

ÅRSBERETNING 2006





BYGGESKADEFONDEN

Byggeskadefonden er en selvejende institution med tre overordnede formål:

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

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

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger kan findes på:

www.byggeskadefonden.dk

Bebyggelser omfattet af fonden

	Bebyggelser primo 2006	Bebyggelser primo 2007	Boliger primo 2006	Boliger primo 2007
Almene familieboliger	3.559	3.607	79.541	82.028
Integrerede ungdomsboliger	655	655	5.251	5.251
Integrerede ældreboliger	62	62	734	734
Private andelsboliger	2.256	2.263	32.352	32.469
Ungdomsboliger	662	675	17.978	18.599
Ældreboliger	2.567	2.727	57.485	61.422
Lette kollektivboliger	106	106	1.334	1.334
Bofællesskaber	9	9	65	65
I alt	9.876	10.104	194.740	201.902

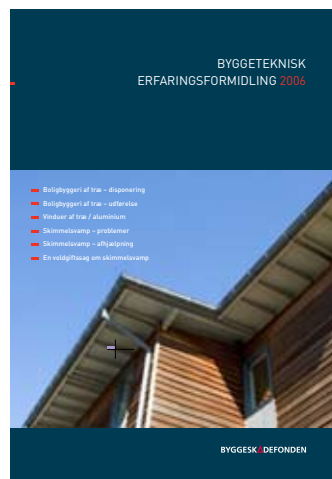
BYGGESKADEFONDEN 2006

3	Overblik
4	Skadedækning
7	Retsafgørelser
11	Erfaringsformidling
12	1-års eftersyn
14	5-års eftersyn
18	Regnskabets hovedtal
20	Bestyrelse og medarbejdere

■ **Byggeteknisk Erfaringsformidling 2006**

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

Boligbyggeri af træ – disponering
Boligbyggeri af træ – udførelse
Vinduer af træ / aluminium
Skimmelsvamp – problemer
Skimmelsvamp – afhjælpning
En voldtgiftssag om skimmelsvamp



Byggeskadefonden 2006 – overblik



Ikke flere svigt i de almene byggerier – trods stor travlhed

Der var i 2006 ikke flere svigt i de almene boligbyggerier, end der har været i de seneste par år. Det viser fondens 1-års eftersyn fra 2006. Denne konstatering både overrasker og glæder, da medierne jævnligt rapporterer om nedslående eksempler på offentlige og private nybyggerier fyldt med fejl, og da iagttagere af dansk byggeri ofte vurderer, at de seneste års stærkt stigende aktivitetsniveau har medført langt flere – også alvorlige – fejl end tidligere.

Forklaringen på, at det almene byggeri ikke rammes af samme problemer som store dele af det øvrige byggeri, skal formentlig findes i en kombination af flere faktorer.

De almene bygherrer er typisk professionelle aktører, der har mange års erfaring med byggeri, og som er vant til at inddrage drifts-erfaringer fra bestående byggerier, når nye byggerier planlægges og opføres.

Derudover har kravene om kvalitetssikring og udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner for almene nybyggerier uden tvivl haft en stor og gavnlige effekt.

Endelig er der formentlig en geografisk forklaring, idet hovedparten af de seneste års almene nybyggerier er opført i provinsen, uden for de allerstørste byer og specielt hovedstadsområdet, hvor de fleste og grædende eksempler på byggesjusk er iagttaget – i hvert fald af medierne.

Laveste skadedækning siden 1997

Der blev i 2006 udbetalt skadedækninger på 47 mio. kr., hvilket er det laveste tal siden 1997. I de mellemliggende år er der således udbetalt gennemsnitligt knap 100 mio. kr. om året i skadedækninger.

Forklaringen på den lave skadedækning er blandt andet, at der kun anmeldes få skader i de nyere byggerier, opført efter midten af 1990'erne, og at de byggeskader, der anmeldes i tidligere byggerier, primært drejer sig om materialeskader, hvor fondens skadedækning er væsentligt reduceret som følge af

opbrugt levetid. Fonden erstatter fx ikke et 15 år gammelt tag med et nyt uden fradrag.





Fokus på boligbyggeri af træ

Fonden sætter i sit byggetekniske tema for 2006 fokus på to områder. Det ene område er det stærkt stigende antal boligbyggerier, som opføres i træ. Konstruktioner i træ stiller helt særlige krav til disponering og udførelse for at kunne imødekomme udfordringerne fra det våde danske klima.

Fokus på skimmelsvamp

Årets andet fokusområde er skimmelsvamp. Alt for mange mennesker dør med helbredsgener som følge af skimmelsvamp, og mange af problemerne kunne være undgået gennem god byggeskik og fornuftig brugeradfærd.

Læs mere i vores erfa-tillæg 2006.



På forkant med digitalisering

Det almene nybyggeri står inden længe overfor samme krav om digitalisering, som allerede er indført i det statslige nybyggeri pr. 1. januar 2007. Det er en udvikling, som fonden er godt rustet til at matche.

Fonden har gennem en længere periode løbende udviklet og digitaliseret både afrapportering, sagsbehandling og administration. Eftersynsaktiviteten er fx digitaliseret fuldstændigt, således at eftersynsfirmaerne registrerer og indberetter rapporterne digitalt, hvorefter de automatisk importeres i

fondens database og blandt andet kan bruges af fondens teknikere og sagsbehandlere. De bearbejdede eftersynsrapporter ville herefter også kunne sendes digitalt til bygnings-ejerne, men dette er dog endnu ikke muligt af rent formelle grunde.

Digitaliseringen har muliggjort en rationel og ressourcebesparende sagshåndtering i fonden. Men digitaliseringen har først og fremmest afgørende betydning for fondens store database og erfaringsformidling – og dermed for kvaliteten af det fremtidige nybyggeri.

Skadedækning

Skadedækning holder lavt niveau

Der blev afsluttet 189 skadesager i 2006. Endeligt byggeregnskab blev godkendt i 114 sager, hvor skaderne er udbedret, og 68 sager blev afvist fra dækning. Hertil kommer endelig afslutning af 7 langvarige ansvars-sager, hvor byggeregnskabet var blevet afsluttet i tidligere år. Der blev dermed afsluttet 4 sager mere end de 185 nye anmeldelser.

