

Byggeskadefonden
Beretning 2000

2000

Indhold

Byggeskadefonden afgiver herved sin 15. 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.

Statistiske informationer om svigt og byggeskader for flere årgange af byggerier findes på fondens hjemmeside.

Beretningen ligger også på hjemmesiden: www.byggeskadefonden.dk

Beretning	3
Generelt.....	4
Skadedækning	6
1-års eftersyn	12
5-års eftersyn	16
Indgåede aftaler om 1-års og 5-års eftersyn	20
Erfaringsformidling	21
Regnskabets hovedtal	22



Beretning 2000

Fonden nåede i 2000 et vendepunkt både med hensyn til skadesager og eftersyn.

Der blev afsluttet væsentlig flere skadesager, end der blev anmeldt. Samtidig kom der lidt færre anmeldelser end tidligere, og anmeldelserne afgøres typisk inden 4-5 måneder.

Fonden kunne i 2000 med stor tilfredshed konstatere, at der i 5-års eftersynene til forskel fra tidligere år blev registreret markant færre konstruktive svigt, som hvert år udgør omkring 80 % af de væsentlige svigt. Medens der i 1999 blev registreret væsentlige svigt i 24 % af de eftersete bebyggelser, var antallet kun 15 % i 2000. Det er første gang i fondens historie, der kan konstateres en markant forbedring. Den væsentligste årsag til forbedringen er formentlig, at de byggerier, der blev gennemført 5-års eftersyn af i 2000, typisk blev planlagt og projekteret tilbage i 1993-94, hvor bygherrerne og byggeriets øvrige parter var begyndt at blive opmærksom på problemerne med bl.a. konstruktive svigt. Fondens og andres henstillinger om at forebygge disse svigt har tilsyneladende båret frugt.

Den positive tendens med bl.a. færre konstruktive svigt forstærkes formentlig yderligere de kommende år. Ved 1-års eftersynene i 2000 blev der kun registreret væsentlige svigt i 9 % af byggerierne. I 1999 var det 12 %. Også i 1-års eftersynene er det mest konstruktive forhold, det drejer sig om.

Forventningerne bygger for 5-års eftersynenes vedkommende på, at der ved 1-års eftersynene kun registreres ca. halvt så mange konstruktive svigt som ved 5-års eftersynene. For 1-års eftersynene bygger forventningerne på, at der siden 1. januar 2000 har været krav om, at bygherren skal fremlægge statistiske beregninger til godkendelse i kommunen, før der kan gives støttetilsagn. Dermed skulle de konstruktive svigt fremover gerne kunne begrænses til rene udførelsesfejl.

Fonden forventer, at den positive udvikling også smitter af på udgifterne til skadedækning i løbet af få år, da langt den overvejende del af skadedækningen hidtil er gået til udbedring af konstruktive svigt og skader, som for de flestes vedkommende er afledt af 5-års eftersynsrapporterne.

Fonden forventer derfor ingen problemer med at opfylde sine dækningsforpligtelser med det nuværende bidrag på 1 % af anskaffelsessummen.

Generelt

Fonden er en selvejende institution, der 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 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 formidles til byggeriets parter med henblik på at forebygge 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 anskaffelsessummen 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.

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

Yderligere oplysninger kan findes på fondens hjemmeside:
www.byggeskadefonden.dk

Oversigt over bebyggelser der er omfattet af fonden

Bygningskategori	Antal bebyggelser pr. 13.2.2001	Antal m ² pr. 13.2.2001	Antal boliger pr. 13.2.2001	Antal boliger pr. 6.1.2000
Almene familieboliger	2.866	5.070.621	65.329	63.072
Integrerede ungdomsboliger	644	158.836	4.851	4.835
Integrerede ældreboliger	47	35.776	547	401
Private andelsboliger	2.087	2.622.066	29.214	28.511
Ungdomsboliger	589	548.004	15.096	14.265
Ældreboliger	1.710	2.446.970	36.848	33.271
Lette kollektivboliger	106	83.397	1.334	1.334
Bofællesskaber	8	3.545	58	58
I alt	8.057	10.969.215	153.277	145.747

Nye regler om kvalitetssikring

Den 1. maj 2000 trådte en ny bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder i kraft. Bekendtgørelse nr. 202 af 23. marts 2000 afløser cirkulæret fra 1986 om kvalitetssikring.

Fondens sekretariat har medvirket ved By- og Boligministeriets udarbejdelse af de nye regler, fordi kvalitetssikring i alle dele af byggeprocessen er central for modvirkning af svigt og skader.

Bekendtgørelsen gælder bl.a. for det støttede nybyggeri. Af væsentlige ændringer kan følgende fremhæves:

- Bygherren skal vælge kvaliteten, bl.a. under hensyn til totaløkonomi.
- Bygherren skal sikre gennemførelse af den valgte byggetekniske kvalitet.
- Hovedvægten i kvalitetssikring skal lægges på forhold, der erfaringsmæssigt er behæftet med størst risiko for svigt.

- De projekterende skal i hver byggesag 2 gange afgive en erklæring til bygherren om risikobehæftede forhold, nemlig efter udarbejdelse af projektforslag og efter udarbejdelse af projekt.

Indtil videre findes vejledning om erklæring om risikobehæftede forhold kun på fondens hjemmeside .

Kvalitetssikringsreglerne gælder for byggerier, der har modtaget støttetilsagn efter den 1. maj 2000.

Skadedækning

Behandling af skadesager

Sagsbehandlingstiden er reduceret væsentligt de seneste år, således at anmeldelser nu typisk afgøres inden 4-5 måneder. Udbedringen sker også hurtigere end tidligere, og der blev i 2000 afsluttet et væsentlig større antal skadesager end antallet af nye anmeldelser. Nogle sager er dog fortsat så komplicerede, at afgørelsen tager længere tid end 4-5 måneder. Udbedringen kan også trække ud. Det gælder især sager, hvor fonden forsøger at få de ansvarlige til at foretage hel eller delvis udbedring, hvor det er muligt. Det lykkes i en del tilfælde som nævnt nedenfor.

