

# BERETNING

## 2010



### **BvB**

Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse er en selvejende institution, der blev oprettet ved lov i 1990. BvB's virksomhed er reguleret af bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Socialministeriet er ressortministerium.

BvB's formål er

- at gennemføre eftersyn,
- at yde økonomisk støtte til udbedring af skader,
- at opsamle og formidle erfaringer af byggeteknisk art,
- at deltage i andre aktiviteter, der kan fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

### **FOTOS BERETNING 2010**

Beretningen er i år illustreret med fotos, der går endda helt tæt på husene, og som viser nogle af de oplevelser, der også kan findes i ældre bygningers stofflighed og struktur.

**3 ERFARINGSFORMIDLING**

**Stor formidlingsindsats gennem årene giver resultater**

BvB's erfaringsformidling spænder vidt – fra foredrag for lærlinge, over konstruktør- og ingeniørstuderende, til indlæg ved efteruddannelseskurser for færdiguddannede håndværkere og rådgivere. Omdrejningspunktet er oftest GODE TAGE, som er blevet en del af det tekniske fællesje.

**7 EFTERSYN**

**Fortsat lavt niveau i svigt og skader**

BvB har gennem årene blandt andet fremhævet brugen af robuste og gennemprøvede løsninger inden for tage og vådrum. Resultatet ses i de lave svigtprocenter.

Fremover gennemføres kun 5-års eftersyn af ejendomme, der ved 1-års eftersynet havde bygningsdele med svigt eller skader. Til gengæld styrkes vejledningsindsatsen overfor ejerne.

**11 SKADEDÆKNING**

**En mindre stigning i skadeanmeldelser**

BvB har i 2010 modtaget 36 skadeanmeldelser. Det er noget over gennemsnittet for de 5 forudgående år. De fleste anmeldelser vedrører byfornyelsessager, der er afleveret i perioden 1991-2001.

**16 ØKONOMI / ORGANISATION**

Årets resultat viser et overskud på 2,6 mio. kr. og en egenkapital på 69 mio. kr.



## **GODE TAGE**

Med BvB og GI's store formidlingsprojekt GODE TAGE, der har været rundt i landet siden juni 2005, er det lykkedes at få nedsat antallet af svigt og skader i tagkonstruktionerne. Projektet er nu så kendt, at det er blevet en del af det tekniske fælleseje, og det er blevet almindeligt, at der henvises til GODE TAGES løsninger i forbindelse med renoveringssager. I 2010 har Grundejernes Investeringsfond (GI) bevilget 1,7 mio. kr. til at fortsætte formidlingen i yderligere tre år frem til udgangen af 2013.

## **GODE TAGE på tekniske skoler**

Den mobile udstilling GODE TAGE var i 2010 på besøg på 12 tekniske skoler. På otte skoler blev udstillingen suppleret med, at en tekniker fra BvB holdt foredrag primært for lærlinge og deres lærere. Flere steder deltog desuden mestre.

## **GODE TAGE i Byggecentrum, Ballerup**

BvB's permanente udstilling GODE TAGE bliver flittigt besøgt af lærlinge og studerende bl.a. fra Ingeniørhøjskolen i København – University College. Ved de to årlige weekendarrangementer, hvor Byggecentrum holder åbent hus med bemandede udstillingsstande, kommer der desuden – udover professionelle fagfolk – også parcelhusejere, som er interesserede i løsninger i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

## **Center for Bygningsbevaring – temadag om tage**

Center for Bygningsbevaring (Raadvad Centret) gentog i 2010 deres efteruddannelseskursus på i alt 10 moduler. BvB medvirkede igen i år med indlæg om GODE TAGE og om BvB's erfaringer på "Tagdagen".

## **Undervisning for konstruktørstuderende**

BvB har i 2010 holdt foredrag både i København, Holstebro og Odense for konstruktørstuderende på 5. semester, hvor de beskæftiger sig med at løse en renoveringsopgave. Der blev blandt andet fokuseret på kvalitetssikring, samarbejdet mellem parterne i en byggesag, og hvor der særligt er risiko for, at der opstår fejl.

## **GODE VÅDRUM**

BvB har i samarbejde med GI igangsat projekt GODE VÅDRUM, som skal være med til at højne kvaliteten af vådrum. Formidlingsindsatsen er baseret på en mobil vådrumsudstilling og en webside med supplerende viden om gode vådrumsløsninger. Projektet vil vise eksempler på gode vådrumsløsninger i forskellige typer ejendomme.

Der har i 2010 været afholdt en designkonkurrence, og der er indkøbt en 13,6 m stor trailer, der skal indeholde og samtidig transportere udstillingen rundt i landet. Der samarbejdes med forskellige





eksterne rådgivere med henblik på at få opbygget selve udstillingen i 1:1, og få etableret en webside med tekster og 3D tegninger. GODE VÅDRUM forventes at være køreklar i løbet af foråret 2011.

### **bvb.dk**

BvB har i 2010 lanceret en ny webside. BvB.dk er blevet mere brugervenlig, den er lettere at navigere rundt i, og websiden har fået et mere tidsvarende design.

### **Samarbejde med GI**

BvB arbejder sammen med GI om at udvikle bygningsrenoveringen. GI kan finansiere initiativer, projekter og forsøg inden for bl.a. byfornyelse, byøkologi og istandsættelse af den ældre boligmasse. Læs nærmere om gennemførte og planlagte projekter på ejendomsviden.dk. På Byggeri 2010 i Fredericia havde BvB og GI etableret en

fælles stand, som i udstillingsperioden var bemandet med medarbejdere fra BvB og GI.

### **Samarbejde med BYG-ERFA**

BYG-ERFA producerer BYG-ERFA blade, der kommer med løsninger på aktuelle byggetekniske problemer. BvB er repræsenteret i bestyrelsen og i teknikergruppen, der varetager den byggetekniske kvalitetssikring af erfaringsbladene. BvB vedlægger ofte BYG-ERFA blade ved afrapportering af eftersyn, fordi BYG-ERFA bladene er udtryk for "god byggeskik", og derfor supplerer eftersynsrapport og BvB's sammenfatning. BvB har i 2010 deltaget med indlæg ved to BYG-ERFA arrangementer, et hos Forsikring og Pension, og et på Center for Bygningsrestaurering i Odense.

