

# ÅRSBERETNING 2005



## UDVALGTE TEMAER

- Ingen stabilitet uden gode samlinger
- Undgå udeluftventilerede krybekældre
- Niveaufri adgang uden problemer
- God rumventilation fjerner fugten
- Ventilationen var utilstrækkelig
- Større overskuelighed på [www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk)



## **BERETNING 2005**

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Foto: Byggeskadefonden og Jens V. Nielsen

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

Oplag: 8.000

© Byggeskadefonden 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 anskaffelsestallet 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](http://www.byggeskadefonden.dk)**

# BYGGESKADEFONDEN 2005

3	Byggeskadefonden 2005
4	Skadedækning
7	Retsafgørelser
10	Erfaringsformidling
11	Ny lovgivning
12	1-års eftersyn
14	5-års eftersyn
18	Regnskabets hovedtal
20	Bestyrelse og medarbejdere

## Mdtersider

### Udvalgte temaer 2005:

Erfa 2	Ingen stabilitet uden gode samlinger
Erfa 4	Undgå udeluftventilerede krybekældre
Erfa 6	Niveaufri adgang uden problemer
Erfa 8	God rumventilation fjerner fugten
Erfa 10	Ventilationen var utilstrækkelig
Erfa 12	Større overskuelighed på <a href="http://www.byggeskadefonden.dk">www.byggeskadefonden.dk</a>





Marieparken, Hørsholm  
36 almene familieboliger.  
Bygningsejer: Hørsholm  
almene Boligselskab.

#### Bebyggelser omfattet af fonden

	Bebyggelser primo 2005	Bebyggelser primo 2006	Boliger primo 2005	Boliger primo 2006
Almene familieboliger	3.499	3.559	78.316	79.541
Integrerede ungdomsboliger	655	655	5.251	5.251
Integrerede ældreboliger	62	62	734	734
Private andelsboliger	2.240	2.256	32.037	32.352
Ungdomsboliger	649	662	17.215	17.978
Ældreboliger	2.432	2.567	54.100	57.485
Lette kollektivboliger	106	106	1.334	1.334
Bofællesskaber	9	9	65	65
I alt	9.652	9.876	189.052	194.740

## Optimisme på skadeområdet

Både skadedækninger og nye anmeldelser holdt sig i 2005 på samme lave niveau som de foregående par år. Skaderne vedrører fortsat primært byggerier fra før 1995.

Nye analyser viser, at både frekvens, antal og omfang af skader i disse ældste byggerier er langt større end i nyere byggerier. Mange af disse skader drejer sig om materialefejl, som ikke længere optræder. Det lover godt for fremtiden, og fonden skønner derfor, at skadedækninger og anmeldelser ikke stiger.

## - også på eftersynsområdet

Der var kun væsentlige svigt i 4 % af de over 360 byggerier med knap 9.000 boliger, der blev foretaget 1-års eftersyn af i 2005. Det er samme lave niveau som de sidste 3-4 år, og det er ikke realistisk at forvente, at det bliver lavere.

At kvaliteten af almene boligbyggerier stiger støt, fremgår også af, at stadig flere bygningsdele er helt uden svigt ved 1-års eftersynene. Det fremgår af hjemmesidens "Statistik", der rummer alle ca. 2.700 byggerier, fonden har foretaget 1-års eftersyn af siden 1998. Knap 80 % af alle 15.000 eftersete bygningsdele i 2005 var helt uden svigt. For bare 5 år siden var det kun godt 70 %.

## Bedre opfølgning på eftersyn

Ved 5-års eftersynene registreres desværre fortsat en del – også væsentlige – svigt, der allerede blev registreret ved 1-års eftersynene. Det lykkes tilsyneladende ikke bygningssejerne at få de ansvarlige entreprenører og projekterende til at udbedre disse fejl, selvom de er detaljeret beskrevet i fondens rapporter og breve. Det er klart utilfredsstillende, og fonden foretager derfor en opfølgning mellem 1- og 5-års eftersynet.

## Udvidelse af fondens formål og opgaver

Byggeskadefondens generelle formålsbestemmelse blev i 2005 udvidet. Fonden skal herefter bidrage til en bredere formidling vedrørende såvel byggeprocessen som produktet (det færdige byggeri) med henblik på at begrænse byggeskader og i det hele taget medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

Udvidelsen er sket i forbindelse med, at Socialministeriet ønsker at indføre krav om, at bygherrer skal indberette mangler ved afleveringer af almene byggerier til fonden, som derefter skal formidle erfaringerne til byggeriets parter med henblik på at forebygge mangler ved fremtidige byggeriers afleveringer, ligesom fonden i mange år med succes har formidlet erfaringer om svigt ved eftersyn af byggerier 1 og 5 år efter afleveringen.