Undtagelsen herfra er 27 sager, der var anmeldt primo 2000, men hvor sagsbehandlingen fortsat afventer nødvendige oplysninger fra bygningssejeren

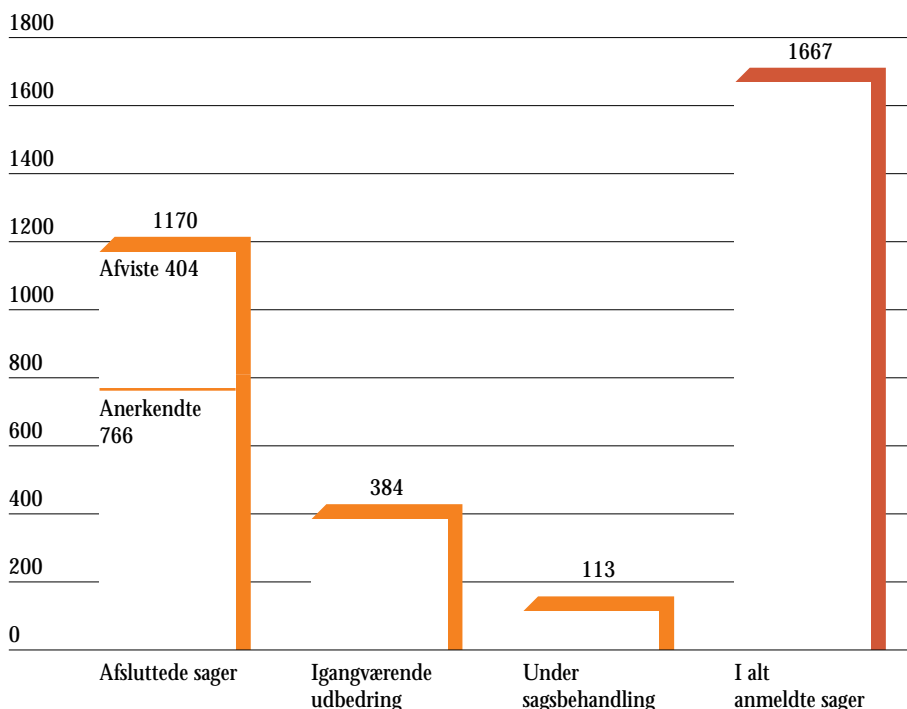
Antallet af anmeldelser holder sig på et ret konstant niveau. Men den indbyrdes fordeling på bygningskategorier har ændret sig. For de private andelsboliger er andelen af anmeldelser således faldet fra 59 pct. i 1999 til 40 pct. i 2000, mens den er steget for de almene familieboliger fra 23 pct. i 1999 til 37 pct. i 2000. Regnes de integrerede ungdoms- og ældreboliger med, er stigningen fra 33 pct. i 1999 til 46 pct. i 2000.

Faldet for de private andelsboliger skyldes antagelig til dels den generelle nedgang i antal eftersyn af denne type bebyggelser.

Stigningen for de almene boliger skyldes, at en enkelt boligorganisation på én dag indgav anmeldelse i 24 sager om stabilitet. Hvis de sidstnævnte forhold havde været anmeldt i forlængelse af 5-års eftersynene, ville de have været spredt over årene 1991-98, og antallet af anmeldelser i 2000 ville have været tilsvarende lavere.

Af de modtagne anmeldelser skønnes lidt over halvdelen at være indkommet på grundlag af indholdet i 5-års eftersynsrapporten og fondens bemærkninger hertil.

Antal skadesager anmeldt i perioden 1.7.1986 til 31.12.2000



Som i de foregående år er det primære eller det eneste anmeldte forhold stabilitetsproblemer i halvdelen af anmeldelserne. Den anden halvdel fordeles sig med primær svigttype på en lang række forskellige forhold, hvoraf problemer med tage af tegl og eternit udgør den største gruppe.

Enkelte anmeldelser er sket på baggrund af 1-års svigteftersyn.

219 anmeldelser blev afgjort i 2000. Heraf blev 145 anerkendt og 74 afvist. I mange af de anerkendte sager er der også anmeldt forhold, som er blevet afvist. Andelen af sager, der ender med en afvisning, er steget fra tidligere års niveau på ca. 25 % til ca. 33 % i 2000.

Der er godkendt endeligt byggeregnskab i 181 sager, hvor skaderne er udbedret, og sagerne afsluttet. Endelig er afsluttet 9 langvarige ansvarssager, hvor byggeregnskabet er godkendt i tidligere år. Fonden har således i alt afsluttet $74+181+9 = 264$ sager i 2000, hvilket er $264-205 = 59$ mere end antal anmeldelser. Ses der bort fra de nævnte 24 anmeldelser fra én enkelt bygnings-ejer ville der være afsluttet 83 sager svarende til 46 % mere end antal anmeldelser.

Antallet af igangværende skadesager reduceres dermed og udgjorde ved udgangen af 2000 i alt 500 sager. Bestræbelserne på at afslutte flest mulige sager fortsættes i 2001.

Udbetalte dækningsbeløb

Der blev udbetalt ca. 123 mio. kr. til dækning af udbedring af skader i 192 sager, der blev afsluttet i 2000. Heri er indregnet 11 byggerier, hvor udbedring er afsluttet, men hvor sagerne kører videre i retssystemet. Det er en stigning på 10 mio. kr. fra 1999. Stigningen skyldes, at der er afsluttet flere udbedringssager. Herudover blev der afholdt omkostninger på ca. 4 mio. kr. til ekstern teknisk og juridisk bistand i forbindelse med ansvarsplacering og 3 mio. kr. til tekniske undersøgelser i øvrigt i skadesager.

Nettoudgifterne til skadesager blev ca. 125 mio. kr., idet rene indvundne erstatninger kun udgjorde 5 mio. kr. i 2000. Hertil kommer anslåede besparelser på ca. 12 mio. kr. i 26 sager, hvor de ansvarlige efter forlig med fonden har accepteret at foretage hel eller delvis udbedring uden udgifter for bygningssejeren eller fonden.

Antal nye anmeldelser

	2000		1999		1998	
	Antal	pct.	Antal	pct.	Antal	pct.
Almene familieboliger	75	37	23		28	
Private andelsboliger	83	40	59		52	
Ungdomsboliger	24	12	11		15	
Ældreboliger (inkl. l. kollektivbolig)	23	11	7		5	
I alt	205	100	207	100	222	100

Afsatte reservationsbeløb for anmeldte skader ultimo året

Afsatte reservationsbeløb mio. kr.

