reservationsbeløb
Almene familieboliger	177	194
Integrerede ungdomsboliger	70	16
Rene ungdomsboliger	14	4
Private andelsboliger	264	165
Ældreboliger	28	17
Lette kollektivboliger	5	2
I alt	558	398

eftersynsrapporten og fondens bemærkninger hertil. I 64 af sagerne har fonden i sine bemærkninger til 5-års eftersynet meddelt bygningssejeren, at forholdene antagelig er dækningsberettigede. Det gælder især anmeldelser om utilstrækkelig stabilitet.

I omkring halvdelen af anmeldelserne er det primære eller det eneste anmeldte forhold netop stabilitetsproblemer. Den anden halvdel fordeler sig med primær svigttype på en lang række forskellige forhold, hvoraf problemer med tage og facader udgør de største grupper.

Forhold, som opdages uden forbindelse til fondens eftersyn opdages ofte i forbindelse med vedligeholdelse af bygningen.

De nye 1-års svigteftersyn har endnu ikke medført skadeanmeldelser.

Udbetalte dækningsbeløb

Der blev udbetalt ca. 113 mio. kr. til dækning af indtil 95% af omkostningerne til udbedring af skader i 159 sager i 1999. Det er en stigning på 31 mio. kr. eller 18% fra 1998. Stigningen skyldes, at der er afsluttet flere udbedringssager. Der blev i 21 afsluttede sager udbetalt tillægsbeløb, typisk ekstra byggelånsrenter. Herudover blev der afholdt omkostninger på ca. 6 mio. kr. til ekstern teknisk og juridisk bistand i forbindelse med at gøre ansvar gældende, som re-

sulterede i erstatninger på ca. 16 mio. kr.

Nettoudgifterne til skadesager blev dermed på ca. $(113+6-16) = 103$ mio. kr. inkl. moms i 1999.

Reservationsbeløb

Der er i regnskabet pr. 31. december 1999 afsat ca. 398 mio. kr. til dækning af anmeldte, men ikke afsluttede skadesager. Det tilsvarende reservationsbeløb ved udgangen af 1998 var 383 mio. kr.

Hovedparten af reservationsbeløbene er afsat ud fra en konkret kalkulation af hvert enkelt forhold, der er anmeldt. Grundlaget kan være oplysninger i eftersynsrapporten, fra en besigtigelse, en særlig undersøgelse eller informationer bilagt anmeldelsen.

For de forhold, som fonden ikke har kalkuleret i forbindelse med eftersynet, afsættes ved modtagelsen af anmeldelsen et gennemsnitlig beløb pr. sag. De gennemsnitlige reservationer erstattes af konkrete kalkulationer i forbindelse med sagsbehandlingen.

Det samlede reservationsbeløb reduceres svarende til, at fonden forventer at afvise en del anmeldelser, der ikke opfylder betingelserne for skadedækning.

Reservationsbeløbene opgøres som omkostninger til tekniske rådgivere, håndværkere, byggestyring, byggelånsrenter, revision m.v. Fondens juridiske omkostninger til at gøre regres gæl-

dende overfor de ansvarlige indgår ikke i reservationsbeløbene.

Reservationsbeløbet i den enkelte sag udgår, når skaden er udbedret og fonden har udbetalt sin dækning til bygningssejeren.

Regres

Regressager er de administrativt mest krævende sager i fonden. Der kan gå flere år, før udbedringen kan iværksættes. Derfor overvejes det nøje i hver enkelt sag, om der er udsigt til at gennemføre regres med et rimeligt positivt resultat. Udbedring iværksættes straks, hvis personsikkerheden eller beboernes sundhedstilstand er alvorligt truet.

Efter skadebekendtgørelsens § 17 indtræder fonden i bygningsejers ret til erstatning eller anden kompensation,

herunder forsikringsdækning, mod bygningsejers aftaleparter eller forsikringsselskaber. Regresretten gælder kun for de forhold, der er omfattet af fondens afgørelse. I mange tilfælde søger bygningsejeren samtidig erstatning m.v. for andre forhold, som ikke er dækningsberettigede i fonden.

Der blev iværksat regres i 67 sager i 1999. Regresbetræbelserne blev afsluttet endeligt i 57 tilfælde. Ved udgangen af 1999 var regres ikke afsluttet i 130 sager.

Regressagerne deler sig i 2 hovedgrupper. I den ene gruppe føres sagerne helt igennem og ender med erstatning og/eller udbedring ved de ansvarlige. I den anden gruppe må nogle sager afsluttes, enten fordi de ansvarlige viser sig at være uden midler/lukket, eller fordi undersøgelserne viser, at mulighederne for at vinde en sag er meget små.

Fonden fører kun få egentlige retssager eller voldgiftssager til ende, hvori der er flere syn- og skøn. At kun få sager afgøres af domstol eller voldgiftsret skyldes, at der typisk indgås forlig

efter fremkomsten af skønsrapporten. I andre tilfælde indgås forlig uden forudgående syn- og skøn, enten ved sekretariatet alene eller ved advokatbistand.