Den gennemsnitlige skadedækning i de 114 afsluttede byggeregnskaber i 2006 var ca. 400.000 kr. Det er det laveste siden 2001-2002, hvor den gennemsnitlige skadedækning var ca. 750.000 kr.

Den faldende skadedækning skyldes, at de gennemsnitlige udbedringsomkostninger er faldet 34 % i de afsluttede sager siden 2002, og at bygningsejernes gennemsnitlige egenbetalinger er steget fra 15 % til 39 % af udbedringsomkostningerne.

Skadedækningen på 47 mio. kr. svarer til 61 % af de samlede udgifter. Bygningsejerne betalte dermed selv 39 % svarende til 18 mio. kr. Udover 5 % selvrisiko skyldes forskellen især fradrag for opbrugt levetid på nedbrudte tegl- og eternittage, som naturligvis stiger, når de fleste sager fortsat drejer sig om de ældste byggerier under fonden. De samlede egenbetalinger stiger også, fordi materialeskaderne udgør en stigende del af skadesagerne.

Antal anmeldelser på samme niveau

Der blev anmeldt byggeskader i 185 byggerier i 2006, hvilket var lidt mere end i 2005, hvor der blev anmeldt 171. Af de 185 anmeldelser vedrørte ikke mindre end 25 kun 2 bygningskomplekser. De 185 anmeldelser svarer til niveauet de sidste knap 10 år, hvor fonden har modtaget i underkanten af 200 anmeldelser om året.

40 % af anmeldelserne afvist

Af de 168 afgørelser, der blev truffet i 2006, blev 100 anerkendt som dækningsberettigede og 68 blev afvist. I mange af de anerkendte sager er der også anmeldt forhold, som er blevet afvist.

De 68 afvisninger svarede til 40 % af afgørelserne i 2006, og afvisningerne skyldtes, at bekendtgørelsens betingelser for skadedækning ikke var opfyldt. De tidligere års afvisninger: 2001: 30 %, 2002: 33 %, 2003: 38 %, 2004: 40 % og 2005: 33 %.

Fortsat færrest skader i ungdomsboliger

Der blev anmeldt forholdsmæssigt færrest skader vedrørende ungdomsboliger, da kun 3 % af anmeldelserne vedrørte disse byggerier, der tilsammen udgør 13 % af alle de byggerier, der er omfattet af fonden.

Der blev anmeldt forholdsmæssigt flest skader i byggerier med private andelsboliger, da 41 % af alle anmeldelserne vedrørte disse byggerier, som udgør 23 % af alle de byggerier, der er omfattet af fonden.

Flest anmeldelser i de ældste byggerier

2/3 eller 123 anmeldelser vedrørte skader i de byggerier, der blev afleveret 1987-1995. Den resterende 1/3 eller 62 anmeldelser i 2006 vedrørte byggerier afleveret siden 1996, men over halvdelen af disse anmeldelser blev afvist, da de ikke opfyldte bekendtgørelsens betingelser for dækning.

Indtægter efter regres

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

Der blev iværksat regres i 34 sager i 2006. Regresbestræbelserne blev afsluttet ende-



Skadedækning

Status over skadesager – ultimo 2006

Anmeldelsesår	1991-2003	2004	2005	2006	1991-2006
Anmeldelser i alt	2.399	171	179	185	2.934
Igangværende sager	88	36	88	147	359
Afsluttede sager	2.311	135	91	38	2.575
heraf afviste	764	63	67	37	931
Afvisningsprocent	32	37	37	20	32

Note: Bemærk, at afvisningsprocenten for 2006 vil stige, når alle anmeldelser er afgjort.

Ungdoms- og ældreboligerne har færrest skader.

Skadeanmeldelser 2004-2006 – fordelt på boligtyper

	Antal	2004 %	Antal	2005 %	Antal	2006 %
Almene familieboliger	68	40	47	27	60	32
Private andelsboliger	81	47	80	45	75	41
Ungdomsboliger	1	1	20	11	5	3
Ældreboliger/lette kollektivboliger	21	12	30	17	45	24
I alt	171	100	177	100	185	100

3/4 af skaderne falder inden for seks skadetyper.

Skadeanmeldelser 2004-2006 – fordelt på skadetyper

	Antal	2004 %	Antal	2005 %	Antal	2006 %
Stabilitet	38	22	30	17	22	11
Tegltagsten	26	15	33	19	25	14
Eternitplader	17	10	27	15	10	5
Ydervægge	15	9	23	13	33	18
Vinduer, døre	14	8	13	7	18	10
Rør mv.	10	6	11	6	13	7
Øvrige	51	30	40	23	64	35
I alt	171	100	177	100	185	100

Skadedækning

Udbetalte og reserverede skadedækninger

Beløb ej pristalregulerede i mio. kr. inklusiv moms

Byggeårgange	1987-92	1993-95	1996-2006	1987-2006
Antal byggerier	4.310	1.479	4.045	9.834
Anerkendte skader, antal	1.420	317	170	1.907
Anerkendte skader, procent af antal byggerier	33	21	4	19
Anskaffelsessummer	49.000	20.000	81.000	150.000
Skadedækninger.	855	157	126	1.138
Skadedækninger, procent af anskaffelsessum	1,7	0,8	0,2	0,8

Note: Bemærk, at anerkendte skader og skadedækninger i de nyeste årgange 1996-2006 vil stige forholdsvis mere end 1987-95

Den største skadedækning sker i de ældste byggerier.