### **DUKO**

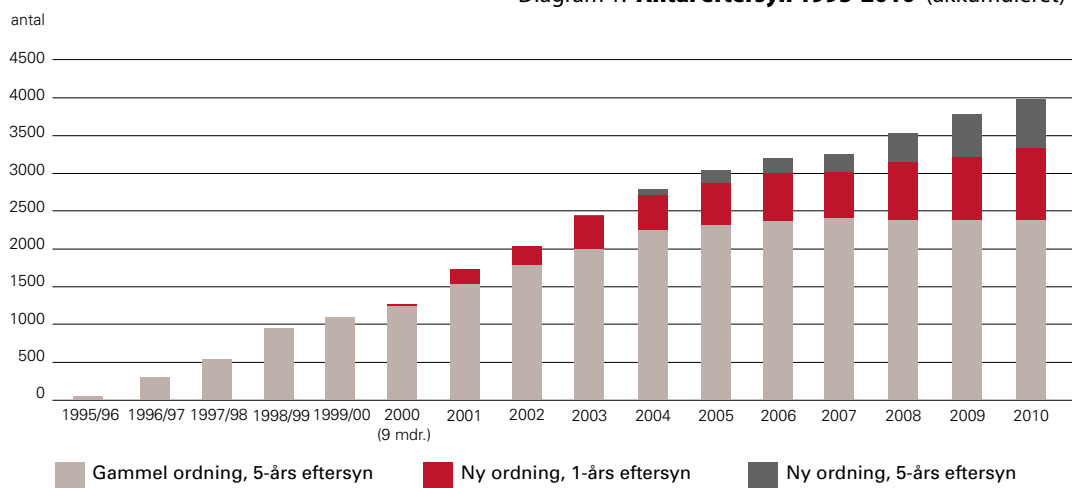
BvB er sammen med Dansk Byggeri og Byggeskade-fonden for det støttede nybyggeri stifter af DUKO (Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS) og er repræsenteret i bestyrelse og teknikergruppe. Formålet med DUKO er at formidle viden om undertagsprodukter og deres anvendelse, og at klassificere produkterne, så bygherrer og tekniske rådgivere får et solidt og godt beslutningsgrundlag, når der skal vælges undertag til et konkret projekt. Læs mere på duko.dk

### **Viden om byggeri**

Foreningen "Viden om Byggeri" er etableret af en række af byggebranchens videnproducenter. Formålet er at etablere og drive en central videnportal – videnombyggeri.dk – som samler og formidler autoriseret byggeteknisk viden ét sted. BvB er medlem af foreningen, og er indtrådt i bestyrelsen.



Diagram 1. **Antal eftersyn 1995-2010** (akkumuleret)



## EFTERSYN

Formålet med BvB's eftersyn er at registrere svigt og skader, så der hurtigst muligt kan rejses krav om udbedring overfor de ansvarlige parter. For ejendomme, hvor ejeren har fået tilsagn om offentlig støtte inden 1. januar 1998 (gammel ordning), skal BvB kun gennemføre et 5-års eftersyn. For ejendomme med tilsagn efter 1. januar 1998 (ny ordning) kan BvB gennemføre to eftersyn, nemlig 1- og 5-års eftersyn.

### Ca. 4.000 eftersyn

BvB har siden 1995 gennemført 5-års eftersyn af 2.394 ombygninger efter gammel ordning, og 1-års eftersyn af 899 ombygninger efter ny ordning. Af sidstnævnte er der endvidere gennemført 5-års eftersyn af 669 ejendomme. Det akkumulerede antal eftersyn fremgår af [diagram 1](#).

## FORENKLET 5-ÅRS EFTERSYN

Fra 2011 gennemfører BvB kun 5-års eftersyn af ejendomme, der ved 1-års eftersynet havde bygningsdele, der blev registreret med svigt eller skade, som skulle udbedres. Det betyder, at kun ca. halvdelen af ejendommene vil få gennemført to eftersyn.

Ejeren skal derfor i endnu højere grad selv være opmærksom på ejendommens tilstand. BvB har udarbejdet en generel vejledning "HOLD ØJE MED OG HOLD DIT HUS", som kan være en hjælp til at ejeren selv gennemgår sin ejendom systematisk og jævnlige. Samtidig vil de 5-års eftersyn, BvB gennemfører, kun omfatte de bygningsdele, der ved 1-års eftersynet blev registreret med svigt eller skade, som skulle udbedres.

## SVIGT

Svigt er, når materialer, konstruktioner eller bygningsdele ikke har de egenskaber, som de bør have i henhold til indgåede aftaler, offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik.

## SKADE

Skade er, når svigt giver sig udslag i brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse. En **væsentlig skade** (ud fra en byggeteknisk og økonomisk vurdering) kan være **dækningsberettiget** – se afsnit "Skadedækning" side 11.

## DIGITAL AFRAPPORTERING

BvB begyndte i 2009 at anvende et indrapporterings-system, hvor eftersynsfirmaerne indberetter registreringer fra eftersyn digitalt til BvB. Det har forbedret erfaringsopsamlingen og effektiviseret sagsbehandlingen både hos eftersynsfirmaerne og BvB, og det er desuden med til at styrke datakvaliteten.

I forbindelse med indførelsen af Den Digitale Eftersynsrapport er alle gamle data konverteret, så det også fremover vil være muligt at sammenligne svigt- og skadeprocenter for de enkelte år.

## GAMMEL ORDNING

### 5-års eftersyn

I 2010 er der gennemført 5 eftersyn. Der er registreret svigt og skader i 22 ud af 90 bygningsdele. Det svarer til et gennemsnit på 24 %. Der er nu kun én enkelt sag tilbage, hvor tilsagn om offentlig støtte er givet før 1. januar 1998.

## NY ORDNING

### 1-års eftersyn

I 2010 er der gennemført 62 eftersyn, og 1 særligt byggeteknisk eftersyn. Der er registreret svigt og skader i 96 ud af 527 bygningsdele. Det svarer til et gennemsnit på 18 %. I 2 ejendomme er der registreret væsentlige byggetekniske svigt og skader, som kan være dækningsberettigede. Forholdene vedrører tag og vandinstallation.