Den økonomiske effekt af regresudøvelsen er dels, at de ansvarlige betaler erstatninger dels, at de foretager udbedringer af skader uden beregning. Erstatningsbeløb fra de ansvarlige har været stigende gennem årene. I 1998 kom der ca. 7 mio. kr. ind i erstatninger, i 1999 er tallet steget til ca. 16 mio. kr.

Fonden har i 1999 i 7 sager (4 sagskomplekser) modtaget erstatningsbeløb fra advokater og disses ansvarsforsikringsselskaber. I de nævnte tilfælde havde advokaterne enten reklameret for sent på klientens (bygningsejers) vegne overfor et ansvarligt firma, der havde medvirket ved opførelsen, eller de havde udtaget stævning/klageskrift så sent, at forældelse var indtrådt.

Ud over de direkte erstatningsbeløb blev der foretaget hel eller delvis udbedring af de ansvarlige i en række sager, fonden har gjort regres i. I 1999 blev der gennemsnitlig foretaget udbedringer af

I forbindelse med en ombygning i 1995 af en ældre etagebebyggelse blev der oplagt nye bølgeeternitplader. I denne forbindelse er der monteret nye lægter samtidig med, at de eksisterende lægter blev bibeholdt. Der blev foretaget opretning af tagfladen ved indskud af brikker af krydsfiner og masonit – mellemlæg – mellem de nye lægter og spærhoveder. Lægterne var flere steder fastgjort med et enkelt søm gennem lægte og mellemlæg ned i spær. Dette har medført, at sikkerheden kun var ca. 25 pct. af den forskriftsmæssige. Ved 5-års eftersynet blev forholdet placeret i gruppe 5, fordi en storm kunne suge pladerne af med risiko for personskade. Udbedringsarbejderne, som bestod i montering af beslag mellem spær og lægter, blev afsluttet umiddelbart inden decemberstormen 1999.





de ansvarlige i disse sager for knap 400.000 kr. inkl. moms pr. afsluttet sag.

Den ikke-økonomiske effekt af regresudøvelsen kan ikke dokumenteres, men parterne i det støttede boligbyggeri er uden tvivl bekendt med fondens regresbestrebelse. Det har formentlig medvirket til, at en del virksomheder i de senere år har foretaget udbedringer af byggeskader efter aftale med ejeren, men uden fondens medvirken og uden skademeldelse.

Der er også en række mellemtilfælde, hvor bygningsejeren selv med hjælp fra en advokat eller fra et teknikerfirma har fået de ansvarlige til at udbedre. Indtil 95 % af ejerens udgifter til advokat eller teknikerfirma dækkes herefter af fonden.

Udgifterne til ekstern juridisk hjælp androg i 1999 ca. 3,5 mio. kr. beløbet

omfatter både advokatudgifter, syn og skøn og diverse afgifter til rets- og voldgiftssager. Hertil kommer ca. 2,5 mio. kr. til teknikerfirmaer i regressagerne. Udgifterne på i alt ca. 6 mio. kr. vedrører alle regressagerne og ikke kun de sager, der fører til erstatning m.v.

Reduktion i dækning

Fonden har i de senere år strammet sin praksis overfor bygningsejerne i tilfælde af egen skyld. Hvis en bygningsejer f.eks. ikke gør ansvar gældende rettidigt over for de ansvarlige, kan fonden begrænse eller afslå skadedækning.

Det forudsætter naturligvis, at bygningsejers handlinger eller undladelser er årsag til skaden/skadens videre udvikling eller er årsag til, at fonden afskæres fra at gennemføre regres med et

Utilstrækkelig fundering – bl.a. manglede fundamentene under indervæggene. Udbedring er sket ved, at eksisterende terrængulve er udskiftet med armerede betongulve, som fastgøres effektivt til fundamentet og føres ind under skillevægge. Det har været nødvendigt, at nedtage gavlen og genopbygge den.



gunstigt resultat mod de ansvarlige for skaden.

I 1999 har fonden i flere tilfælde taget forbehold om at reducere sin dækning helt eller delvist i sager, der i øvrigt er anerkendt som dækningsberettigede. I enkelte tilfælde har fonden omgjort sin afgørelse, fordi nye oplysninger – det vil sige oplysninger fremkommet efter tidspunktet for anerkendelse af dækningen – viste, at bygningssejers adfærd afskar fonden fra at køre videre med sager, der ellers ville have givet erstatning m.v.