Udgifter og erstatninger 2004-2006

Beløb i ca. mio. kr. inklusiv moms

	2004	2005	2006
Udbedringsudgift	126	103	75
Gennemsnitlig udbedringsudgift pr. sag	0,75	0,74	0,66
Udbetalt skadedækning	80	64	47
Gennemsnitlig skadedækning pr. sag	0,47	0,44	0,41
Bygningsejers andel af udbedringsudgift	46	39	28
Gennemsnitlig andel pr. sag	0,27	0,27	0,25
Skadedækningsprocent	63%	62%	61%
Indvundne erstatninger	8	7	7
Værdi af udbedring ved ansvarlig for skade	5	6	8
Advokatudgifter m.v. i regressager	4	3	4

ligt i 28 tilfælde. Ved udgangen af 2006 var regres ikke afsluttet i 84 sager.

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

fører til erstatning m.v. Fondens administrationsudgifter og særlige teknikerudgifter i regressager er ikke medregnet.

Reservationsbeløb

Reservationsbeløbene opgøres som omkostninger til tekniske rådgivere, håndværkere, byggestyring, byggelånsrenter, revision m.v. Reservationsbeløbet i den enkelte sag udgår, når skaderne er udbedret, og fonden har udbetalt sin dækning til bygningsejeren. Det gennemsnitlige reservationsbeløb pr. sag var i 2006 ca. 600.000 kr. Det er samme niveau som de senere år.



Retsafgørelser

I vores erfa-tillæg 2006 er omtalt endnu en retsafgørelse – en sag om skimmelsvamp.

En voldgiftssag om nedbrudte vinduer

Fonden frifundet for krav om at betale erstatning. Der var ikke begået ansvarspådragende fejl ved eftersynet. Fejlagtig vedligeholdelse havde medvirket til nedbrydning.

I en andelsboligforening i Sønderjylland med 18 boliger fra 1993 blev det ved 5-års eftersynet konstateret, at yderdøre og vinduer var under begyndende nedbrydning. Derfor pålagde fonden i konklusionsbrevet om eftersynet bygningssejeren at foretage vedligeholdelse af døre og vinduer ved udlusning og påsmøring med olie tilsat fungicider (svampedræber). Andelsboligforeningen førte sag mod den ansvarlige bygmester og fik udskiftet yderdørene.

I 2001 skadeanmeldte andelsboligforeningen de nedbrudte/delaminerede vinduer. Ud fra en byggeteknisk bedømmelse var der tale om en dækningsberettiget skade, men anmeldelsen blev afvist af juridiske årsager. Afvisningen skyldtes især, at der siden 5-års eftersynet - og i strid med fondens udtrykkelige anvisninger - var foretaget forkert vedligeholdelse med plastikmaling, der havde medvirket til hurtigere nedbrydning af vinduerne. Afvisningen var desuden begrundet med, at skaderne burde have været anmeldt langt tidligere, og at andelsboligforeningen havde fået udmeldt syn & skøn uden fondens accept.



Andelsboligforeningen var ikke tilfreds med afvisningen, idet man bl.a. pegede på, at fonden ved 5-års eftersynet havde overset, at vinduerne ikke var imprægnerede fra fabrikken, og at fondens vedligeholdelsesvejledning ikke var rimelig. I 2004 udtog andelsboligforeningen derfor klageskrift mod fonden med følgende påstande:

1. betaling af erstatning på 575.000 kr. plus procesrente eller
2. anerkendelse af dækningspligt til udskiftning af samtlige vinduer med et fradrag for opbrugt levetid begrænset til 8/25 eller
3. anerkendelse af dækningspligt i mindre omfang.

Andelsboligforeningens advokat påstod, at fonden havde pådraget sig erstatningsansvar overfor foreningen som følge af åbenbart mangelfuldt 5-års eftersyn og anvisning overfor foreningen. Advokaten påstod også, at foreningen ville være blevet tilkendt 575.000 kr. i sagen mod vinduesentreprenøren, såfremt foreningen havde fået korrekt besked i rapporten om 5-års eftersynet og i fondens konklusionsbrev om eftersynet, idet kravet da ikke havde været forældet overfor entreprenøren.

Advokaten støttede bl.a. de to påstande på en skønserklæring, hvor det fremgik, at den manglende imprægnering af vinduerne kunne have været konstateret ved 5-års eftersynet. Advokaten påstod desuden, at foreningen havde udført nødvendig og tilstrækkelig vedligeholdelse efter leverandørens anvisninger, og at den øgede drift - som fonden havde pålagt i konklusionsbrevet om 5-års eftersynet - ikke havde karakter af vedligeholdelse, men derimod var en renoivering af de skaderamte vinduer, der i øvrigt ikke ville have afhjulpet de senere konstaterede fejl og mangler ved vinduerne.

Fondens advokat påstod frifindelse med følgende argumenter:

- a. det var ikke bevist, at fonden/eftersynsfirmaet havde pådraget sig erstatningsansvar ved eftersynet,
- b. andelsboligforeningen havde tilsidesat sin anmeldelsespligt efter bekendtgørelsen om skadedækning. Anmeldelse skulle være sket uden ugrundet ophold, men skete først ca. 14 måneder efter modtagelse af anmeldelseskemaet fra fonden,
- c. andelsboligforeningen havde udmeldt syn og skøn over for entreprenøren uden forudgående godkendelse fra fonden, hvilket var i strid med bekendtgørelsen om skadedækning,
- d. vedligeholdelse af vinduerne var sket i åbenbar strid med fondens udtrykkelige anvisninger og på en måde, som var fejlagtig og havde medvirket til nedbrydningen,
- e. vinduernes levetid var nu opbrugt

Voldgiftsretten, som bestod af to tekniske dommere og en landsretsdommer, frifandt fonden. Det skete i en såkaldt tilkendegivelse med følgende hovedindhold:

Påstand nr. 1. Efter bevisførelsen fandt voldgiftsretten ikke grundlag for at antage, at der var begået ansvarspådragende forhold af eftersynsfirmaet eller af fonden i forbindelse med 5-års eftersynet.

Påstand nr. 2 og 3. Voldgiftsretten fandt efter omstændighederne ikke, at det påberåbte forhold vedrørende vinduerne var en dækningsberettiget byggeskade. Der blev herved især lagt vægt på den fejlagtige vedligeholdelse.