### 5-års eftersyn

BvB har i 2010 gennemført 5-års eftersyn i 94 sager, hvor der tidligere er gennemført 1-års eftersyn. Der er registreret svigt og skader i 196 ud af 968 bygningsdele. Det svarer til et gennemsnit på 20 %.

## UDVIKLINGEN I SVIGT OG SKADER

BvB har siden 1995 gennemgået ca. 53.200 bygningsdele. Som det fremgår af [diagram 2](#), er niveauet for alle typer svigt og skader næsten halveret, siden de første eftersyn blev gennemført i 1995. Hovedparten af de konstaterede svigt og skader er af mindre omfang eller væsentlighed.

Både for 1-års eftersyn og 5-års eftersyn gælder det, at svigtprocenten fra 2009 til 2010 er faldet to procentpoint. For 5-års eftersyn, efter gammel ordning, er svigtprocenten uændret. Den gennemsnitlige svigtprocent dækker imidlertid over store forskelle for de enkelte bygningsdele.

Taget er forsat den bygningsdel, der har flest svigt. I 2010 er der gennemført 1-års eftersyn på tag i 55 ejendomme, heraf er der svigt i mere end 41 %. Heraf er næsten halvdelen af en sådan karakter, at de kræver udbedring.

Med det digitale indberetningssystem er det muligt mere præcist at opsamle erfaringer om, hvor svigt og skader forekommer, og hvor alvorligt et svigt eller en skade er. Ser man på de enkelte underbygningsdele [diagram 3](#) er Undertag den underbygningsdel, der med 21 % har den højeste svigtprocent. Derefter følger Inddækninger med 18 %.

## VÆSENTLIGE SVIGT

Procenten for ejendomme med væsentlige byggetekniske svigt og skader, der kan være dækningsberettigede, har været meget lav de seneste år. I 2008 udgjorde andelen 1 %, i 2009 var procenten 1,7 og i 2010 var den 1,2 %. Mindre udsving i svigtprocenten kan ikke tillægges betydning. Et enkelt eller to væsentlige byggetekniske svigt påvirker svigtprocenten relativt meget, da det er et relativt lille datagrundlag, der indgår i statistikken.

Der er ingen tvivl om, at muligheden for at gennemføre et eftersyn inden otte måneder efter byggeriets aflevering har en væsentlig betydning for det lave antal skadesager. Siden de første 1-års eftersyn blev gennemført i 1999, har det været klart for rådgivere og entreprenører, at arbejdet bliver eftersat kort tid efter byggeriets aflevering, og dette har en positiv indflydelse på det færdige resultat.

En medvirkende årsag til den positive udvikling er også erfaringsopsamlingen og den tilhørende formidling, som er en af BvB's vigtige opgaver. BvB har gennem årene bl.a. fremhævet brugen af robuste og gennemprøvede løsninger, fx inden for tage og vådrum.