Et af disse tilfælde drejede sig om et byggeri med omfattende angreb af skimmelsvamp i kvistenes tagrum. Boligorganisationens advokat havde på grundlag af 5-års rapporten med tilhørende brev fra fonden reklameret rettidigt over for det arkitektfirma, der havde projekteret

byggeriet. Efter drøftelser med arkitektfirmaets ansvarsforsikringselskab bekræftede advokaten i et brev over for forsikringselskabet, at boligorganisationen hævede sagen om 5-års eftersynet mod arkitekten. Man mente, at der var tale om udførelsesfejl. På dette tidspunkt ville krav mod arkitekten være forældet efter ABR's 5-års regel. En skønsrapport fastslog, at der næsten udelukkende var tale om projekteringsfejl. Voldgiftsretten afgjorde, at advokatens erklæring klart må "forstås som et uforbeholdent generelt afkald på at gøre ansvar gældende overfor arkitektfirmaet". Dermed var kravet forældet, og fonden omgjorde sin afgørelse, så dækningen kun omfattede mindre skader som følge af udførelsesfejl.

Revner i murværk, der bl.a. skyldes, at der ikke er taget højde for, at uens materialer påvirkes forskelligt af temperatur og fugt.

Sammenfatning

Fonden har i 1999 afsluttet sagsbehandlingen af 287 bebyggelser, efter at der i 37 svarende til 13% af bebyggelserne blev foretaget C-eftersyn.

I 12% svarende til 34 af bebyggelserne blev der registreret 36 svigt i gruppe 4 eller 5, der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 1-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens skadedækning.

Det er en meget markant reduktion i forhold til 5-års eftersynene. Her blev der registreret svigt i gruppe 4 eller 5 i 24% af bebyggelserne, hvilket i sig selv en forbedring i forhold til 1998.

Reduktionen af svigt i gruppe 4 eller 5 ved 1-års eftersynene er udtryk for en forbedring af den byggetekniske kvalitet. Den skyldes, at der både i almene boligbebyggelser og i private andelsboligbebyggelser nu dels anvendes flere enkle husformer, dels anvendes færre nye og uprøvede materialer. Projektmateriale og kvalitetssikringen er også bedre, og der er nu krav om, at der medvirker både en teknisk og en juridisk sagkyndig ved opførelsen af nye andelsboligbebyggelser.

En direkte sammenligning mellem antallet af svigt ved 1- og 5-års eftersyn

vanskeliggøres af, at flere nye bebyggelser har „minimalisme“ som formideal og indeholder flere skjulte konstruktioner ved 1-års end ved 5-års eftersynene. En del af disse vanskeligt tilgængelige eller skjulte konstruktioner efterses derfor ikke fuldt ud ved 1-års eftersynene, da der ikke altid findes kvalificeret dokumentationsmateriale, og da det vil kræve store omkostninger at „åbne“ disse konstruktioner.

En anden forskel mellem bebyggelserne ved 1-års og 5-års eftersynene er, at en del svigt og især skader, der normalt først viser sig ved 5-års eftersynet, endnu ikke har vist synlige tegn ved 1-års eftersynet, der allerede foretages ca. ½ år efter byggeriets aflevering. Det kan f.eks. være revnede vægge, forvitrede tagsten, smuldrende eternittagplader, frostskaadet murværk og lignende, som ikke ses ved 1-års eftersynet.

Det er derfor besluttet, at der imellem 1-års og 5-års eftersynet skal foretages et eller to supplerende eftersyn af et passende antal af de nye bebyggelser for at vurdere, om den markante reduktion af svigt er udtryk for en tilsvarende kvalitetsforbedring, eller om reduktionen også skyldes, at nogle svigt først viser sig efter 1-års eftersynet.

Svigttyper

Der er registreret 36 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 34 bebyggelser. 29 eller 81% af disse svigt vedrører svigt i bærende og stabiliserende konstruktioner, og de forekommer som regel i lavt byggeri. Det er utilfredsstillende, selvom forholdene er betydelig bedre end ved 5-års eftersynene, da der er DS-normer og SBI-anvisninger for beregning af bærende og stabiliserende konstruktioner, og de skal naturligvis overholdes. Fra 1. januar 2000 har det været et vilkår for at få tilsagn om offentlig støtte til nye boliger, at der udarbejdes statiske beregninger for byggeriet. Det medfører formentlig i løbet af et par år en reduktion af disse svigt ved 1-års eftersynene.

De gennemsnitlige kalkulerede udbedringsomkostninger er samme størrelsesorden som ved 5-års eftersynene.

Kalkulerede omkostninger i 1.000 kr. for svigt i gruppe 4 eller 5

Emne	Bygningsdele vedrørende	Antal	Udbedringsomkostninger	
			I alt	Gennemsnit pr. bebyggelse
Emne 2	Konstruktioner	29	9.700	350
Emne 4	Tage	4	400	100
Emne 8	Beton i udsat miljø	2	400	200
Emne 9	løvrigt	1	100	100
Ialt		36	10.700	300

Gruppering af bygningsemner ved 1-års eftersyn

Gruppe 1

Bygningsemnet er intakt eller har svigt eller skade af ubetydeligt omfang. Normalt vedligehold er tilstrækkeligt.