Retten fandt i øvrigt ikke, at andelsboligforeningen havde tilsidesat de formelle regler om anmeldelse og godkendelse af syn og skøn på en måde, der afskar foreningen fra at rejse krav om skadedækning fra fonden.



En sag om undertag

Sælger pålagt at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte mangler. Arkitekt frifundet, da valg af let banevare ved tidspunkt for projekteringen ikke var alment kendt som stridende mod god byggeskik. Udsiftning af undertag kostede 1,3 mio. kr. – kunne være undgået ved at bruge 25.000 kr. til et bedre undertag.

En bebyggelse med 10 boliger på Fyn blev solgt af en entreprenør på skøde under opførelsen i 1997 til en privat andelsboligforening. Taget var belagt med vingeteglsten, model økonomi, med et undertag af let banevare. Der var ved 5-års eftersynet i 2001 skader på undertaget i betydeligt omfang. De skyldtes navnlig blafring. I 2002 blev forholdene anerkendt som en dækningsberettiget byggeskade. Udbedring af skaderne

i 2006 krævede omlægning af tagene med nye undertage af et tungere, bitumenbaseret materiale. Tagstenene blev genanvendt, og udbedringen kostede ca. 1,3 mio. kr. Efter de udmeldte skønsmands vurdering ville anvendelse af et bitumenbaseret undertag i stedet for den lette banevare have kostet ca. 25 kr. ekstra pr. m² svarende til i alt ca. 25.000 kr. incl. moms i 1997.

Fonden udtog i 2003 klageskrift i en voldgiftssag mod entreprenøren som professionel bygherre og sælger. Under sagen fremførte fondens advokat krav om erstatning, idet entreprenøren som bygherre og sælger havde handlet ansvarspådragende ved valg af undertag. Supplerende fremførte advokaten krav om forholdsmæssigt afslag, idet den solgte ejendom var behæftet med væsentlige, skjulte mangler.

Retsafgørelser

Entreprenøren havde inddraget sin arkitekt på byggeriet i voldgiftssagen, fordi et eventuelt erstatningsansvar for fejl i givet fald måtte henføres til dennes handlinger; arkitekten havde valgt kombinationen af undertag af let banevare og tagbelægning vingeteglsten, model økonomi, der er relativt åben. Arkitekten havde også ført tilsyn under opførelsen.

Voldgiftsretten, som bestod af to tekniske dommere og en højesteretsdommer afgav en tilkendegivelse, som alle parter accepterede. Fonden fik medhold i, at entreprenøren i sin egenskab af sælger skulle betale forholdsmæssigt afslag efter gældende retspraksis. Retten fandt, at fonden havde krav på afslaget for de mangler, der var konstateret.

Efter skønserklæringerne og de indhentede priser på udbedringen fastsattes afslaget til 800.000 kr., "idet der ikke er grundlag for at beregne noget fradrag for forbedring eller sparet anlægsudgift og kun er grundlag for et beskedent fradrag for længere levetid under hensyn til udbedringstidspunktet og det forhold, at de oprindelige tagsten er genanvendt."

Sælger skulle ud over afslaget på 800.000 kr. betale procesrenter fra sagens anlæg i

2003, hvorfor det økonomiske slutresultat næsten svarede til fondens erstatningspåstand. Yderligere betalte sælger alle udgifter til skønsmændene (90.000 kr.) og 60.000 kr. til fondens advokatudgifter. Sælger betalte således i alt til fonden 1,2 mio. kr. Hertil kom sælgers betaling af voldgiftsrettens udgifter, af 50.000 kr. til arkitektens advokat og af egen advokat.

Fonden fik dermed ikke medhold i, at entreprenøren (og arkitekten) havde handlet ansvarspådragende ved valg af undertag. Retten vurderede, at arkitekten på projekteringstidspunktet i 1996/97 havde projekteret i overensstemmelse med de retningslinier, der var gældende (tidens viden), nemlig BYG-ERFA blad SfB (27) "Undertage af banevarer eller tynde plader" fra 1985, revideret i 1991. Den viden om undertage i kombination med bestemte tagsten, der kom i 1997 med erfaringsbladet SfB (27) "Blafrende undertage af banevarer" af 22. oktober, revideret 26. november samme år, ligger tidsmæssigt efter projektering og opførelse. Byggeriet var afleveret i august 1997. Der var derfor ikke handlet ansvarspådragende fra arkitektens side, og han blev frifundet for entreprenørens krav. Entreprenøren/sælgeren, som juridisk identificeres med sin arkitekt, havde dermed heller ikke begået fejl.

En anden sag om undertag

Arkitekt frifundet, da valg af let banevare ved tidspunkt for besparelsesrunde ikke var alment kendt som i strid med god byggeskik. Udbedringsomkostninger anslået til ca. 600.000 kr. - kunne være undgået ved at bruge 20.000 kr. til det oprindeligt projekterede undertag. Entreprenør pålagt erstatningsansvar for fejlagtig opstramning af undertag

Sagen vedrører en almen boligafdeling med 8 rækkehus på Fyn, hvor der allerede i forbindelse med afleveringen i 1998 var problemer med blafrende undertage af en let banevare. Tømrerfirmaet foretog efter afleveringen udbedring ved at stramme undertaget op, men i 2001 var undertaget så nedbrudt og gennenhullet, at forholdet blev anmeldt som byggeskade. Fonden anerkendte forholdet som en dækningsberettiget



Retsafgørelser

skade i 2002, da følgende skader på undertagene kunne konstateres 3½ år efter afleveringen:

1. Slidskader i gennemsnit to steder pr. bolig. Skyldtes slitage fra vindtrækbånd og andre bygningsdele.
2. Hulskader – størrelse 0 til 2 cm - i gennemsnit 8 til 9 huller pr. bolig. Skyldtes, at der efter afleveringen var påsømmet polystyrolklodser til opstramning af undertagene. Klodserne var senere faldet af, hvorefter sømmene lavede huller.
3. Hulskader - størrelse 3 til 20 cm – fra 0 til 4 huller pr. bolig. Skyldtes formentlig, at type 1 eller 2 havde udviklet sig.
4. Fugt på gangbroer af brædder i enkelte huse.