	Antal sager		Reservationsbeløb	
	2000	1999	2000	1999
Almene familieboliger	183	177	184	194
Integrerede ungdomsboliger	66	70	15	16
Ungdomsboliger	17	14	6	4
Private andelsboliger	197	264	129	165
Ældreboliger	28	28	10	17
Integrerede ældreboliger	1	0	0	0
Kollektive bofællesskaber	8	5	2	2
I alt	500	558	346	398

Reservationsbeløb

Reservationsbeløbene opgøres som omkostninger til tekniske rådgivere, håndværkere, byggestyring, byggelånsrenter, revision m.v. Fondens juridiske omkostninger til at gøre regres gældende overfor de ansvarlige indgår ikke i reservationsbeløbene.

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

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

Retsafgørelser

I forbindelse med ansvarssager udmelder retten ofte syn- og skøn med henblik på en uvildig skønsmands konstatering af mangler m.v. Fondens eller bygningssejeren advokat plejer i forbindelse med udarbejdelse af skønstemættet (d.v.s. spørgsmålene til skønsmanden) at henvise til 5-års eftersynsrapporten.

Af og til protesterer modparternes advokater herimod med henvisning til, at rapporten er indhentet ensidigt af Byggeskadefonden/bygningsejeren og derfor ikke kan fremlægges i en verserende retstvist.

I de senere år er det flere gange ved afgørelser i voldgiftsret og ved domstolene fastslået, at eftersynsrapporten godt kan fremlægges. Østre Landsret tog stilling til spørgsmålet i oktober 1999, og senest har Vestre Landsret i november 2000 omgjort en byretskendelse, der havde det modsatte udfald.

I landsrettens kendelse står bl.a.: „De tekniske undersøgelser, der gives i bilagene, er foretaget på foranledning af Byggeskadefonden som led i fondens pligt til at forestå gennemførelsen af eftersyn af byggeriet, jf. lov om almene boliger §154. Herefter og da det ikke kan udelukkes, at bilagene kan have betydning for skønsmændenes besvarelse af de stillede spørgsmål, tager landsretten kærændes påstand til følge.“

*Ukendte materialer i sammenhænge med større risiko bør først vurderes nøje. Her gik det galt, og omkostningerne blev ca. 600.000 kr. pr. hus på ca. 100 m². Der var anvendt slagge i stedet for stabilt grus som opfyldning under terrændæk. Slaggerne udvidede sig på grund af opfugtning, og terrændækket hævede sig. Der kom revner i dækket og indvendige vægge. Husene blev rømmet under udbedringen, hvor dækket blev hugget op, slaggerne fjernet og erstattet med stabilt grus. Rørinstallationer blev også fjernet. Vægge blev punktvis understøttet, og der blev støbt nye fundamenter.
(Andelsboligforeningen Lindehøj II, Nivå).*





Regres

Efter skadebekendtgørelsens §17 indtræder fonden i bygningsejerens ret til erstatning eller anden kompensation, herunder forsikringsdækning, mod bygningsejerens aftaleparter eller forsikringsselskaber. Fonden har således ret til at gøre regres mod de ansvarlige for skaderne.

Der blev iværksat regres i 44 sager i 2000. Regresbetræbelserne blev afsluttet endeligt i 48 tilfælde. Ved udgangen af 2000 var regres ikke afsluttet i 126 sager.

Den økonomiske effekt i fonden af regresudøvelsen er dels, at de ansvarlige betaler erstatninger og dels, at de foretager udbedringer af skader uden beregning. I 2000 kom der ca. 5 mio. kr. ind i erstatninger. Hertil kommer ca. 12 mio. kr., som er den anslåede besparelse i 26 afsluttede sager, hvor der er foretaget hel eller delvis udbedring af de ansvarlige for skaderne. Opgørelsen omfatter kun sager, fonden har gjort regres i. Der foreligger ikke nærmere oplysninger i fonden om de mange tilfælde, hvor de ansvarlige for fejl og mangler har foretaget udbedringer af byggeskader efter aftale med ejeren, men uden fondens medvirken og uden skadeanmeldelse.

Udgifterne til ekstern juridisk hjælp androg i 2000 ca. 3,5 mio. kr. Beløbet omfatter både advokatudgifter, syn- og skøn og diverse afgifter til rets- og voldgiftssager. Hertil kommer et mindre beløb til teknikerfirmaer i regres-sager, så de samlede udgifter til regres udgør ca. 4 mio. kr. Udgifterne vedrører alle regressagerne og ikke kun de sager, der fører til erstatning m.v.

Reduktion i dækning

Fonden har også i 2000 i enkelte tilfælde helt eller delvist afvist dækning af byggeskader på grund bygningsejerens egne forhold. Hvis en bygnings-ejer ikke har opført sig, som man bør i forbindelse med byggeriet eller i forbindelse med efterfølgende konstaterede mangler, svigt og skader, 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 gunstigt resultat mod de ansvarlige for skaden.

Eksempelvis har fonden foretaget fradrag i et tilfælde, hvor problemet var opstigende grundfugt i et grundmuret byggeri, hvor der ved ombygning var indrettet almene boliger. Af førsynsrapporten – som forelå, inden der blev givet tilsagn fra kommunen om støtte til ombygningen – fremgik bl.a., at pudslaget mange steder viser afskallinger og revner som tegn på opstigende grundfugt. Da der ikke i forbindelse med ombygningen var foretaget noget til imødegåelse af grundfugten, foretog fonden et fradrag for sparet anlægsudgift i sin dækning. De nødvendige fugtstandsede foranstaltninger ville utvivlsomt have forøget anskaffelses-summen ved ombygningen. I øvrigt indebærer byggeprogrammet for udbedringen, at en lejlighed i stuetagen, der er ubeboelig på grund af skimmel-svamp, skal nedlægges. Tab i denne anledning dækkes ikke af fonden.

I flere tilfælde har fonden i 2000 afvist anmeldte forhold fra dækning med den begrundelse, at udbedrings-

arbejderne allerede var udført før anmeldelsen.