Gruppe 2

Bygningsemnet har svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang. Forholdene kan enten udbedres eller forebygges ved øget vedligeholdelse.

Gruppe 3

Bygningsemnet har svigt eller byggeskade af mindre omfang, som kan nedsætte levetiden. Der skal foretages udbedring.

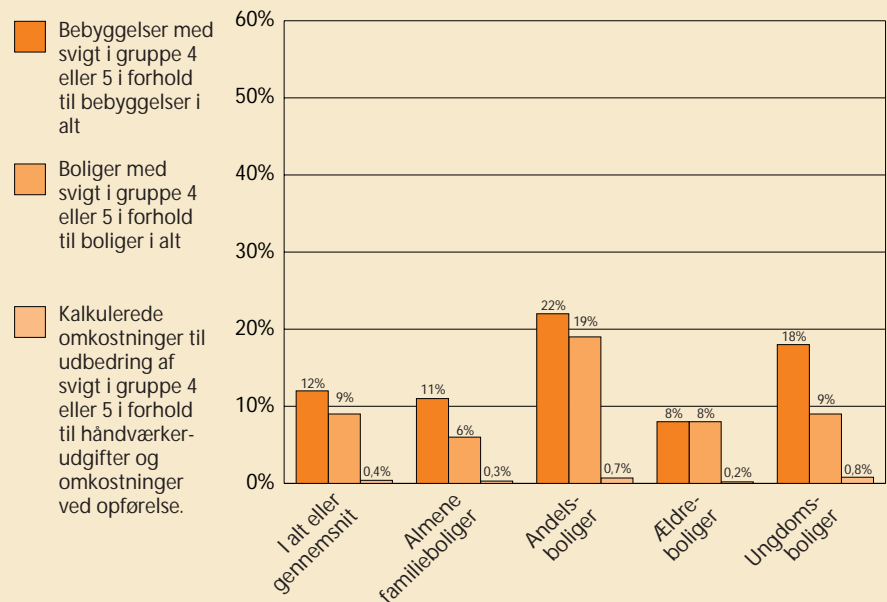
Gruppe 4

Bygningsemnet har svigt eller byggeskade i 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.

Gruppe 5

Bygningsemnet har svigt eller byggeskade, der er alvorlig og af betydning for person-sikkerheden. Der skal omgående gribes ind med forebyggende foranstaltninger.

Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5



Sagsbehandlede 1-års eftersyn i 1999

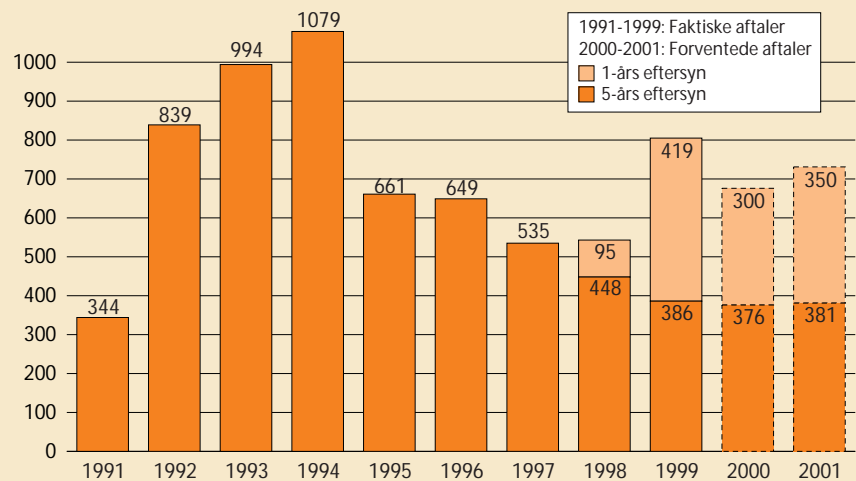
	I alt eller gennemsnit	Almene familieboliger	Private Andelsboliger	Ældre boliger	Ungdomsboliger
Antal sagsbehandlede bebyggelser	287	96	51	123	17
Antal sagsbehandlede boliger	4.675	1.539	631	1.779	726
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i 1.000 kr. incl. moms.	2.875.451	1.087.589	478.567	1.056.416	252.879
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5	35	11	11	10	3
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	424	93	122	145	64
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i 1.000 kr. incl. moms.	10.664	3.180	3.176	2.245	2.062
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	12%	11%	22%	8%	18%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt.	9%	6%	19%	8%	9%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostningerne ved opførelsen	0,4%	0,3%	0,7%	0,2%	0,8%



Stærk opfugtning af krydsfinerpladen under tagpappet samt skimmelsvamp i tagkonstruktionen registreret i forbindelse med 1-års eftersyn. Den ubeskyttede skalmur bliver stærkt påvirket af slagregn. Slagregnen trænger ind i og gennem 1/2-stensmuren og trækker efterfølgende op i krydsfinerpladen. Ventilationen i loftsrum ved gavlhjørner er utilstrækkelig. For at forhindre fortsat opfugtning af krydsfinerpladerne, hvis levetid under nuværende forhold allerede er nedsat, vil det være nødvendigt at øge ventilationen og at adskille krydsfiner og gavlmur med en fugtmembran.