Det var fondens opfattelse, at skaderne skyldtes en række svigt under projekteringen og opførelsen, hvoraf det væsentligste var valg af et undertag af let banevare i kombination med vingeteglsten, model økonomi. Hertil kom, at undertage manglede klæbning ved tagfod, og at gennemføringer for ventilationskanaler ikke var udført tætte og manglede fast underlag for undertaget. Af væsentlig betydning var også en fejlagtig opstramning af undertaget med sømmede klodser i driftsperioden, men dette forhold var ikke omfattet af fondens dækning.

Entreprenøren erkendte enkelte udførelsesfejl, men hverken entreprenøren eller arkitekten var indstillet på at medvirke til en nødvendig udskiftning til et egnet undertag. Derfor udtog fonden og boligforeningen i fællesskab i 2002 klageskrift mod begge firmaer med krav om erstatning.

Af en indhentet skønserklæring fremgik blandt andet, at undertaget var nedbrudt og skulle udskiftes, hvilket blev anslået til at koste ca. 600.000 kr., svarende til fondens og boligforeningens samlede krav under sagen. Entreprenørens advokat krævede

frifindelse, idet han dog erkendte mindre fejl til ca. 45.000 kr. Arkitektens advokat påstod frifindelse.

Voldgiftsretten, som bestod af en landsretsdommer, lagde i en tilkendegivelse til grund, at der var projekteret med et bedre, bitumenbaseret undertag, og at ændringen til en let banevare skete under en besparelsesrunde. Den lette banevare blev foreslået af entreprenøren og godkendt af arkitekten i begyndelsen af november 1997 efter arkitektens forudgående undersøgelser og drøftelser med leverandøren. Efter skønsmandens erklæringer og forklaring under sagens behandling lagde retten til grund, at den lette banevare på opførelsestidspunktet havde været kendt i nogle år og var almindeligt anvendt. Dets egenskaber afveg ikke fra andre lignende undertage, og det kunne ikke antages, at problemerne med manglende robusthed over for slid var almindeligt kendt i fagkredse i begyndelsen af november 1997, da beslutningen om at anvende den lette banevare blev truffet.

Det fremlagte BYG-ERFA blad af 22. oktober 1997 om blafrende undertage af banevarer kunne efter sit indhold ikke medføre nogen ændret vurdering heraf.

På den baggrund blev arkitekten og entreprenøren frifundet for ansvar vedrørende valg af undertag.

Entreprenøren fandtes derimod at have begået ansvarspådragende fejl ved montering af afstandsklodser til opstramning af undertaget. Sammen med de erkendte fejl ved opførelsen medførte det en samlet erstatning på 100.000 kr. inkl. moms. Herved var der taget hensyn til, at den væsentligste årsag til skaderne var materialets uegnethed, og at der ved udskiftning sker en fornyelse af et 9 år gammelt undertag. Arkitekten blev frifundet for tilsynsfejl i forbindelse med fejlmontering af klodserne.



Erfaringsformidling

Fonden gennemfører en bred vifte af formidlingsaktiviteter. Fonden har i 2006 været involveret i følgende hovedaktiviteter:

Orienteringsmøder

Fondens løbende kvalificering af eftersyns-firmaer sker blandt andet ved afholdelse af informationsmøder. Der er i 2006 afholdt 5 møder med i alt ca. 230 deltagere.

Som tilbud til bygningsejere afholdes derudover brede informationsmøder om byggeskader og god byggeskik. Der er i 2006 afholdt 2 møder med i alt ca. 100 deltagere.

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

Kurser og undervisning

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

Samarbejde med BYG-ERFA

Fondens erfaringsformidling sker i tæt samarbejde med BYG-ERFA. Ud over at deltage i BYG-ERFAs bestyrelse og teknikergruppe koordinerer fonden også sine artikler og udgivelser med BYG-ERFAs byggetekniske blade. Se nærmere på www.byg-erfa.dk.

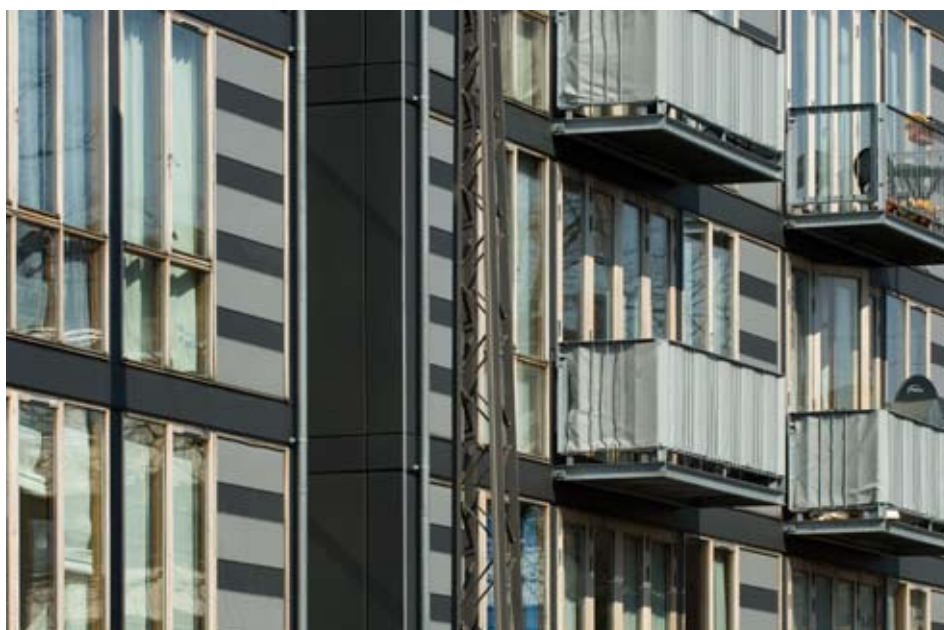
Deltagelse i DUKO

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

Byggetekniske artikler

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

Blækhuset, Vanløse
Boligbyggeri i træ opført
af Boligselskabet KSB



1-års eftersyn



Sammenfatning 1-års eftersyn

Fonden afsluttede i 2006 sagsbehandlingen af 1-års eftersyn i 293 byggerier med 6.961 boliger. Det svarer til gennemsnitligt godt 24 boliger pr. bebyggelse.