I andre tilfælde har bygningsejerens manglende evne eller vilje til at fremskaffe dokumentation for, hvorledes byggeriet i sin tid har været organiseret, været medvirkende til reduktion i dækningen. Det er f.eks. en forudsætning for regres i de fleste sager, at bygningsejeren kan fremskaffe de aftaler, der er indgået om byggeriet.

1-års eftersyn

Sammenfatning

Fonden har i 2000 afsluttet sagsbehandling af 383 bebyggelser, efter at der i 51 svarende til 13 % af bebyggelserne blev foretaget C-eftersyn.

I 9 % 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 klar reduktion i forhold til 1999, hvor der var svigt i gruppe 4 eller 5 i 12 % af bebyggelserne. Sammenlignes med 5-års eftersynene i 2000 er der tale om en meget markant reduktion. Her var der svigt i gruppe 4 eller 5 i 15 % af bebyggelserne, hvilket i sig selv er en klar forbedring i forhold til 1999.

Den positive tendens fra 1-års eftersynene i 1999 er dermed forstærket yderligere i 2000, og den gælder nu også 5-års eftersynene.

Tendensen er særlig markant for 1-års eftersynene af private andelsboliger, hvor der i 2000 kun blev registreret svigt i gruppe 4 eller 5 på samme

niveau som for almene familieboliger. Forbedringen skyldes, at der i private andelsboligbebyggelser nu dels anvendes flere enkle husformer og konstruktioner, dels anvendes færre nye og uprøvede materialer. Projekt materialet 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.

I løbet af 1-2 år forventes der en yderligere reduktion af konstruktive svigt i gruppe 4 eller 5 ved 1-års eftersynene. Det skyldes, at det siden 1. januar 2000 har været en betingelse for nye støttetilsagn, at der skal udarbejdes statiske beregninger, som kommunen skal kontrollere.

Fonden indgik i 2000 kontrakter om udførelse af eftersyn for ca. 32 mio. kr. Nogle af disse kontrakter blev indgået efter udbud af eftersynene for at kunne vurdere prisniveau og kvalitet af eftersynsrapporterne. Vurderingen kan først foretages, når alle disse eftersyn er sagsbehandlet.

Svigttyper

Der er registreret 36 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 34 bebyggelser.

31 eller 84 % af disse svigt vedrører svigt i bærende og stabiliserende konstruktioner, og de forekommer som regel i lavt byggeri. Der forventes som nævnt ovenfor en væsentlig reduktion af denne type svigt i løbet af 1-2 år.

De gennemsnitlige kalkulerede udbedringsomkostninger for konstruktive svigt er af samme størrelsesorden som ved 5-års eftersynene. Det samlede gennemsnit for udbedringsomkostninger ved 1-års eftersyn udgør kun 80 % af gennemsnittet ved 5-års eftersynene. Det skyldes primært, at omkostningerne til udbedring af svigt vedrørende tage er skønnet væsentligt lavere ved 1-års eftersynene.

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

Emne	Bygningsdele vedrørende	Antal	Udbedringsomkostninger	
			I alt	Gennemsnit pr. bebyggelse
Emne 1	Byggegrube m.v.	1	600	600
Emne 2	Konstruktioner	30	12.100	400
Emne 3	Ydervægge	2	500	250
Emne 4	Tage	2	800	400
Emne 9	Iøvrigt	1	100	100
Ialt		36	14.100	400

Sagsbehandlede 1-års eftersyn i 2000

	I alt eller gennemsnit	Almene familieboliger	Private Andelsboliger	Ældre boliger	Ungdoms boliger
Antal sagsbehandlede bebyggelser	383	124	59	172	28
Antal sagsbehandlede boliger	6.962	2.323	876	2.892	871
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i ca. mio. kr. incl. moms.	4.600	1.700	700	1.800	300
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5	34	17	8	9	0
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	552	332	85	135	0
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i ca. mio. kr. incl. moms.	14	9	2	2	0
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	9%	14%	14%	5%	0%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostningerne ved opførelsen	0,3%	0,5%	0,3%	0,1%	0%

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

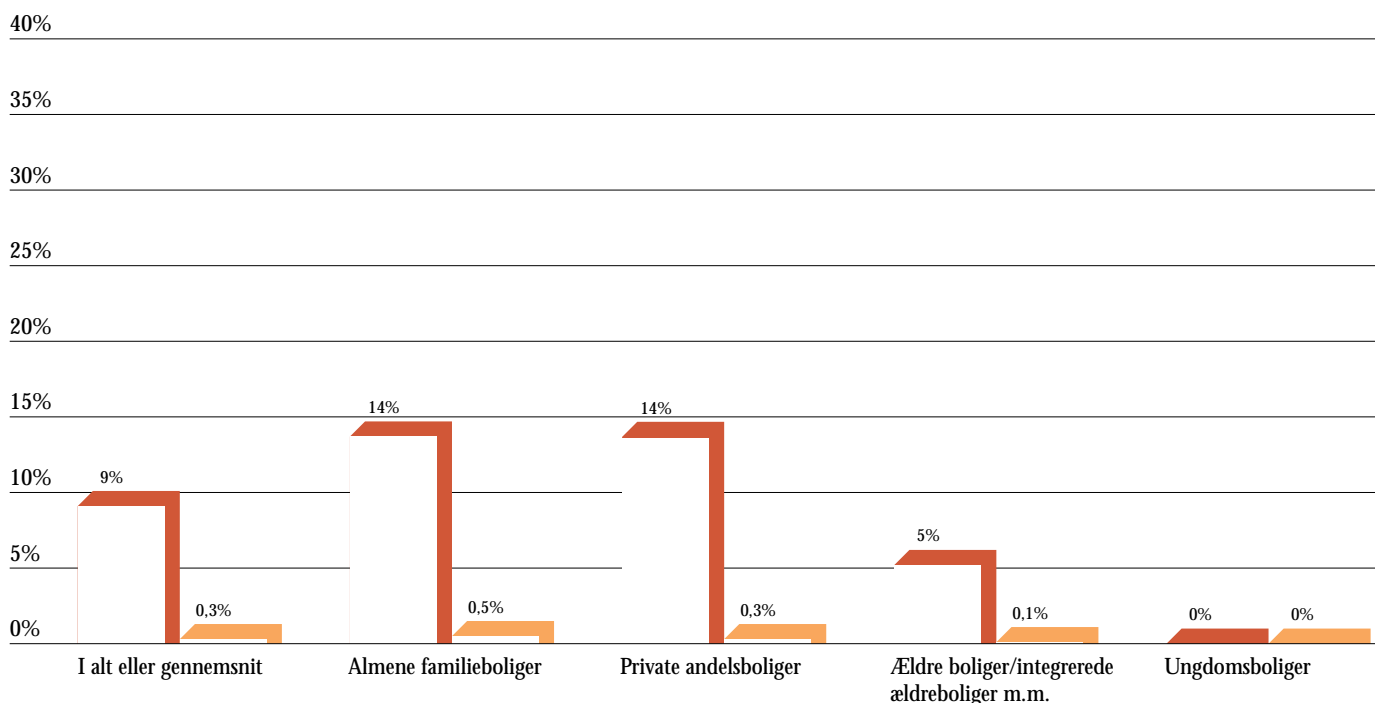
Bygningsemnet har svigt eller byggeskade i stort omfang. Der er stor sandsynlighed for, at der udvikles en byggeskade, eller at en byggeskade udvikles yderligere. Der skal foretages udbedring i forlængelse af eftersynet.