Overzicht over indgåede aftaler om 1-års- og 5-års eftersyn



Indgåede kontrakter 1999.

1-års eftersyn

Beløb 1.000 kr	A/B syn		C syn		I alt
	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Beløb
Almene familieboliger	124	5.381	29	748	6.129
Integrerede ungdomsboliger	7	31	1	3	34
Ungdomsboliger	23	1.375	4	73	1.448
Private andelsboliger	74	2.638	17	330	2.968
Ældreboliger	185	6.375	18	379	6.754
Integrerede ældreboliger	6	94	0	0	94
Kollektive bofællesskaber	0	0	0	0	0
1-års eftersyn i alt	419	15.894	69	1.533	17.427
Gennemsnit pr. 1-års eftersyn		38		22	42

Indgåede kontrakter 1999.

5-års eftersyn

Beløb 1.000 kr	A/B syn		C syn		I alt
	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Beløb
Almene familieboliger	173	7.865	42	1.378	9.243
Integrerede ungdomsboliger	11	83	1	11	94
Ungdomsboliger	24	930	3	87	1.017
Private andelsboliger	70	3.077	53	1.565	4.642
Ældreboliger	103	4.452	26	606	5.058
Integrerede ældreboliger	3	56	0	0	56
Kollektive bofællesskaber	2	28	0	0	28
5-års eftersyn i alt	386	16.491	125	3.647	20.138
Gennemsnit pr. 5-års eftersyn		43		29	52

Sammenfatning

Fonden har i 1999 afsluttet sagsbehandlingen af 433 bebyggelser, efter at der i 115 svarende til 27% af bebyggelserne blev foretaget C-eftersyn.

Der blev i gennemsnit udarbejdet 4-5 byggetekniske bemærkninger til hver bebyggelse.

I 24% svarende til 104 af bebyggelserne blev der registreret 143 svigt i gruppe 4 eller 5, der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens skadedækning.

Der er dermed sket en jævn, svag reduktion siden 1996, hvor der var svigt i gruppe 4 eller 5 i 28% af de eftersete bebyggelser. Reduktionen skyldes især en positiv udvikling for almene familieboliger, hvor antal svigt i gruppe 4 eller 5 er reduceret fra 25% i 1997 til 18% i 1999. For private andelsboliger er der kun tale om en svag forbedring.

Svigtyper

Der er registreret 143 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 104 bebyggelser. 108 eller 76% af disse svigt vedrører svigt i bærende og stabiliserende konstruktioner, og de forekommer som regel i lavt byggeri. Det er fortsat utilfredsstillende, selvom der er tale om en forbedring i forhold til 1998, hvor 89% af svigtene i gruppe 4 eller 5 drejede sig om disse forhold. DS-normer og SBI-anvisninger for beregning af bærende og stabiliserende konstruktioner skal naturligvis overholdes.

De gennemsnitlige kalkulerede udbedringsomkostninger ligger 23% under niveauet i 1998. Hvis denne tendens også holder i fremtidige skadesager, vil det have væsentlig positiv betydning for fondens fremtidige skadeomkostninger.

Kalkulerede omkostninger i 1.000 kr. for svigt i gruppe 4 eller 5

SfB	Bygningsdele	Antal	Udbedringsomkostninger	
			I alt	Gennemsnit pr. bebyggelse
SfB (2.)	Primære bygningsdele	108	38.200	350
SfB (3.)	Kompletterende bygningsdele	16	4.600	300
SfB (4.)	Overfladebygningsdele	14	4.300	300
SfB (5.)	VVS-anlæg	5	2.600	500
I alt		143	49.700	350

Gruppering af bygningsdele ved 5-års eftersyn

Gruppe 1

Bygningsdelen er intakt eller har svigt eller skade af ubetydeligt omfang. Normalt vedligehold er tilstrækkeligt.

Gruppe 2

Bygningsdelen har svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang. Forholdene kan enten udbedres eller forebygges ved øget vedligeholdelse.

Gruppe 3

Bygningsdelen har svigt eller byggeskade af mindre omfang, som kan nedsætte levetiden. Der skal foretages udbedring.