Diagram 2. **Udvikling i svigt og skader**

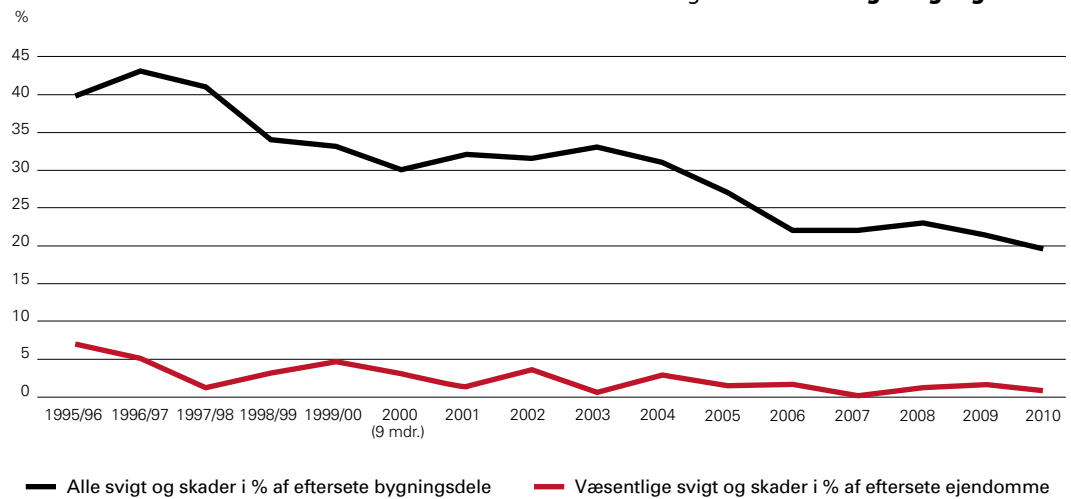


Diagram 3. **Svigt i bygningsdelen tag (1-års eftersyn)**

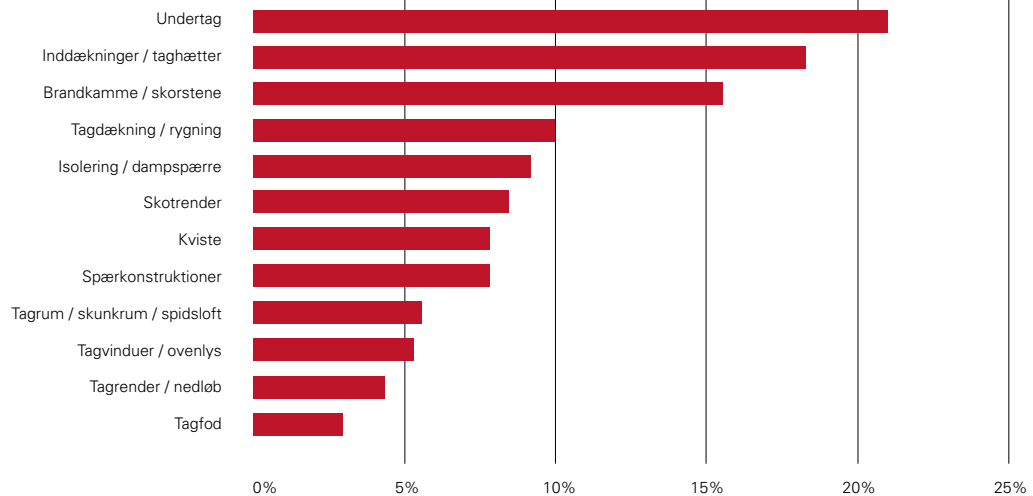


Diagram 4. Skadeanmeldelser pr. år

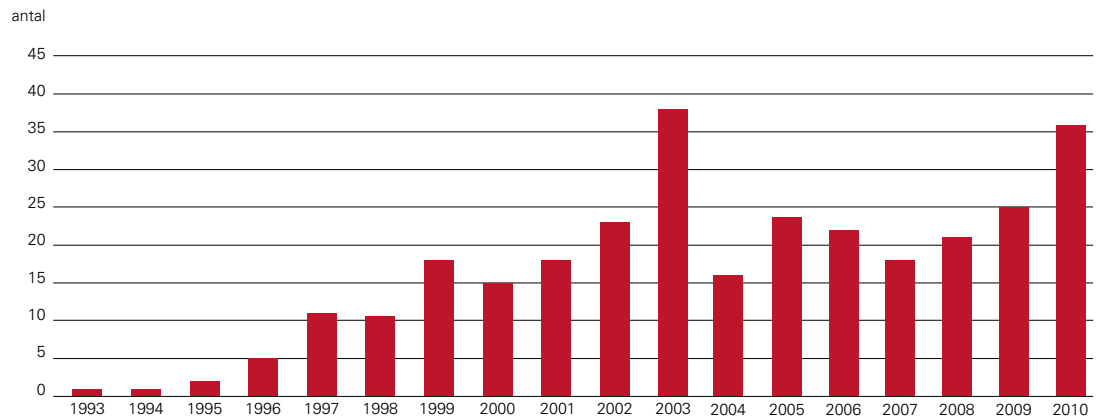
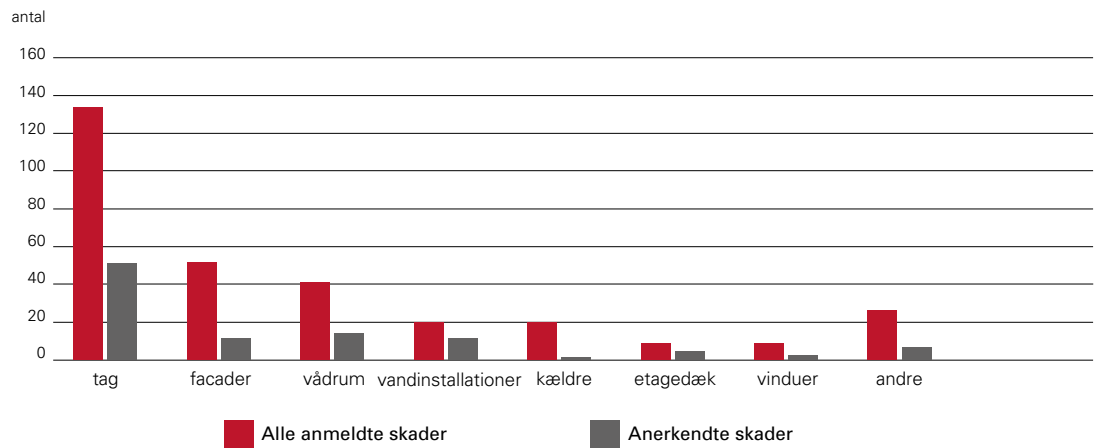


Diagram 5. Skadeanmeldelser 1993-2010 fordelt på bygningsdele



BvB yder økonomisk støtte til udbedring af væsentlige byggeskader, der hidrører fra gennemførelsen af byggeri eller ombygninger støttet efter byfornyelsesloven. Den forsikringsmæssige side af BvB's virke er bl.a. knyttet sammen med kravet om kvalitetssikring af såvel projekt som arbejdets udførelse, så antallet af byggeskader minimeres.

Fra det tidspunkt hvor byggeriet er afleveret, har entreprenører og rådgivere et 5-årigt ansvar. I den periode har de både ret og pligt til at udbedre svigt eller skader, som de er ansvarlige for. I samme periode dækker BvB derfor kun væsentlige byggeskader i de tilfælde, hvor entreprenøren eller rådgiveren er gået konkurs eller på anden måde ikke er i stand til at opfylde deres forpligtigelser. I praksis volder det imidlertid en del bygherrer besvær at få entreprenører og rådgivere til at udføre den udbedring, de er ansvarlige for. I de tilfælde, hvor det drejer sig om væsentlige byggeskader, hjælper BvB bygherren med at få sagerne løst ved forligsforhandlinger, syn og skøn eller voldgift.

Fra det 5. til det 20. år dækker BvB indtil 95 % af udgiften til udbedring af væsentlige byggeskader efter fradrag for opbrugt levetid og eventuelle forbedringer i den byggetekniske kvalitet. Den resterende del afholdes af ejeren som en slags selvrisiko. Byggeskader skal anmeldes inden 20 år efter afleveringen.

#### **ANMELDTE SKADER**

BvB har i 2010 modtaget 36 skadeanmeldelser mod 25 anmeldelser året før. Antallet ligger noget over gennemsnittet for de 5 forudgående år. Erfaringerne viser imidlertid, at antallet af skadeanmeldelser kan

variere meget fra år til år (se **diagram 4**). Det akkumulerede antal anmeldte skader har siden 2001 udgjort ca. 5-8 % af det akkumulerede antal eftersyn. I alt har BvB siden sin oprettelse modtaget 305 skadeanmeldelser. Heraf er ca. en tredjedel anerkendt som dækningsberettigede, og det svarer til ca. 2,4 % af de samlede eftersyn.

#### **Flest anmeldelser i de ældste ombygninger**

BvB har tidligere modtaget lidt over halvdelen af anmeldelserne i tilknytning til sine eftersyn og resten efter udløbet af den 5-årige ansvarsperiode. De seneste år har der imidlertid været en stigning i antallet af anmeldelser, hvor den 5-årige ansvarsperiode er udløbet. Disse sager udgør i 2010 ca. 89 % af de nye skadeanmeldelser. 58 % af de anmeldte byggeskader i 2010 vedrører byfornyelser, der er 15 – 20 år gamle.

#### **Tag er fortsat det største problem**

Skader på tag udgør fortsat den største andel af de skader, der anmeldes til og anerkendes som dækningsberettigede af BvB. De fleste af disse anmeldelser vedrører byfornyelsessager, der er afleveret i perioden 1991-2001.