I 10 byggerier svarende til godt 3 % blev der registreret svigt i gruppe 4 eller 5 (se forklaring nedenfor), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 1-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens dækning.

De foregående år var det:

2005: 4 %	2002: 7 %
2004: 4 %	2001: 6 %
2003: 3 %	2000: 9 %

Se i øvrigt diagrammet på side 16. Antallet var knap 30 % i de byggerier, der blev afleveret i starten af 1990'erne.

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

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

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

Den byggetekniske kvalitet i private nybyggerier registreres ikke på samme måde som i Byggeskadefonden, men byggeriets parter og videninstitutioner vurderer, at der er væsentlig færre svigt og fejl i almene end i private nybyggerier. Bl.a. derfor har regeringen foreslået indført en byggeskadeforsikringsordning for privat boligbyggeri, der opføres af professionelle bygherrer med henblik på salg eller udleje til private.

Svigtyper

Der blev registreret 10 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 10 byggerier.

4 af disse drejede sig om svigt i bærende og stabiliserende konstruktioner. Det er forholdsmæssigt mindre end tidligere år, hvor denne type svigt har udgjort op til 2/3 af alle svigt. Svigtene drejede sig primært om udførelsesfejl, men der var også projekteringsfejl. I et af byggerierne er svigtene så omfattende, at vi skønner, at det vil koste over 2 mio. kr. svarende til over 100.000 kr. pr. bolig at udbedre dem.

Det dyreste svigt koster over 3 mio. kr. at udbedre efter vores skøn. Det drejer sig om 77 ungdomsboliger, der er etableret i nogle gamle fabriksbygninger. Både gulve og adgangsområder mellem bygningerne er desværre anlagt ovenpå gamle kraftige betonbælgninger på en sådan måde, at der trænger vand ind under gulvene i stueetagen.

De kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt baseres på overslag i den konkrete sag. Derfor vil der fra år til år være forskel på de gennemsnitlige omkostninger inden for de enkelte emner. De samlede gennemsnitlige udbedringsomkostninger var knap 0,8 mio. kr. pr. svigt i 2006. Det er betydeligt mere end de senere år og skyldes de ovennævnte to byggerier, hvor omkostningerne skønnes til gennemsnitligt 2,7 mio. kr. I de resterende 8 byggerier skønnes de til gennemsnitligt 0,3 mio. kr.

1-års eftersyn

Sagsbehandlede 1-års eftersyn 2006

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	85	26	171	11	293
Antal sagsbehandlede boliger	1.966	501	4.174	320	6.961
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.668	495	3.227	123	5.513
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	4	3	1	2	10
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	53	63	10	89	215
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	1	3	1	3	8
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	5%	12%	1%	18%	3%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	3%	13%	0%	28%	3%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,1%	0,6%	0,0%	2,4%	0,1%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Bærende og stabiliserende konstruktioner	4	2.800	700
Dræn/afvanding	1	3.100	3.100
Tage	2	1.000	500
Vægge	2	400	200
Fundamenter	1	600	600
I alt	10	7.900	800

1-års eftersyn

5-års eftersyn



De samlede udbedringsomkostninger udgjorde i 2006 kun 0,1 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af alle de 293 eftersete byggerier. Det afspejler ligesom reduktionen i antal svigt i gruppe 4 eller 5 den kvalitetsforbedring, der er sket. F.eks. var udbedringsomkostningerne af disse svigt ca. 1 % i byggerier, der blev afleveret 10 år tidligere.

Sammenfatning 5-års eftersyn

Fonden afsluttede i 2006 sagsbehandlingen af 5-års eftersyn i 345 byggerier med 6.822 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 20 boliger pr. bebyggelse. Der har tidligere været foretaget 1-års eftersyn af disse byggerier.

I 15 af byggerierne svarende til 4 % blev der registreret svigt i gruppe 4 eller 5 (se forklaring s. 12), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet. De foregående år var det:

2005:	6 %	2002:	7 %
2004:	8 %	2001:	13 %
2003:	10 %	2000:	15 %

Ved 1-års eftersynene blev de 15 svigt ved 5-års eftersynene i 2006 registreret således:

I 4 byggerier var svigtene vurderet til gruppe 4

I 7 byggerier var svigtene vurderet til gruppe 2 eller 3

I 4 byggerier blev svigtene ikke registreret

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

Fonden indførte derfor en ny praksis i 2004, således at fonden nu 1½ år efter, at et byggeri med gruppe 4-svigt er blevet afleveret

Svigtgrupper

Gruppe 1

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

Gruppe 2

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

Gruppe 3

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

Gruppe 4

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

Gruppe 5

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

Sagsbehandlede 5-års eftersyn 2006

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	136	50	143	16	345
Antal sagsbehandlede boliger	2.457	792	2.971	602	6.822
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.547	591	1.637	208	3.983
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	3	5	7	0	15
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	38	79	157	0	274
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	1	2	9	0	12
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	2%	10%	5%	0%	4%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	2%	10%	5%	0%	4%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,1%	0,3%	0,5%	0,0%	0,3%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Beton i udsat miljø	1	700	700
Bærende og stabiliserende konstruktioner	5	1.800	350
Dræn/afvanding	1	100	100
Tage	4	4.300	1.100
Vægge	1	200	200
Fundamenter	3	4.500	1.500
I alt	15	11.600	750

5-års eftersyn

og taget i brug, kontrollerer, om bygnings-ejeren har fået foretaget udbedring af svigtene.