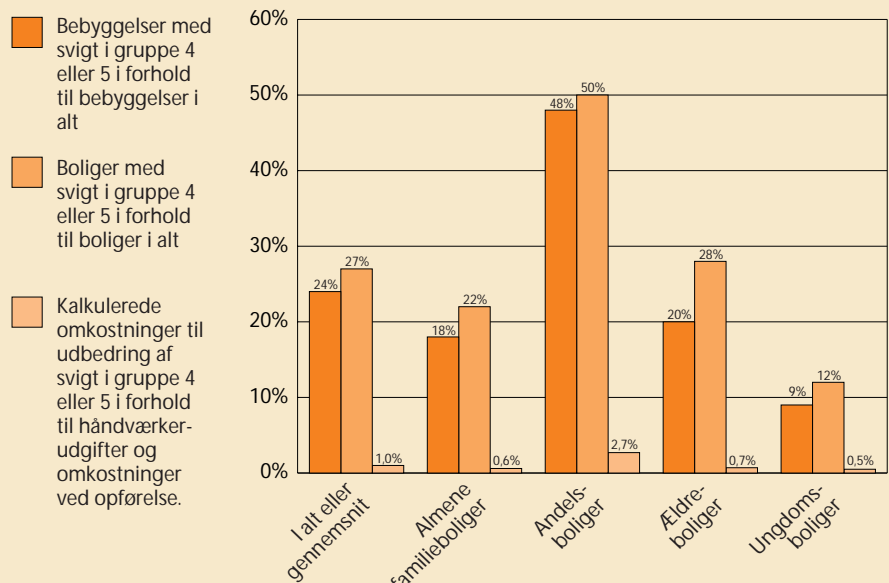
Gruppe 4

Bygningsdelen har svigt eller byggeskade i 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.

Gruppe 5

Bygningsdelen har svigt eller byggeskade, der er alvorlig og af betydning for person-sikkerheden. Der skal omgående gribes ind med forebyggende foranstaltninger.

Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5



Sagsbehandlede 5-års eftersyn i 1999

	I alt eller gennemsnit	Almene familieboliger	Private Andelsboliger	Ældre boliger	Ungdomsboliger
Antal sagsbehandlede bebyggelser	433	163	89	127	54
Antal sagsbehandlede boliger	9.150	4.046	1.273	2.914	917
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i 1.000 kr. incl. moms.	5.165.168	2.500.729	824.823	1.593.014	246.602
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5	104	30	43	26	5
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	2.445	884	642	807	112
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i 1.000 kr. incl. moms.	49.573	14.945	22.152	11.275	1.200
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	24%	18%	48%	20%	9%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt.	27%	22%	50%	28%	12%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostningerne ved opførelsen	1,0%	0,6%	2,7%	0,7%	0,5%

Fonden har i 1999 afholdt 3 orienteringsmøder for eftersynsfirmaer. 117 forskellige firmaer har deltaget i et af møderne. I alt har 256 af firmaernes ledere og medarbejdere deltaget i møderne. Mødet for eftersynsfirmaer, der skal forestå eftersyn i foråret 2000, er afholdt i januar 2000.

Ved orienteringsmøderne i juni måned blev hovedtrækkene i fondens årsberetning, og tillæg for 1998 gennemgået, og der blev orienteret om status for TOP-10 listen over emner med større risiko. Der blev orienteret om eftersynsmetode og rapportering af de nye 1-års eftersyn samt vist og kommenteret eksempler på bebyggelser med god byggeteknik.

Som tema for erfaringsformidling havde fonden valgt „Tage – hvordan kan det gøres?“. Tommy Bunch-Nielsen og Georg Christensen fra Bygge- og Miljøteknik ApS indledte med at gennemgå teorierne for opbygning af forskellige korrekte tagløsninger og kommentere eksempler på svigt i tagkonstruktioner.

Efterfølgende udvekslede indlejerne, eftersynsfirmaerne og fonden erfaringer fra praksis.

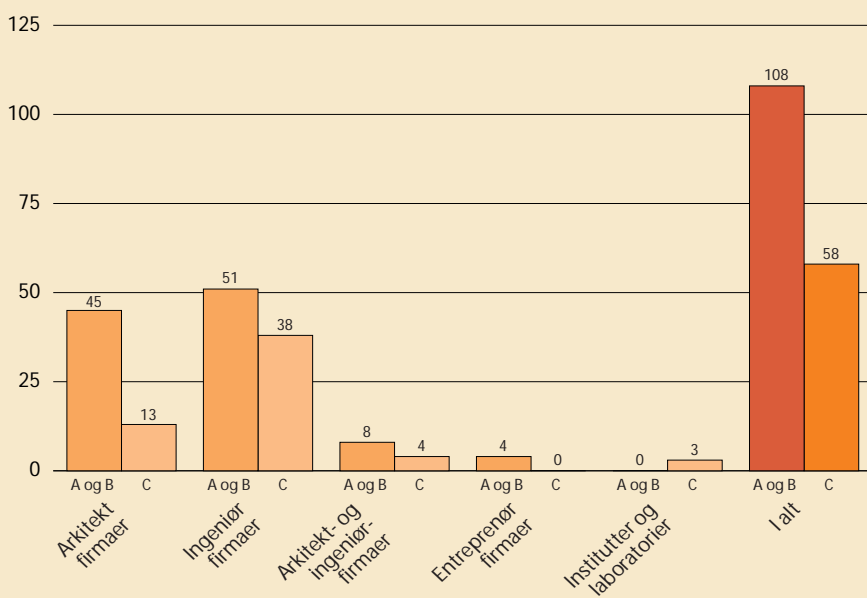
Der har i efteråret 1999 været afholdt et særskilt evalueringsmøde for de 18 eftersynsfirmaer, som hidtil har medvirket ved 1-års eftersyn. Registreringsmetoder blev detaljeret gennemgået, og eftersynsfirmaerne fremkom med forskellige forslag til justeringer, som efterfølgende er indarbejdet. Skematikken for 1-års eftersynet anses derefter for at være på plads. Der mangler endnu at blive udarbejdet vejledning til eftersynsfirmaer, før flere eftersynsfirmaer udmeldes til at forestå 1-års eftersyn.