Gruppe 5

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

 Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt

 Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelse.



Velproportionerede bebyggelser som denne med stramme former, ensidig taghældning og facader af træ har der været en del af ved 1-års eftersynene i 2000. Bebyggelsesformen kræver stor omhu ved både udformning og udførelse af alle detaljer. Bl.a. ved overgangen mellem facade og tag, så at slagregn hindres i at trænge ind til især vindgips. Tilsvarende bør yderdøre beskyttes med udhæng eller på anden måde mod slagregn. Det gælder især indadgående døres bundstykker i boliger som følge af kravene til handicapadgang mellem ude og inde. Terrænet uden for adgangsarealerne skal derimod overholde kravene til normal sokkelhøjde. (Bofællesskabet Rødkløveren, Rødovre).



5-års eftersyn

Sammenfatning

Fonden har i 2000 afsluttet sagsbehandling af 363 bebyggelser, efter at der i 60 svarende til 17% af bebyggelserne blev foretaget C-eftersyn.

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

I 15% svarende til 53 af bebyggelserne blev der registreret 53 svigt i gruppe 4 eller 5, der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens skadedækning.

Det er en markant reduktion i forhold til tidligere år, hvor svigtprocenten kun faldt svagt fra 28% i 1996 til 24% i 1999. Selvom en del af reduktionen skyldes, at der i 2000 var forholdsvis færre andelsboliger – som på trods af en væsentlig forbedring i 2000 fortsat havde flest svigt – er der tale om en klar kvalitetsforbedring, som også gælder almene familieboliger.

Forklaringen på kvalitetsforbedringen er formentlig, at bygherrerne og byggeriets øvrige parter var opmærksom på årsagerne til de væsentlige svigt,

da disse byggerier, som blev afleveret i 1995-96, blev planlagt og projekteret i 1993-94.

Svigttyper

Der blev registreret 53 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 53 bebyggelser. Det er som nævnt ovenfor en betydelig reduktion i forhold til tidligere år. Der forventes et yderligere fald de næste par år, da der ved 1-års eftersynene registreres endnu færre af disse svigt.

41 eller 77% af disse 53 svigt vedrører bærende og stabiliserende konstruktioner, og de forekommer som regel i lavt byggeri. Denne type svigt udgør således fortsat størstedelen af svigtene i gruppe 4 eller 5

De gennemsnitlige kalkulerede udbedringsomkostninger ligger en del over niveauet i 1999. Det skyldes især, at omkostningerne til at udbedre de registrerede svigt i de bærende og stabiliserende konstruktioner blev skønnet væsentligt højere i 2000 end i 1999.

Hvis de kalkulerede udbedringsomkostninger beregnes som gennemsnit af alle eftersete bebyggelser, er der der-

imod et betydeligt fald i gennemsnittet fra 110.000 kr. i 1999 til 70.000 kr. i 2000. Hvis denne tendens også holder i fremtidige skadesager, vil det have væsentlig positiv betydning for fondens fremtidige skadeomkostninger.

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

SfB	Bygningsdele	Antal	Udbedringsomkostninger	
			I alt	Gennemsnit pr. bebyggelse
SfB (1)	Bygningsbasis	2	1.500	750
SfB (2.)	Primære bygningsdele	41	17.900	450
SfB (3.)	Kompletterende bygningsdele	2	400	200
SfB (4.)	Overfladebygningsdele	7	5.700	800
SfB (5.)	VVS-anlæg	1	200	200
Ialt		53	25.700	500

Sagsbehandlede 5-års eftersyn i 2000

	I alt eller gennemsnit	Almene familieboliger	Private Andelsboliger	Ældre boliger	Ungdoms boliger
Antal sagsbehandlede bebyggelser	363	156	65	105	37
Antal sagsbehandlede boliger	6.970	3.305	999	1.848	818
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i ca. mio. kr. incl. moms.	4.000	2.000	700	1.100	200
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5	53	20	24	6	3
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	962	462	380	109	11
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i ca. mio. kr. incl. moms.	25,0	10,0	13,0	1,5	0,5
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	15%	13%	37%	6%	8%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostningerne ved opførelsen	0,6%	0,5%	1,9%	0,1%	0,3%