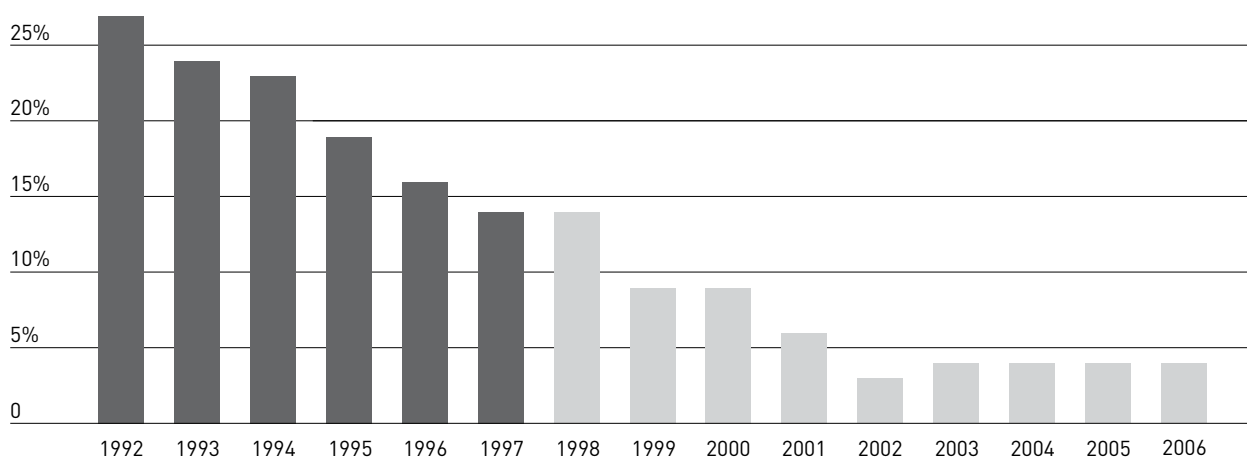
I de 7 byggerier, hvor svigtene ved 1-års eftersynene blev vurderet til gruppe 2 eller 3, drejer det sig i 3 tilfælde om tage, 3 om stabilitet og det sidste tilfælde om udvendige betonaltaner og betonsøjler. Svigtene fra 1-års eftersynene var ikke blevet udbedret. Forholdene blev derfor undersøgt nøjere ved 5-års eftersynene, hvorved der viste sig yderligere væsentlige svigt.

I de sidste 4 byggerier drejer svigtene sig især om skjulte konstruktioner, som der ikke fandtes dokumentation om ved 1-års eftersynene.

Ved 1-års eftersynene var der svigt i gruppe 4 eller 5 i 16 svarende til knap 5 % af de 345 byggerier. Heraf var der i 6 af byggerier fortsat svigt i gruppe 4 eller 5 ved 5-års eftersynene, fordi svigtene fra 1-års eftersy-

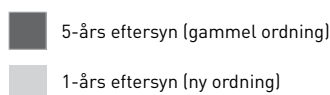
nene kun var blevet udbedret meget mangelfuldt eller slet ikke som nævnt ovenfor. Det betyder, at der i de øvrige 16 - 5 = 11 bebyggelser ved 5-års eftersynene ikke længere var svigt i gruppe 4 eller 5. Det viste sig desværre ved 5-års eftersynene, at svigtene kun var blevet helt udbedret i 2 af byggerierne, medens der i de resterende 9 byggerier kun var foretaget delvis udbedring, men dog så meget, at de resterende svigt ved 5-års eftersynene ikke længere blev vurderet til gruppe 4 eller 5.

For de 11 byggerier, hvor der ikke længere var svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, blev udbedringsomkostningerne ved 1-års eftersynene skønnet til ca. 6 mio. kr. eller 0,5 mio. kr. i gennemsnit. Det er meget tilfredsstillende for fonden, at disse 11 bygningsejere uden fondens medvirken får de ansvarlige til at foretage disse udbedringer, der normalt ville være dækningsberettigede i fonden, hvis de ansvarlige f.eks. er gået konkurs.



Udviklingen i væsentlige svigt 1992-2006

Antal byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle byggerier med aflevering de anførte år. [Gruppe 4 og 5 – se side 12].



5-års eftersyn



For de ansvarlige betyder disse udbedringer formentlig, at de mister fortjenesten og måske får tab på disse byggerier. Byggeriets parter har derfor en væsentlig økonomisk interesse i at undgå disse svigt, ligesom øvrige fejl og mangler.

Svigtyper

Der blev registreret 15 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 15 byggerier.

I 4 tilfælde drejede det sig om svigt i tage, bl.a. mangelfuld ventilation af tagrum. De samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til gennemsnitligt 1,1 mio. kr. eller i alt ca. 4,3 mio. kr., der svarer til 5 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af disse 4 byggerier.

I 5 tilfælde drejede det sig om projekterings- og udførelsessvigt ved specielt tagkonstruktionernes stivhed og fastgørelse til yder- og indervægge. De samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til gennemsnitligt knap 0,35 mio. kr. eller i alt ca. 1,8 mio. kr., der svarer til 5 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af disse 5 byggerier.

De gennemsnitlige udbedringsomkostninger udgjorde ca. 0,75 mio. kr. Gennemsnittet var dermed væsentligt højere end i 2005, hvor det var 0,6 mio. kr., og i 2004, hvor det var 0,4 mio. kr.

For de resterende 6 svigt blev udbedringsomkostningerne skønnet til ca. 5,5 mio. kr. eller gennemsnitligt knap 1 mio. kr.

CASA NOVA, Herning
Boligbyggeri i træ opført
af Lejerbo Herning

Regnskabets hovedtal

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

Uændret beholdning

Fondens samlede beholdninger udgjorde ca. 717 mio. kr. ultimo 2006, hvilket er på niveau med året før, hvor de udgjorde ca. 724 mio. kr. Beholdningerne er skabt ved reservationer til skadedækninger, af reservefonden og af bidragssaldoen, der skal finansiere eftersyn og fremtidige skadedækninger, der endnu ikke er anmeldt. Fonden er forpligtet til at dække byggeskader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriet aflevering, og fonden omfattede ultimo 2006 ca. 10.100 byggerier med ca. 202.000 boliger.