Endvidere har fonden fået mulighed for at deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme kvaliteten og effektiviteten i byggeriet. Derved kan fonden bl.a. indtræde i DUKO – Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS, der har til formål at sikre information om korrekt valg og brug af undertagsprodukter. Fonden forventer, at der fremover bliver væsentlig færre svigt og skader i undertage som følge af ordningen, der er frivillig og finansieres af gebyrer, som producenter og leverandører betaler for at få produkter klassificeret.

## Fornyelse af hjemmesiden

Hjemmesiden [www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk) er fornyet med nyt design og større overskuelighed for brugeren – specielt i den byggetekniske erfaringsformidling.

Byggeskadefonden  
April 2006

**Skadedækningen holder de senere års nedadgående niveau.**

## **Skadedækning holder lavt niveau**

Der blev afsluttet 209 skadesager i 2005. Endeligt byggeregnskab blev godkendt i 144 sager, hvor skaderne er udbedret, og 59 sager blev afvist fra dækning. Hertil kommer endelig afslutning af 6 langvarige ansvarssager, hvor byggeregnskabet var blevet afsluttet i tidligere år. Der blev dermed afsluttet 32 sager mere end de 177 nye anmeldelser.

Den gennemsnitlige skadedækning i de 144 afsluttede byggeregnskaber i 2005 var ca. 440.000 kr. Det svarer til tallene i 2003-2004, men er væsentligt mindre end i 2001-2002, hvor den gennemsnitlige skadedækning var ca. 750.000 kr. Den faldende skadedækning skyldes, at de gennemsnitlige udbedringsomkostninger er faldet 25 % i de afsluttede sager siden 2002, og at bygningsejernes gennemsnitlige egenbetalinger er steget fra 15 % til 38 % af udbedringsomkostningerne.

**Materialeskader udgør en stigende andel af skadesagerne.**

Skadedækningen på 64 mio. kr. svarer til 62 % af de samlede udgifter. Bygningsejerne betalte dermed selv 38 % svarende til 39 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 andel af skadesagerne.

## **Antal anmeldelser på samme niveau**

Der blev anmeldt 177 byggeskader i 2005, hvilket var på samme niveau som 2004, hvor der blev anmeldt 171. Dermed var antallet af anmeldelser også i 2005 i underkanten af de ca. 200 anmeldelser om året, som har været niveauet de sidste 6-8 år.

## **1/3 af anmeldelserne afvist**

Af de 180 afgørelser, der blev truffet i 2005, blev 121 anerkendt som dæknings-

berettigede og 59 blev afvist. I mange af de anerkendte sager er der også anmeldt forhold, som er blevet afvist. De 59 afvisninger svarede til 33 % af afgørelserne i 2005, og afvisningerne skyldtes, at bekendtgørelsens betingelser for skadedækning ikke var opfyldt. I 2003 og 2004 udgjorde afvisningerne henholdsvis 38 % og 40 % af de truffe afgørelser.

## **Fortsat færrest skader i ungdoms- og ældreboliger**

Der blev anmeldt forholdsmæssigt færrest skader vedrørende ungdoms- og ældreboliger, da kun 28 % af anmeldelserne vedrørte disse byggerier, der tilsammen udgør 41 % af alle de byggerier, der er omfattet af fonden.

Der blev anmeldt forholdsmæssigt flest skader i byggerier med private andelsboliger, da 45 % 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 112 anmeldelser vedrørte skader i de mere end 10 år gamle byggerier, der blev afleveret 1987-1995. Den resterende 1/3 eller 65 anmeldelser i 2005 vedrørte byggerier afleveret siden 1996, men omkring halvdelen af disse anmeldelser blev afvist, da de ikke opfyldte bekendtgørelsens betingelser for dækning.

## **Indtægter efter regres**

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

Der blev iværksat regres i 30 sager i 2005. Regresbestræbelserne blev afsluttet endeligt i 36 tilfælde. Ved udgangen af 2005 var regres ikke afsluttet i 82 sager.

## Status over skadesager – ultimo 2005

Anmeldelsesår	1991-2002	2003	2004	2005	1991-2005
Anmeldelser i alt	2.214	186	171	177	2.748
Igangværende sager	98	45	77	140	360
Afsluttede sager	2.116	141	94	37	2.388
heraf afviste	676	71	63	34	844
Afvisningsprocent	31	38	37	19	31

Note: Bemærk, at afvisningsprocenten for 2005 vil stige, når alle anmeldelser er afgjort.