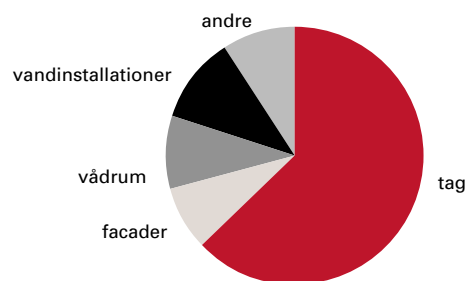
I **diagram 5** ses fordelingen af primære skadetyper for anmeldte og anerkendte skader i perioden 1993-2010. Verserende sager, hvor der endnu ikke er truffet afgørelse om dækning, vil kunne påvirke tallene i diagrammet. Anmeldte skader på tag udgør 44 % af alle anmeldte skader. Anerkendte skader på tag udgør 53 % af de anerkendte skader.

#### **Udbedringsudgifter fordelt på bygningsdele**

Tagskader skyldes ofte et samspil af flere forskellige

Diagram 6.

### Udbedringsudgifter fordelt på bygningsdele



faktorer, men fælles for dem er, at de registrerede problemer knytter sig til fejl både ved projekteringen og udførelsen. Tagskader er forholdsmæssigt dyre at udbedre, blandt andet på grund af de ofte store udgifter til stillads. Skader på tag udgør således 63 % af de anslåede udbedringsudgifter (reservationsbeløbene) se **diagram 6**. Reservationsbeløbet udgør den anslåede udgift til tekniske rådgivere og entreprenører i forbindelse med udbedringen af anerkendte skader. De næststørste udgifter vedrører vandinstallationer og vådrum.

I kategorien skader på andre bygningsdele indgår bl.a. skader i kældre, etagedæk, indervægge, vinduer, kloak og varmeanlæg. Inden for hver af disse kategorier er der tale om meget få anmeldelser.

#### Skadesager med regres

Behandlingen af byggeskader, der anmeldes til BvB i tilknytning til den 5-årige ansvarsperiode, kompliceres af, at BvB – udover den byggetekniske vurdering – skal forholde sig til, om det er muligt og hensigtsmæssigt at gøre ansvar gældende (regres) overfor en eller flere af byggeriets parter. Det er bl.a. en forudsætning for BvB's dækning, at ejeren har reklameret rettidigt overfor de ansvarlige. I disse sager vurderes det nøje, om det vil være muligt at opnå en mindelighedsløsning, hvor de involverede parter selv afhjælper forholdene.

Ved forligsforhandlingerne forsøger BvB – via en konstruktiv dialog – at opnå en hurtig løsning, som samtidig sparer alle parter for omkostningerne til syn og skøn, voldgift og advokathonorarer. I 2010 er der således afsluttet en sag, hvor det er lykkedes at indgå forlig, og hvor den anslåede besparelse for

BvB beløber sig til ca. 1,3 mio. kr. Siden 2002 har BvB i alt haft en besparelse på ca. 8,7 mio. kr. i forbindelse med indgåelse af forlig.

Den økonomiske effekt af BvB's regresbestræbelser er, at de ansvarlige betaler erstatning eller, at de foretager udbedring af de pågældende skader uden beregning.

Er det ikke muligt at opnå en forligsmæssig løsning, vil regresbestræbelserne resultere i syn og skøn og anlæggelse af voldgiftssag. I disse skadesager vil det ofte være ensbetydende med et langt sagsforløb over flere år.

#### Skadesager uden regres

Behandlingen af byggeskader, der anmeldes efter udløbet af den 5-årige ansvarsperiode, er mindre kompliceret, da BvB alene skal vurdere, om det anmeldte forhold, ud fra en byggeteknisk vurdering, opfylder betingelserne for skadedækning. Det samme gør sig gældende i de situationer, hvor fx rådgiveren eller entreprenøren – inden udløbet af den 5-årige ansvarsperiode – er gået konkurs eller lignende.

#### SAGER DER ER BORTFALDET

Nogle sager falder bort, fordi de ansvarlige udbedrer skaden, mens sagen er under behandling i BvB. I lidt over halvdelen af de bortfaldne anmeldelser har de ansvarlige således foretaget udbedring af forholdene. I en del sager er det tilsyneladende tilstrækkeligt, at ejeren anmelder skaden til BvB, hvorefter de ansvarlige udbedrer de påtalte forhold uden BvB's egentlige medvirken. Andre sager bortfalder, fordi ejeren vælger at trække anmeldelsen

## STATUS FOR ALLE SKADEANMELDELSER SIDEN 1990

<b>Verserende sager</b>	ultimo 2010	ultimo 2009
- skade anerkendt, afventer udbedring, retssag o.l.	11	18
- under behandling, endnu ikke afgjort	39	25
<b>Afsluttede sager</b>		
- skade anerkendt og udbedret af BvB	79	65
- skade anerkendt, udbedret af parterne	3	3
- bortfaldet	28	25
- afvist	145	133
<b>Antal sager i alt siden 1990</b>	<b>305</b>	<b>269</b>

tilbage, eller fordi skaden allerede er udbedret. Desuden bortfalder enkelte sager, fordi BvB ikke modtager tilstrækkeligt materiale til at kunne behandle sagen.

### SAGER DER ER AFVIST

#### – manglende væsentlighed

Af de anmeldte skader afvises en del mindre skader på grund af manglende væsentlighed. I 2010 drejer det sig om ca. 8 % af afviste anmeldelser. Skaderne afvises, fordi udbedringsudgiften er relativ lille, skaden er af mindre betydning eller hører ind under den almindelige drift af ejendommen.

#### – oprindelige forhold, der ikke er udbedret

Et mindre antal anmeldte skader afvises, da det anmeldte forhold ikke stammer fra byfornyelsen, men er oprindelige byggetekniske problemer, der ikke er udbedret.

#### – ejeren har ikke reklameret eller har reklameret for sent

Et mindre antal anmeldte skader afvises, da ejeren enten har undladt at reklamere eller har reklameret for sent. Det fremgår af skadebekendtgørelsen, at ejeren i mangelafhjælpningsperioden først skal forsøge at få byggeskaden udbedret efter reglerne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 92). Det betyder bl.a., at ejeren skal reklamere overfor de ansvarlige. Har ejeren ikke reklameret eller gjort det for sent, har BvB ikke mulighed for at yde økonomisk støtte til at udbedre byggeskaden.