Fondens medarbejdere har i lighed med tidligere år deltaget i en række arrangementer for byggeriets parter med indlæg om fondens erfaringer. Sekretariatet har endvidere deltaget i møder med By- og Boligministeriet om revision af kvalitetssikringscirkulæret og om TOP 10 samt om udbygning af aktiviteter i forbindelse med benchmarking.

Antal registrerede eftersynsfirmaer pr. 31.12.1999

Firmakategori	
Arkitektfirmaer	107
Ingeniørfirmaer	115
Arkitekt- og Ingeniørfirmaer	13
Entreprenørfirmaer	13
Institutter og Laboratorier	23
I alt	271

Antal anvendte eftersynsfirmaer i 1999 til at foretage normale A- og B-eftersyn og til særlige C-eftersyn



REGNSKABETS HOVEDTAL

Byggeskadefondens midler er i henhold til beslutning i fondens bestyrelse placeret i danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer og indskud til aftalt forrentning i pengeinstitutter.

Forvaltningen af fondsbeholdningen forestås efter bestyrelsesbeslutning ved indgåede aftaler om porteføljepleje hos pengeinstitutter. I 1999 har antallet af porteføljeplejeaftaler været 2. Der foretages af revisionen særskilt rapportering af afkastresultater m.v. inden bestyrelsen beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

Afkastet i 1999 blev præget af rentestigning og kursfald. Afkastet udgjorde inkl. kursgevinst og -tab netto ca. 33 mio. kr.

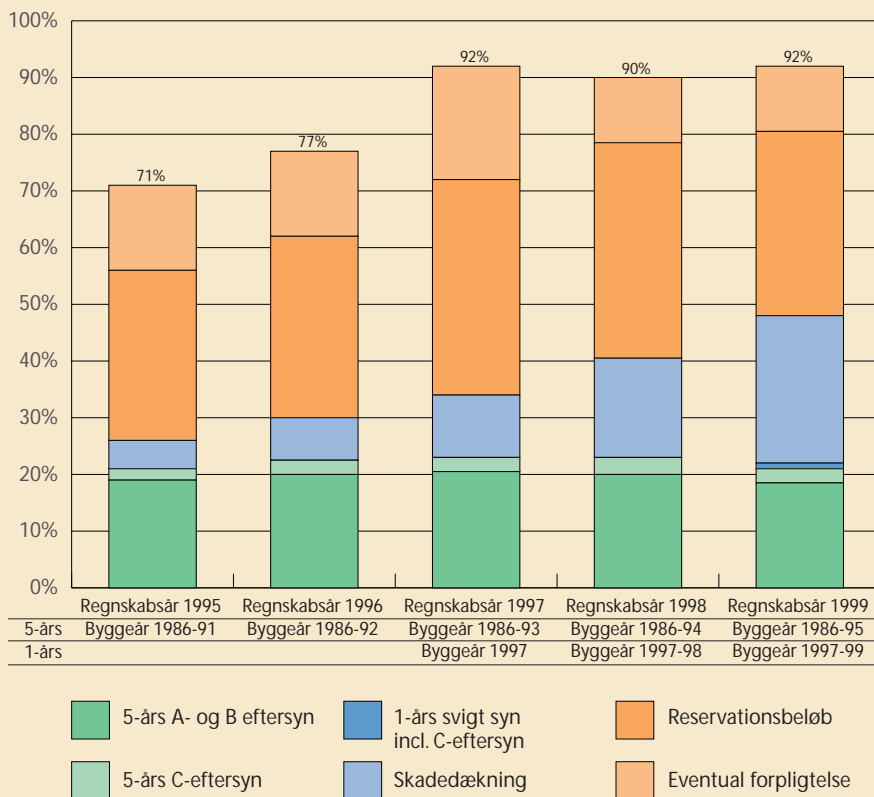
Ifølge den forannævnte rapportering har afkastet (inkl. kursreguleringer) på disse obligationsbeholdninger siden etablering af porteføljeplejeaftaler i 1988/1989 oversteget den alternative pengemarkedsrente. Porteføljeplejeaftalerne har begrænsning af den gennemsnitlige varighed (renterisiko) på beholdningerne.