Ungdoms- og ældreboligerne har færrest skader.

## Skadeanmeldelser 2003-2005 – fordelt på boligtyper

	2003		2004		2005	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Almene familieboliger	66	35	68	40	47	27
Private andelsboliger	89	48	81	47	80	45
Ungdomsboliger	15	8	1	1	20	11
Ældreboliger/Lette kollektivboliger	16	9	21	12	30	17
I alt	186	100	171	100	177	100

3/4 af skaderne falder inden for seks skadetyper.

## Skadeanmeldelser 2003-2005 – fordelt på skadetyper

	2003		2004		2005	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Stabilitet	41	22	38	22	30	17
Tegl tagsten	34	18	26	15	33	19
Eternitplader	21	11	17	10	27	15
Ydervægge	20	11	15	9	23	13
Vinduer, døre	22	12	14	8	13	7
Rør mv.	10	6	10	6	11	6
Øvrige	38	20	51	30	40	23
I alt	186	100	171	100	177	100

# Skadedækning

## Udbetalte og reserverede skadedækninger

Beløb ej pristalregulerede i mio. kr. inklusiv moms

Byggeårgange	1987-92	1993-95	1996-2005	1987-2005
Antal byggerier	4.310	1.479	3.812	9.601
Anerkendte skader, antal	1.366	304	136	1.806
Anerkendte skader, procent af antal byggerier	32	21	4	19
Anskaffelsessummer	49.000	20.000	73.000	142.000
Skadedækninger	836	155	108	1.099
Skadedækninger, procent af anskaffelsessum	1,7	0,8	0,2	0,8

Note: Bemærk, at anerkendte skader og skadedækninger i de nyeste årgange 1996-2005 vil stige forholdsvis mere end 1987-95

## Den største skadedækning sker i de ældste byggerier.

### Udgifter og erstatninger 2003-2005

Beløb i ca. mio. kr. inklusiv moms

	2003	2004	2005
Udbedringsudgift	127	126	103
Gennemsnitlig udbedringsudgift pr. sag	0,68	0,75	0,74
Udbetalt skadedækning	82	80	64
Gennemsnitlig skadedækning pr. sag	0,44	0,47	0,44
Bygningsejers andel af udbedringsudgift	45	46	39
Gennemsnitlig andel pr. sag	0,24	0,27	0,27
Skadedækningsprocent	65%	63%	62%
Indvundne erstatninger	7	8	7
Værdi af udbedring ved ansvarlig for skade	7	5	6
Advokatudgifter m.v. i regressager	5	4	3

Den økonomiske effekt i fonden af regressudøvelsen 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 2005 ca. 700.000 kr. Det er en mindre stigning i forhold til 2003-2004, som primært skyldes højere licitationsbud.

På side Erfa 10 er omtalt endnu en retsafgørelse – en sag om rumventilation.

## En sag om levetid for tegl tage: Skøn for levetid godkendt og æstetiske hensyn afvist

En voldgiftsret godkendte i oktober 2005 fondens praksis på flere punkter, mens byggeprogrammet blev ændret på ét punkt.

3 private andelsboligforeninger i Sønderjylland udtog i 2004 klageskrift ved byggeriets voldgiftsnævn mod Byggeskadefonden. Boligforeningerne omfatter 50 boliger tilsammen og blev afleveret i 1993 og 1994. Som led i en meget kompliceret sag med 4 boligforeninger og en række anerkendte skader havde fonden bl.a. anerkendt at dække nedbrudte tagsten af tegl i de 3 boligforeninger.

Tagfladerne var nedbrudt i meget forskelligt omfang. Fondens program for udbedringer varierede derfor fra reparationer af tagflader på 2 blokke til udskiftninger af hele tagflader på 3 blokke. Ved udskiftninger af hele tagflader på de 3 blokke, blev der foretaget fradrag for opbrugt levetid, ligesom tagbelægningen i byggeprogrammet blev ændret til betontagsten, fordi taghældningen kun var 20 grader. Undertaget (Monarfol-banevare) skulle repareres, hvor det var hullet. På alle tagflader skulle der etableres undertagsunderlag af krydsfiner ved rørgennemføringer.

De 3 boligforeninger var ikke tilfredse med fondens byggeprogram. Deres væsentligste indvendinger gik på, at de ville have tegl på tagene igen, have udskiftet samtlige tagflader og have et andet undertag. De ville ikke acceptere fradrag for opbrugt levetid.