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

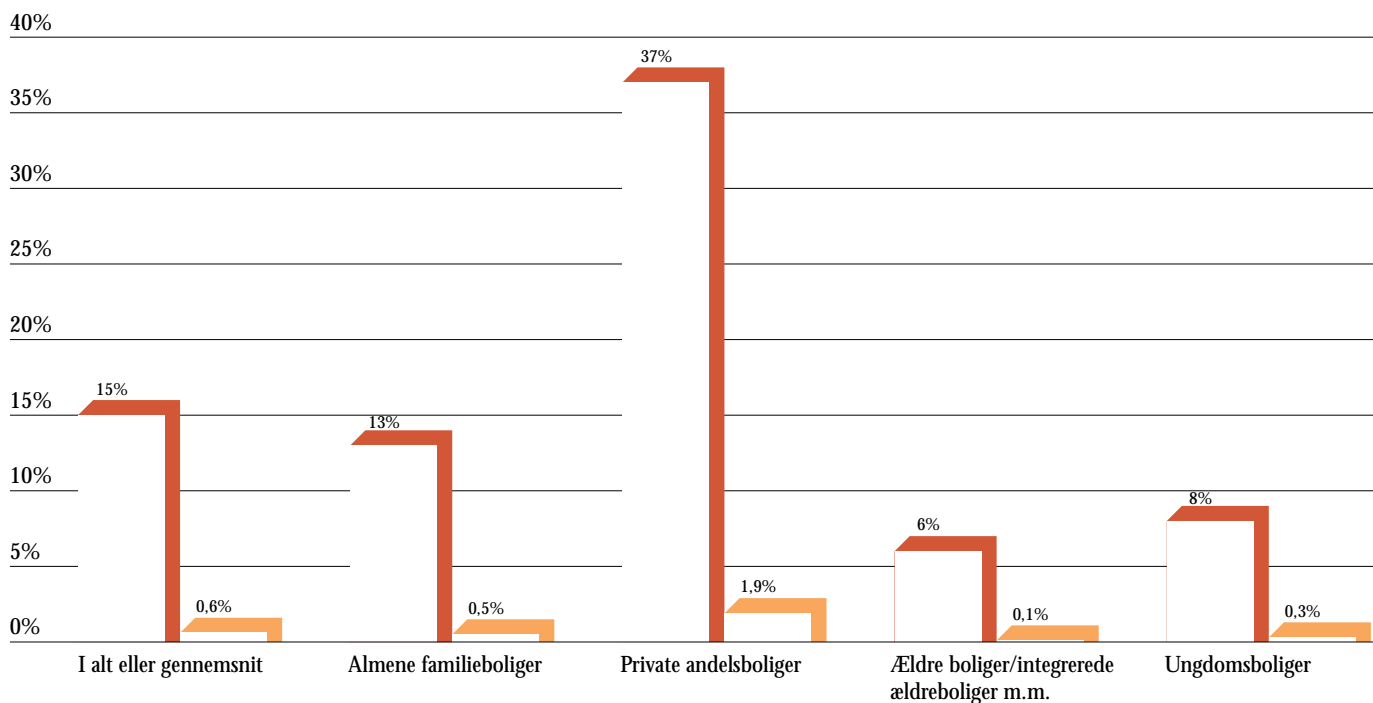
Bygningsdelen har svigt eller byggeskade i stort omfang. Der er stor sandsynlighed for, at der udvikles en byggeskade, eller at en byggeskade udvikles yderligere. Der skal foretages udbedring i forlængelse af eftersynet.

Gruppe 5

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

 Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt

 Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelse.



I dette kvalitetsbyggeri har almindelige beboervaner medført fugtproblemer i boligerne. Nogle af boligerne har en lidt speciel indretning med bl.a. bryggers i underetagen. Den naturlige ventilation er ikke tilstrækkelig, da det er vanskeligt at tilføre luft nok til at bortlede fugten fra bl.a. underetagen. Luftudtaget burde også have været større under hensyn til boligernes indretning. Bygningssejeren har fået udarbejdet en rapport, der konkluderer, at der er behov for at forøge ventilationen og opfordre beboerne til „fugtbegrænsende adfærd“, selvom der ikke er væsentlige svigt, som kan forklare fugtproblemerne i boligerne.

Bygherren valgte dette projekt efter arkitektkonkurrence, hvor der bl.a. blev stillet krav om et miljøvenligt byggeri med et sundt indeklima. Bebyggelsen er smuk, funktionel og byggeteknisk veludført med højisolerede og overordentlig tætte huse.

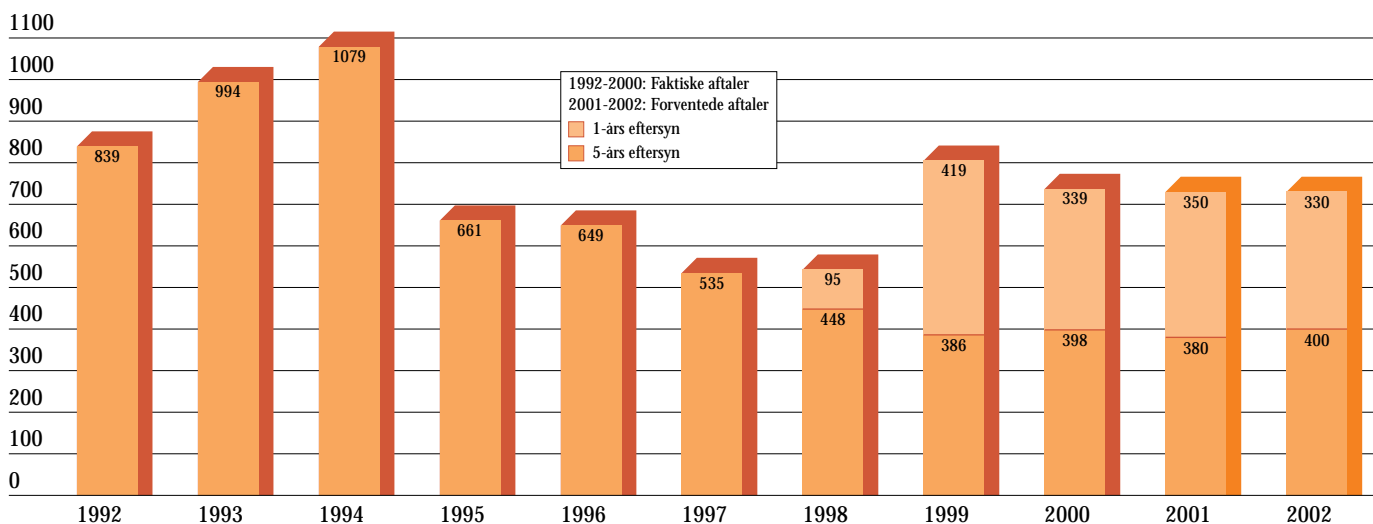
Lignende problemer er set i andre velisolerede og tætte bebyggelser, hvor det har været nødvendigt at forøge både lufttilgang og -udtag udover bygningsreglementets krav.