#### – ejerens manglende vedligehold

Af de afviste skadeanmeldelser i 2010 er ca. 33 % afvist på grund af ejerens manglende vedligehold. Det er forhold, der har udviklet sig til skader på grund af ejerens manglende handlinger.

## RETSAFGØRELSER I 2010

### **Ejendomsadministrationsselskab og advokat var erstatningsansvarlige for mangelfuld rådgivning i forbindelse med anmeldelse af byggeskader til BvB**

Ejerne af en ejendom indgik i 1995 aftale med et ejendomsadministrationsselskab om administration af ejendommen. Ejeren igangsatte i 1997 byfornyelsesarbejder på ejendommen. Under gennemførelsen af projektet varetog ejendomsadministrationsselskabet administrationen hermed. Byggeriet blev afsluttet i oktober 1998, men i juni 2000 konstateredes det i en tilstandsrapport, at tagarbejdet var mangelfuldt, og at det var nødvendigt at ombygge taget. Ejeren antog en advokat til at bistå i forbindelse med håndværkerne og den tilsynsførendes udbedring af manglerne. Hverken ejendomsadministrationsselskabet eller advokaten rådgav imidlertid ejeren om adgangen til at opnå skadedækning hos BvB, der flere gange havde rykket for en afleveringsrapport. Arbejdet med udbedring af manglerne blev igangsat uden at skaden var anmeldt til BvB, og BvB fik derfor ikke mulighed for at besigtige skaderne med henblik på at afgøre om og i hvilket omfang fonden ville dække udbedringen af skaderne. Skaden blev først anmeldt til BvB efter at en del af udbedringsarbejderne var gennemført, og BvB afslog at dække skaden.

Ejeren anlagde erstatningssag mod ejendomsadministrationsselskabet, advokaten og BvB for mangelfuld rådgivning. Landsretten frifandt BvB. Landsretten fandt endvidere, at ejendomsadministrationsselskabet og advokaten havde handlet ansvarspådragende, men frifandt dem under henvisning til at der ikke var nogen årsagsforbindelse mellem eje-

rens tab og de fejl, der var begået. Ejeren ankede sagen til Højesteret. Højesteret tiltrådte frifindelsen af BvB, og at ejendomsadministrationsselskabet og advokaten havde handlet ansvarspådragende. Højesteret lagde desuden til grund, at BvB ville have anerkendt byggeskaden, hvis den var anmeldt rettidigt, og at der efter bevisførelsen var den fornødne årsagssammenhæng mellem de ansvarspådragende fejl og ejerens tab. Ejendomsadministrationsselskabet og advokaten blev dømt til solidarisk at betale erstatning på ca. 1,1 mio. kr. til ejeren.

### **Bygherre anlagde sag mod BvB for dårlig rådgivning**

På baggrund af en voldgiftskendelse som fastslog, at bygherren i en større skadesag ikke havde reklameret rettidigt, afviste BvB i 2007 at dække en anmeldt byggeskade. Ejeren anlagde i 2008 sag mod BvB med krav om, at fonden skulle dække de opståede skader, da ejeren bl.a. var af den opfattelse, at BvB var skyld i den for sene reklamation. Den 28. oktober 2009 afsagde Østre Landsret dom i sagen, hvoraf det bl.a. fremgik, at der ikke var grundlag for at pålægge BvB et ansvar, fordi fonden ikke havde henledt ejerens opmærksomhed på spørgsmålet om, hvornår reklamationsfristen udløb, idet retsforholdet mellem ejeren og hhv. entreprenøren og rådgiveren var BvB uvedkommende indtil en byggeskade var anmeldt til fonden. Samtidig fandt Landsretten det godtgjort, at ejeren ikke havde søgt byggeskaden udbedret i mangelafhjælperperioden efter reglerne i AB 92. Landsretten påpegede desuden, at ejeren havde været bistået ikke blot af arkitektfirmaet, men tillige fik professionel bistand fra et byfornyelsesselskab og sin advokat. BvB blev frifundet. Dommen er anket til Højesteret med et ændret og mere afgrænset tema.

## CASE

### UDBEDRING AF BYGGESKADE FORLØB UPÅKLAGELIGT

Fire boligblokke i Skive fik i 1991 etableret udvendige altaner (udestuer) i forbindelse med byfornyelsen. BvB modtog i 2006 en skadeanmeldelse, da etagedæk af spånplader i de udvendige altaner var begyndt at rådne. BvB anerkendte den anmeldte byggeskade som dækningsberettiget.

BvB besigtigede ejendommen sammen med en rådgiver, en facadeentreprenør og boligselskabet for nærmere at fastlægge skadeomfanget, og en eventuel udbedringsmetode. Det viste sig, at inddækningerne var udført, så vandet fra facaden blev ledt ind i konstruktionen mellem de vandrette og lodrette inddækninger. Undervejs viste det sig, at flere af de betonsøjler, der bærer altanerne, også skulle udbedres, da der var løbet vand ned i betonsøjlerne.

Der blev udarbejdet projekt, og ultimo 2009 blev udbedringen påbegyndt. Udbedringstidspunktet blev fastlagt, så beboerne blev generet mindst muligt og på et tidspunkt, hvor altanerne næsten ikke blev anvendt.

I løbet af vinteren 2009/2010 havde entreprenøren en del vejrslagsdage, men derudover forløb arbejdet upåklageligt og planmæssigt. I juli måned 2010 afleverede entreprenøren den samlede entreprise.



**ÅRETS RESULTAT**

Årsresultatet udviser et driftsoverskud på 2,6 mio. kr. Det positive årsresultat skyldes primært realiserede kursgevinster på obligationsbeholdningen og et overskud på hensættelserne til eftersyn. BvB's egenkapital er i løbet af året vokset med 4,7 mio. kr. til 69,0 mio. kr. Dette skyldes især urealiserede kursgevinster på aktier samt det positive driftsresultat.

GI har i 1996-97 ydet BvB rentefrie lån på i alt 30 mio. kr. Lånene forfalder i år 2020 med en afvikling over 3 år (2020-22).