Væsentligt mindre skadeserstatninger

Skadeserstatningerne udgjorde ca. 38 mio. kr. i 2006 imod knap 64 mio. kr. i 2005. Posten skadeserstatninger er summen af udbetalte skadedækninger til bygningsejerne og omkostninger til rådgivning, der fratrækkes indbetalte erstatninger fra ansvarlige og fald i reservationer. Skadedækningerne er faldet de seneste år: 2002: 121 mio. kr., 2004: 80 mio. kr. og 2006: 47 mio. kr. Faldet skyldes

primært, at der kun er få skader i de byggerier, der er opført siden midten af 1990'erne.

Mindre indtægter

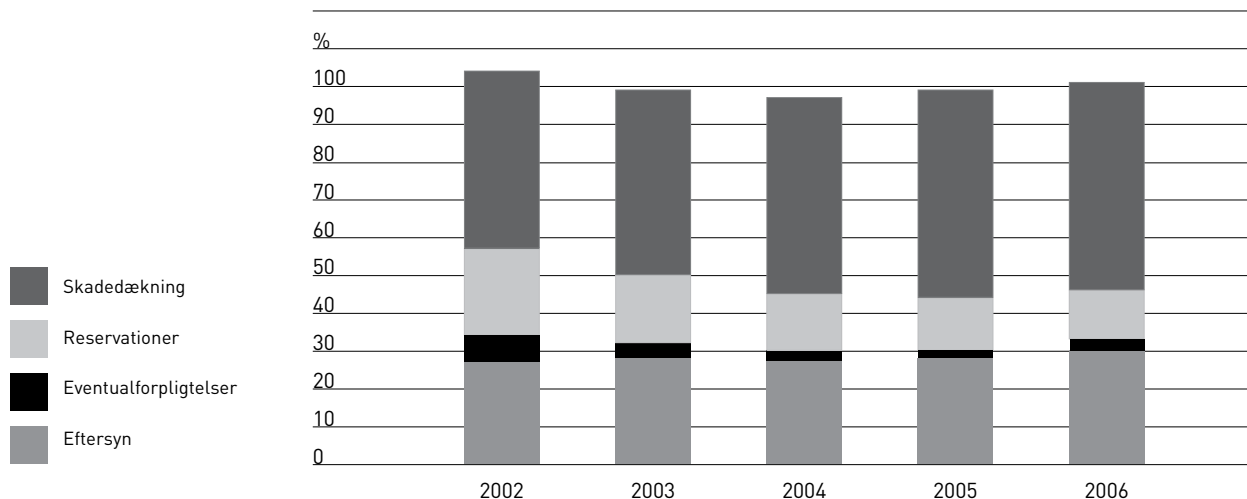
De pålignede bidrag udgjorde ca. 81 mio. kr. i 2006, hvilket er på niveau med året før, hvor de udgjorde ca. 86 mio. kr. Reduktionen skyldes, at der blev afleveret færre byggerier i 2006. Bidragsindbetalingerne steg i perioden 1998-2004, hvorefter de er faldet.

Mindre afkast

De finansielle nettoindtægter var ca. 13 mio. kr. i 2006. Det er mindre end året før, hvor det var 29 mio. kr. Nedgangen skyldes udviklingen i de danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer, som fondens beholdninger er placeret i. Midlerne er anbragt i tre porteføljeplejeaftaler, og set over perioden fra etablering af aftalerne med porteføljemanagerne og frem til 2006, har fonden opnået et afkast, der ligger væsentligt over pengemarkedsrenten.

Udgifter 2002-2006

Opgjort i % af bidrag og reservefondsandel



Beløb i 1.000 kr.	2004	2005	2006
Omkostninger til rekvirerede eftersyn			
Modtagne fakturaer vedrørende gamle 5-års eftersyn	0	91	0
Kontrakter vedrørende gamle 5-års eftersyn	0	0	0
Tilbageført fra foregående år	-68	0	0
Modtagne fakturaer vedrørende 1-års eftersyn	23.703	19.757	19.291
Kontrakter vedrørende 1-års eftersyn	8.005	8.786	4.444
Tilbageført fra foregående år	-6.803	-8.005	-8.786
Modtagne fakturaer vedrørende 5-års eftersyn	9.949	10.179	12.786
Kontrakter vedrørende 5-års eftersyn	3.178	4.212	3.540
Tilbageført fra foregående år	-4.023	-3.178	-4.212
Eftersyn i alt	34.393	31.842	27.063
Udbetalt / reserveret skadedækning			
Betalt skadedækning	76.035	63.219	44.485
Reserveret skadedækning	223.995	224.561	218.471
Tilbageført fra foregående år	-256.422	-223.995	-224.561
Skadedækning i alt	43.608	63.785	38.395
Status for bidrag			
Saldo primo	262.569	310.177	309.773
Pålignede bidrag	116.877	85.579	81.336
Årets bidragsforrentning m.v.	8.732	9.644	8.785
Eftersyn i alt	-34.393	-31.842	-27.063
Skadedækning i alt	-43.608	-63.785	-38.395
Saldo ultimo	310.177	309.773	334.436
Status for reservefond			
Saldo primo	208.147	210.862	206.607
Finansielle nettoindtægter m.v.	36.149	29.361	13.387
Administrationsomkostninger m.m.	-24.702	-23.972	-13.773
Overført bidragsforrentning m.v.	-8.732	-9.644	-8.785
Saldo ultimo	210.862	206.607	197.436

Bemærkninger:

Administrationsomkostninger består af omkostninger til administration og personale samt årets opskrivning af kontor-ejendommen.

Bestyrelse og medarbejdere

Byggeskadefonden

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

Bestyrelse pr. 31. december 2006

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

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

Eske Groes, Kommunernes Landsforening
(valgt af Kommunernes Landsforening)

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

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

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

Per A. Larsen
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

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

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

* Pr 1. marts 2007 udtrådt og erstattet af
Jørn Ravn, Domea s.m.b.a.
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

** Pr 1. april 2007 valgt som formand.

Medarbejdere pr. 31. december 2006

Direktion

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

Jura

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

Teknik

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

IT

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Thomas Dyregaard

BYGGESKADDEFONDEN

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