(Sortemoen, Herlev).



Indgåede aftaler om 1-års og 5-års eftersyn

Oversigt over indgåede aftaler om eftersyn



Indgåede kontrakter 2000. 1-års eftersyn

Beløb i 1.000 kr

	A/B syn		C syn		I alt Beløb
	Antal	Beløb	Antal	Beløb	
Almene familieboliger	123	4.744	29	726	5.470
Integrerede ungdomsboliger	10	109	0	0	109
Ungdomsboliger	17	523	0	0	523
Private andelsboliger	41	1.517	10	261	1.778
Ældreboliger	144	4.876	22	454	5.330
Integrerede ældreboliger	4	49	1	11	60
Kollektive bofællesskaber	0	0	0	0	0
1-års eftersyn i alt	339	11.818	62	1.452	13.270
Genemsnit pr. 1-årssyn		35		23	39

Indgåede kontrakter 2000. 5-års eftersyn

Beløb i 1.000 kr

	A/B Syn		C syn		I alt Beløb
	Antal	Beløb	Antal	Beløb	
Almene familieboliger	167	7.771	32	928	8.699
Integrerede ungdomsboliger	7	60	0	0	60
Ungdomsboliger	32	972	3	71	1.043
Private andelsboliger	64	3.000	31	890	3.890
Ældreboliger	116	4.696	10	321	5.017
Integrerede ældreboliger	9	297	0	0	297
Kollektive bofællesskaber	3	37	1	33	70
5-års eftersyn i alt	398	16.833	77	2.243	19.076
Genemsnit pr. 5-årssyn		42		29	48

Erfaringsformidling

Fonden har i 2000 afholdt 2 orienteringsmøder for eftersynsfirmas. 130 forskellige firmaer har deltaget i et af møderne. I alt har 417 af firmaernes ledere og medarbejdere deltaget i møderne.

Ved orienteringsmøderne i januar måned blev der orienteret om foreløbige erfaringer med 1-års eftersyn, om virkningerne af orkanen i december 1999, og om indretning af boliger i nye tagetager på eksisterende bygninger. Arkitekt m.a.a. Anders Dragheim, „Nova 5“ orienterede om „Huse af træ – arkitektur og byggetekniske problemer“.

Ved orienteringsmøderne i oktober blev der orienteret om forventningerne til omfanget af fremtidige eftersynsop-

gaver samt om overvejelser om udbud heraf. Der blev også orienteret om den praktiske gennemførelse og rapportering af 1-års eftersyn samt om erfaringer og vurderinger af risikofyldte forhold, herunder om afgivelse af den nye erklæring om risikofyldte forhold, der kræves for nye støttede boligbyggerier i henhold til den nye kvalitetssikringsbekendtgørelse, der har været gældende siden 1. maj 2000.

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 udbygning af aktiviteter i forbindelse med benchmarking.

Antal registrerede eftersynsfirmas
pr. 31.12.2000

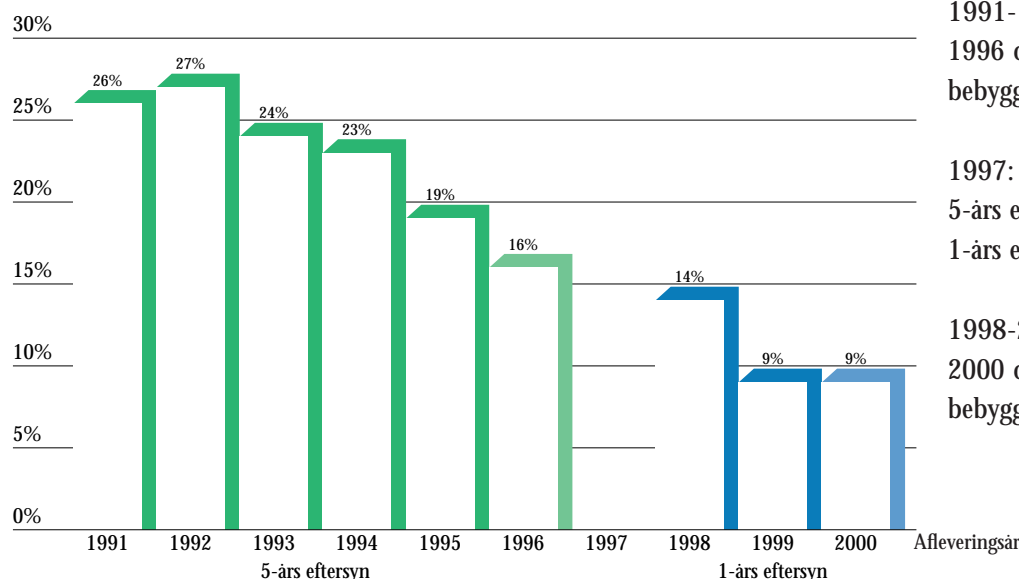
Firmakategori

Arkitektfirmaer	108
Ingeniørfirmaer	116
Arkitekt- og Ingeniørfirmaer	12
Entreprenørfirmaer	13
Institutter og Laboratorier	23
I alt	272

Antallet af bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle opførte bebyggelser med aflevering i de anførte år

De sidste gl. 5-års eftersyn foretages i 2003 af bebyggelser, der er afleveret i 1999. Svigtprocenten forventes da at være lidt højere end ved 1-års eftersynene af bebyggelser, der er afleveret i 1999.

Det skyldes, at materialesvigt (fx i tagmaterialer) først viser sig efter nogle år.



1991-1996: 5-års eftersyn (gl.)

1996 omfatter ca. 7/12 af alle opførte bebyggelser med aflevering i 1996.

1997:

5-års eftersyn endnu ikke udført.

1-års eftersyn – kun 8 eftersyn.

1998-2000: 1-års eftersyn

2000 omfatter ca. 1/3 af alle opførte bebyggelser med aflevering i 2000.

Regnskabet's 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 2000 har antallet af porteføljeplejeaftaler været 2. Der foretages af revisionen særskilt rapportering af afkastresultater m.v. inden bestyrelsen beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

Afkastet i 2000 blev præget af rentestigning og kursfald. Afkastet udgjorde inkl. kursgevinst og -tab netto ca. 46 mio. kr.