Både størrelsen af modtagne bidrag og forholdet mellem udgifter og hensættelser til eftersyn og skadedækning er betydelige faktorer i BvB's økonomi. Der redegøres herfor i afsnittene TILSAGN OG BIDRAG, EFTERSYN og SKADEDÆKNING.

**TILSAGN OG BIDRAG**

BvB's aktiviteter finansieres ved bidrag, der indbetales for ejendomme, der efter den 30. juni 1990 har modtaget tilsagn om støtte efter byfornyelsesloven. Bidraget udgør 1,5 % af ombygningsudgiften. Der hensættes 1 % til eftersyn m.m. og 0,5 % til skadedækning. Kommunen indbetaler bidraget, når ombygningsregnskabet er godkendt.

Hvis eftersynsudgifterne er mindre end hensættelserne til eftersyn, kan den ikke-forbrugte hensættelse overføres til dækning af fondens øvrige driftsudgifter.

De samlede bidrag siden 1990 udgør ultimo 2010 308 mio. kr. Heraf udgør årets andel 7,6 mio. kr.

BvB har siden 2002 registreret en nedgang i bidragsindbetalinger. Nedgangen er en konsekvens af de ændringer og reduktioner i støtten til byfornyelsesarbejder, der er sket i 2002 og derefter. BvB har de sidste tre år registreret en stabilisering i bidragsindbetalinger. Bidragene ligger nu på under en tredjedel af niveauet for 10 år siden. Bidraget forventes i 2011 at udgøre ca. 9 mio. kr.

**EFTERSYN****Overskud på eftersyn**

I sager efter "gammel ordning", skal der kun gennemføres ét eftersyn (5-års). Dette har i 2010 betydet et overskud på disse sager på ca. 0,4 mio. kr. Dertil kommer et overskud på i alt ca. 2,7 mio. kr. på 1- og 5-års eftersyn ("ny ordning"). Det akkumulerede overskud på eftersyn siden 1990 udgør p.t. 86,2 mio. kr.

**Samlede udgifter til to eftersyn**

Der er i alt gennemført 1- og 5-års eftersyn på 671 ejendomme ("ny ordning"). Den samlede udgift udgør i gennemsnit 43.000 kr. pr. ejendom. BvB kan bestemme, at 5-års eftersynet gennemføres af BvB's eget byggesagkyndige personale. I 2010 er denne mulighed anvendt i ca. 30 mindre sager.

**SKADEDÆKNING****Udgifter til skadesagsbehandling og udbedring**

Ultimo 2010 udgør de akkumulerede afholdte udgifter til behandling og udbedring af skader i alt 54,5 mio. kr. Se specifikation under Nøgletal på side 19. Disse bruttoudgifter bliver reduceret med indbetalte ejerandele og indbetalte beløb i forbindelse med regres mod entreprenør og rådgiver på i alt 15,3 mio. kr. Ovennævnte udgifter og indtæg-

ter vedrører såvel afsluttede som verserende sager. Ultimo 2010 er der således netto afholdt 39,2 mio. kr. til udbedring af skader.

### **Eventualbeløb**

Når BvB i forbindelse med eftersynene vurderer, at et forhold ud fra en byggeteknisk vurdering er dækningsberettiget, registreres et eventualbeløb – i en note i regnskabet – svarende til den skønnede udbedringsudgift. Er der ikke indgivet skadeanmeldelse inden to år efter eftersynets afrapportering til ejeren, slettes den pågældende eventualforpligtigelse, idet det antages, at forholdet er udbedret af byggeriets parter. For byggeskader, der anerkendes på grundlag af en skadeanmeldelse, opgøres et eventualbeløb på tilsvarende måde. Når skaden er udbedret, slettes eventualbeløbet.

Ultimo 2010 udgør det samlede eventualbeløb 24,6 mio. kr. fordelt med 11,6 mio. kr. fra godkendte skadesager, 13 mio. kr. fra eftersynssager, der er gennemført inden for de sidste to år samt en verserende retssag (se nærmere under skadedækning s.11). Retssagens andel udgør 10 mio. kr. af ovennævnte eventualbeløb. Beløbets størrelse er behæftet med stor usikkerhed.

### **PROGNOSE FOR FREMTIDIG UDVIKLING**

Gennem flere år har de økonomiske prognoser vist, at BvB med stor sandsynlighed ville opleve årlige underskud og faldende egenkapital fra omkring 2012. Baggrunden var det store fald i antallet af byfornyelsessager samt en stigende andel af små sager, som giver direkte underskud.

På denne baggrund har BvB i 2010 med tilslutning

fra Socialministeriet gennemført en række tiltag med det formål at styrke økonomien på langt sigt, uden at det går ud over kvaliteten af BvB's indsats. Den væsentligste ændring består i, at der fremover gennemføres færre eftersyn. Der gennemføres således kun to eftersyn, hvis der blev registreret svigt eller skader ved det 1. eftersyn. Til gengæld styrkes vejledningsindsatsen overfor de ejere, der kun får et eftersyn. Ændringerne er nærmere omtalt side 7 (under eftersyn).

Endvidere er gennemført en række administrative forenklinger, og der er på denne baggrund en betydelig reduktion af lønomkostningerne fra 2011. På formuesiden er der sket en gradvis omlægning af obligationer til aktier, idet der er almindelig enighed om, at aktier på langt sigt vil give et større afkast end obligationer. BvB har fået mulighed for at placere op til 25 % af aktiverne i aktier. Endelig har GI accepteret en forlængelse af løbetiden på det lån der tidligere er givet for at styrke økonomien i BvB.

Med disse ændringer vurderer ledelsen, at det vil være muligt at opnå balance i BvB's økonomi. Situationen er yderligere forbedret af betydelige realiserede kursgevinster i de senere år, samt af en forhøjet buffer til imødegåelse af særlige risici, jf. de nyeste aktuariemæssige beregninger.