Reservefonden (31.12.1999 ca. 277 mio. kr.) afdækker bl.a. de løbende udsving i kursværdien af obligationsbeholdningen (31.12.1999 ca. 853 mio. kr.)

Der er i 1999 foretaget en regnskabsomlægning, således at de opsamlede bidrag ekstraordinært er forrentet for perioden 1987-1998. Fra 1999 og fremefter fragår rentetilskrivning svarende til Nationalbankens diskonto med fradrag af 1 procentpoint i fondens renteindtægter m.v. Realværdien af de opsamlede bidrag søges hermed fastholdt i perioden fra indbetaling til udbetaling.

	1999	1998	1997	1996	1995
Beløbene er angivet i 1.000 kr.					
Udgifter til rekvirerede eftersyn					
Modt fakturaer vedr.5-års eftersyn	22.673	25.021	31.023	32.271	36.563
Kontrakter vedr. 5-års eftersyn	10.950	13.743	15.079	18.966	20.479
Tilbageført fra foregående år	-13.743	-15.079	-18.966	-20.479	-21.344
Modt fakturaer vedr.1-års eftersyn	13.319	867	0	0	0
Kontrakter vedr. 1-års eftersyn	5.773	1.658	0	0	0
Tilbageført fra foregående år	-1.658	0	0	0	0
Eftersyn i alt	37.314	26.210	27.136	30.758	35.698
Udbetalt/reserveret skadeserstatning					
Betalte skadeomkostninger	102.717	80.861	37.479	25.018	16.276
Reserveret skadedækning	397.495	383.160	342.982	258.313	208.197
Tilbageført fra foregående år	-383.160	-342.982	-258.313	-208.197	-87.756
Skadeserstatning i alt	117.052	121.039	122.148	75.134	136.717
Status for bidrag					
Saldo primo	90.694	153.392	229.509	285.331	399.352
Pålignede bidrag	57.713	58.364	73.167	50.070	58.394
Årets bidragsforrentning	12.379				
Eftersyn i alt	-37.314	-26.210	-27.136	-30.758	-35.698
Skadeserstatning i alt	-117.052	-121.039	-122.148	-75.134	-136.717
Bidragsforrentning m.v. 1987 - 1998	187.123	26.187	0	0	0
Saldo ultimo	193.543	90.694	153.392	229.509	285.331
Status for reservefond					
Saldo primo	459.986	416.138	351.759	285.121	187.639
Finansielle nettoindtægter ekskl. intern rente	21.957	85.870	78.357	78.682	108.726
Administrationsudgifter m.m.	-17.900	-15.835	-13.978	-12.044	-11.244
Overført bidragsforrentning m.v.	-187.123	-26.187	0	0	0
Saldo ultimo	276.920	459.986	416.138	351.759	285.121

Udgifter opgjort i procent af bidrag og reservefond



Grafen viser opgørelse af afholdte udgifter, reservationer og eventualforpligtelser ved udgangen af regnskabsårene 1995,

1996, 1997, 1998 og 1999. Opgørelsen er sat i forhold til summen af bidrag og andel af reservefonden.

Afholdte udgifter udgør ved udgangen af 1999 i alt 48% af indbetalte bidrag og andel af reservefond. Reservationer og eventualforpligtelser udgør i alt 44%. En del af reservationerne og eventualforpligtelserne vil sandsynligvis ikke komme til udbetaling.



Byggeskadefonden

Studiestræde 50,
1554 København V.
Telefon 33 76 20 00
Telefax 33 76 20 10

Byggeskadefondens bestyrelse pr. 31. December 1999

Niels Peter Thomsen, Dansk almennyttigt Boligselskab
(valgt af Boligselskabernes Landsforening) Formand

Hans Erik Lund, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
(valgt af By- og Boligministeriet efter Indstilling fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) Næstformand

Henrik B. Heineke, Fyns almennyttige Boligselskab
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Else Hjernøe, Kollegiekontoret i Århus s.m.b.a.
(valgt af By- og Boligministeriet efter indstilling fra selvejende ungdomsboliginstitutioner)

Bente Marboe, Frederiksberg Kommune
(valgt af Københavns og Frederiksberg Kommuner)

Elin Møller, Farum Kommune
(valgt af By- og Boligministeriet efter indstilling fra Omsorgsorganisationernes Samråd)

Asta Nicolajsen, Statens Byggeforskningsinstitut
(valgt af Boligministeriet som særlig sagkyndig)

Christian M. Jepsen, Andels Bolig- og Byggeforening af 1932, Esbjerg
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Vibeke Vinten, Kommunernes Landsforening
(valgt af Kommunernes Landsforening)

Byggeskadefonden er en selvejende institution, oprettet ved lov i 1986. Byggeskadefonden omfatter samtlige almene familieboliger, ungdomsboliger, lette kollektiv boliger, ældreboliger, nybyggede private andelsboliger og kollektive bofællesskaber, der har modtaget tilsagn om støtte efter den 30. Juni 1986.