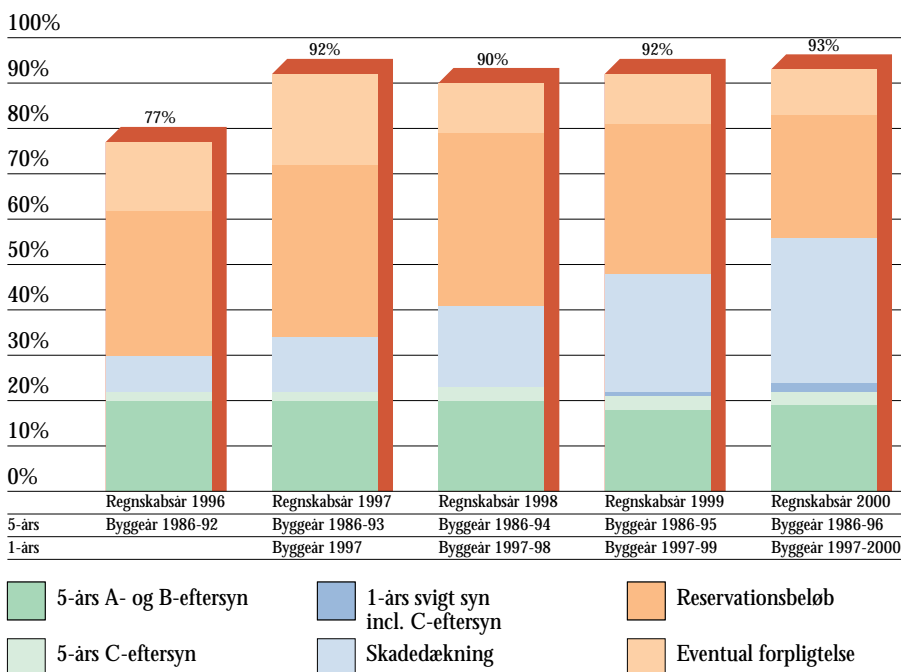
Ifølge den forannævnte rapportering har afkastet (inkl. kursreguleringer) på disse obligationsbeholdninger siden

etablering af porteføljeplejeaftaler i 1988/1989 oversteget den alternative pengemarkedsrente. Porteføljeplejeaftalerne har begrænsning af den gennemsnitlige varighed (renterisiko) på beholdningerne.

Reservefonden (31.12.2000 ca. 286 mio. kr.) afdækker bl.a. de løbende udsving i kursværdien af obligationsbeholdningen (31.12.2000 ca. 772 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 fortsat i forhold til Nationalbankens diskonto i fondens renteindtægter m.v. Realværdien af de opsamlede bidrag søges hermed fastholdt i perioden fra indbetaling til udbetaling.

Udgifter opgjort i procent af bidrag og reservefond



Grafen viser opgørelse af afholdte udgifter, reservationer og eventualforpligtelser ved udgangen af regnskabsårene 1996, 1997, 1998, 1999 og 2000. Opgørelsen er sat i forhold til summen af bidrag og andel af reservefonden.

Afholdte udgifter udgør ved udgangen af 2000 i alt 56% af indbetalte bidrag og andel af reservefond. Reservationer og eventualforpligtelser udgør i alt 37%. En del af reservationerne og eventualforpligtelserne vil sandsynligvis ikke komme til udbetaling.

Udgifter til rekvirerede eftersyn	2000	1999	1998	Beløbene er angivet i 1.000 kr.	
				1997	1996
Modt fakturaer vedr.5-års eftersyn	17.865	22.673	25.021	31.023	32.271
Kontrakter vedr. 5-års eftersyn	12.298	10.950	13.743	15.079	18.966
Tilbageført fra foregående år	-10.950	-13.743	-15.079	-18.966	-20.479
Modt fakturaer vedr.1-års eftersyn	15.046	13.319	867	0	0
Kontrakter vedr. 1-års eftersyn	4.055	5.773	1.658	0	0
Tilbageført fra foregående år	-5.773	-1.658	0	0	0
Eftersyn i alt	32.541	37.314	26.210	27.136	30.758

Udbetalt/reserveret skadeserstatning

Betalte skadeomkostninger	124.584	102.717	80.861	37.479	25.018
Reserveret skadedækning	346.199	397.495	383.160	342.982	258.313
Tilbageført fra foregående år	-397.495	-383.160	-342.982	-258.313	-208.197
Skadeserstatning i alt	73.288	117.052	121.039	122.148	75.134

Status for bidrag

Saldo primo	193.543	90.694	153.392	229.509	285.331
Påliggende bidrag	60.926	57.713	58.364	73.167	50.070
Årets bidragsforrentning	15.020	12.379			
Eftersyn i alt	-32.541	-37.314	-26.210	-27.136	-30.758
Skadeserstatning i alt	-73.288	-117.052	-121.039	-122.148	-75.134
Bidragsforrentning m.v. 1987 – 1998		187.123	26.187	0	0
Saldo ultimo	163.660	193.543	90.694	153.392	229.509

Status for reservefond

Saldo primo	276.920	459.986	416.138	351.759	285.121
Finansielle nettoindtægter ekskl. intern rente	47.403	21.957	85.870	78.357	78.682
Administrationsudgifter m.m.	-23.797	-17.900	-15.835	-13.978	-12.044
Overført bidragsforrentning m.v.	-15.020	-187.123	-26.187	0	0
Saldo ultimo	285.506	276.920	459.986	416.138	351.759

Bemærkning:

Bidragssaldo ultimo fremkommer som summen af saldo primo plus påliggende bidrag med fradrag af udgifter til rekvirerede eftersyn og skadeserstatning.

Reservefond udgøres af summen af fondens nettoindtægter med fradrag af administrationsudgifter.

Byggeskadefonden

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

Bestyrelse pr. 31. december 2000

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, By og Byg
(valgt af Boligministeriet som særlig sagkyndig)

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

Eske Groes, 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.

Medarbejdere pr. 31. dec. 2000

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 Bærris
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
Kurt Baumgarten