<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	mio. kr	mio. kr
<b>Bidrag</b>	7,618	7,557
<b>Eftersyn</b>		
Hensat andel af årets bidrag	-5,078	-5,064
Anvendte hensættelser til årets afholdte eftersyn m.m.	<u>6,218</u>	<u>7,402</u>
Forskydning i hensættelse til eftersyn	1,140	2,338
Udgifter til årets lovpligtige eftersyn	<u>-3,111</u>	<u>-3,761</u>
Eftersyn efter regulering af hensættelser	-1,971	-1,423
<b>Skadedækning</b>		
Hensat andel af årets bidrag	-2,539	-2,493
Anvendte hensættelser til skader, jf. nedenfor	<u>6,802</u>	<u>13,105</u>
Forskydning i hensættelse til skadedækning	4,263	10,612
Afholdte udgifter vedrørende anmeldte skader	-10,194	-15,019
Ejerandel og regres m.m.	<u>3,392</u>	<u>1,913</u>
Skadedækning efter regulering af hensættelser	-2,539	-2,493
<i>Resultat af bidrag, eftersyn og skader</i>	<i>3,107</i>	<i>3,641</i>
<b>Administrationsudgifter</b>		
Personaleudgifter	-9,723	-8,294
Afskrivninger	-235	-351
Øvrige driftsomkostninger	<u>-1,721</u>	<u>-2,164</u>
Administrationsudgifter	-11,679	-10,809
<b>Finansielle poster</b>	<u>9,938</u>	<u>11,940</u>
<i>Resultat af primær drift</i>	<i>1,742</i>	<i>1,130</i>
Modtaget tilskud	<u>1,276</u>	0
<b>Årets driftsresultat</b>	<b>2,642</b>	<b>4,772</b>
<b>BALANCE</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	mio.kr	mio. kr
<b>Aktiver</b>		
Likvider og tilgodehavender og driftsmidler	185,288	186,172
<b>Passiver</b>		
Egenkapital	69,017	64,307
Hensat til eftersyn	10,236	11,377
Hensat til skadedækning	<u>73,039</u>	<u>77,301</u>
Hensættelser i alt	83,275	88,678
Skyldige omkostninger	2,995	3,187
Gæld til GI	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Samlet gæld	32,995	33,187
Passiver i alt	<b>185,288</b>	<b>186,172</b>

<b>NØGLETAL</b>		ultimo <b>2010</b>	ultimo <b>2009</b>
<b>Bidrag i alt</b>			
Antal sager med bogført bidrag	akk.	3.303	3.224
		mio. kr	mio. kr
Indbetalte og tilgodehavende bidrag	akk.	308,4	300,8
<b>Bidrag pr. sag</b>			
		kr	kr
Gennemsnitligt og afrundet bidrag		93,900	93,300
Heraf hensat til eftersyn		62,600	62,200
Heraf hensat til skadedækning		31,300	31,100
<b>Hensat og anvendt til eftersyn</b>			
		mio. kr	mio. kr
Indbetalt og hensat til eftersyn	akk.	196,456	191,377
Afholdte udgifter til eftersyn	akk.	-100,001	-96,889
Overskydende hensættelser, overført til driftsregnskabet	akk.	<u>86,218</u>	<u>83,111</u>
Hensat til fremtidige eftersyn, jf. balancen	akk.	10,237	11,377
<b>Hensat og anvendt til skadedækning</b>			
		mio. kr	mio. kr
Indbetalt og hensat til skadedækning	akk.	112,211	109,671
Indbetalte ejerandele og regres	akk.	15,319	11,927
Afholdte udgifter i forbindelse med skadesagsbehandling	akk.	-8,919	- 8,200
Afholdte udgifter til skadedækning	akk.	<u>-45,573</u>	<u>- 36,097</u>
Hensat til fremtidig skadedækning, jf. balancen	akk.	73,038	77,301
<b>Eventualbeløb pr. 31.12.2010 <sup>1)</sup></b>			
		mio. kr	mio. kr
Principielt dækningsberettigede ved eftersyn		13,090	14,953
vedrørende to sidste år, samt <sup>2)</sup>			
Godkendte dækningsberettigede skader, verserende sager		<u>11,598</u>	<u>24,394</u>
Eventualbeløb i alt		24,688	39,347
<b>Pengestrøm</b>			
		mio. kr	mio. kr
Driftens likviditet		-5,261	-10,299
Anvendt til nettoinvestering i værdipapirer		<u>5,408</u>	<u>1,860</u>
Ændring af likviditet		147	-8,439

<sup>1)</sup> Beløbene er ikke regnskabsført, men fremgår af note til regnskabet. Beløbene søges i størst muligt omfang dækket af byggeriets parter.

<sup>2)</sup> Der er anlagt en retssag mod BvB. Eventualbeløbet for disse er anslået til 10 mio. kr., men er behæftet med stor usikkerhed.

## BESTYRELSE

Advokat Jens Anker Hansen, Formand  
EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

Sekretariatschef Claus S. Højte  
LEJERNES LANDSORGANISATION

Direktør Jan Hansen  
ANDELSBOLIGFORENINGERNES  
FÆLLESREPRÆSENTATION

Vicekontorchef Pia Færch  
KOMMUNERNES LANDSFORENING

Områdechef Jane Drejer Nielsen  
KØBENHAVNS OG FREDERIKSBERG KOMMUNER

## DIREKTION

Adm. direktør, cand. polit. Lars Axelsen  
Vicedirektør cand. jur. Inge-Marie Kryger



## MEDARBEJDERE PR. 31.12.2010

Margrethe Petri Godtkjær, Teknisk chef, arkitekt m.a.a.  
Anette Zachhau, adm. rådgiver  
Anita Agger, bygningskonstruktør  
Frank B. Reigstad, bygningskonstruktør  
Helge Birkerod Aaquist, cand. jur.  
Orla Christoffersen, arkitekt m.a.a.  
Pia Ildved Jensen, koordinator

BvB har fælles direktion med GI. Der er indgået en administrationsaftale mellem selskaberne.

## REVISION

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Statsaut. revisor Tommy Nørskov  
Statsaut. revisor Henning I. Jensen

A close-up photograph of a stack of concrete blocks. A metal tool, possibly a saw or a chisel, is shown cutting through the blocks. The tool is positioned on the right side of the frame, and its sharp edge is visible as it slices through the concrete. The concrete has a rough, porous texture and a light brown color. The background is blurred, showing more of the stack of blocks.

**BERETNING 2010**

© BvB april 2011

Eftertryk tilladt med angivelse af kilde

Layout og foto: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Produktion: Vilhelm Jensen & Partnere

Oplag: 6.000



**BvB**

BYGGESKADEFONDEN  
vedrørende  
BYGNINGSFORNYELSE

Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Telefon 8232 2400  
bvb.dk