Boligforeningernes endelige påstand lød således: "Klagerne, A/B ..... har påstået indklagede, Byggeskadefonden, tilpligtet at anerkende, at den dækning af udbedringsomkostninger ved udskiftning af tag på klagerens ejendomme ....., som fonden

har accepteret ved breve af ....., skal udvides til at omfatte følgende omkostninger:

1. Total udskiftning af tegl tagsten med tilsvarende, subsidiært total udskiftning af tagsten med ens type for alle boligblokke hos de 3 andelsboligforeninger, mere subsidiært med ens type tagsten for alle boligblokke inden for den enkelte forening.
2. Håndværksmæssig forsvarlig udskiftning af undertag til typen ICO-BOARD eller lignende samt håndværksmæssig forsvarlig udskiftning af lægter og afstandslister.

Byggeskadefonden skal endvidere anerkende, at der i forbindelse med beregning af fradrag i erstatning til totaludskiftning af tagfladerne for opbrugt levetid maksimalt skal ske fradrag med 8/45, subsidiært med et af Voldgiftsretten fastsat, andet forholdstal, større end 8/25."

Byggeskadefondens påstand lød på frifindelse.

Voldgiftsrettens kendelse frifandt fonden på alle punkter, bortset fra kravet om total udskiftning af alle tagflader.

Retten til trådte således fondens byggeprogram med den ændring, at der skulle nye betontagsten på yderligere 2 blokke. Retten skønnede ikke, at det ville være forsvarligt kun at reparere defekte sten på disse tagflader. Retten lagde herved vægt på, at de gamle tagsten af tegl ikke var frostfaste som følge af lerets beskaffenhed, at teglstenene var af typen økonomiteglsten, hvor mellemrummene er større, og sollys derfor kan nedbryde undertagene af Monarfol, og at tegl tagene i strid med almindelige forskrifter var oplagt med en hældning på 20 grader og med for tynde afstandslister.

Voldgiftsretten afviste andelsboligforeningernes krav om, at der fortsat skulle være tagsten af tegl. Retten begrundede afvisningen med, at en byggeskade efter bekendtgørelsen om skadedækning ikke vedrører bygningers udseende. Foreningerne kunne derfor ikke ud fra æstetiske hensyn stille krav om anvendelse af bestemte materialer. Herefter og under hensyn til bygningernes lave taghældning skulle udskiftning derfor ske til betontagsten med tætnings-system. Da tagflader med en sådan tagbeklædning er lystætte, tiltrådte retten, at Monarfol-undertagene ikke skulle udskiftes, men alene repareres.

Efter omstændighederne – herunder fondens forpligtelse til efter bekendtgørelsen at foretage udbedring for det lavest mulige beløb – fandt retten det endvidere forsvarligt efter udskiftning af tagfladerne at bevare lægterne og afstandslisterne, selv om afstandslisterne ikke opfylder kravene.

Voldgiftsretten afviste endelig andelsboligforeningernes krav om, at annullere eller ændre fondens afgørelse om fradrag for opbrugt levetid. Hvis retten ikke ville annullere fradraget, ønskede foreningerne, at fradraget i stedet for en skønnet, normal levetid på 25 år blev beregnet ud fra en normal levetid på 45 år. Retten afviste begge påstande og stadfæstede derved fondens skønnede levetiden på 25 år. Retten lagde i den forbindelse vægt på fondens forklaring om de faktorer, der ligger bag levetidsberegningerne, navnlig oplysninger om tagenes konstruktive forhold, herunder taghældningen og de særlige teglsten, der har været anvendt (lerets beskaffenhed og typen økonomitegl).

Forinden voldgiftssagen blev anlagt havde fonden indgået forlig med den oprindelige sælger om betaling af erstatning og med teglstensleverandøren om levering af gratis tagsten til udbedringsarbejderne. Udbedring vil ske i 2006.

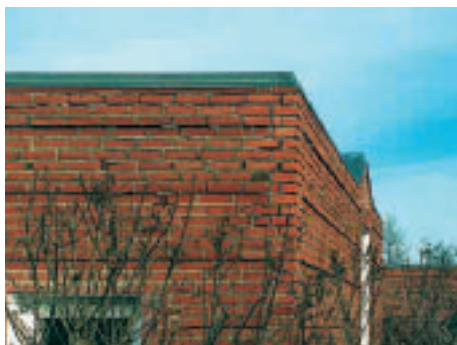
### En sag om sælgeransvar:

#### Ansaret var ikke begrænset til 5 år

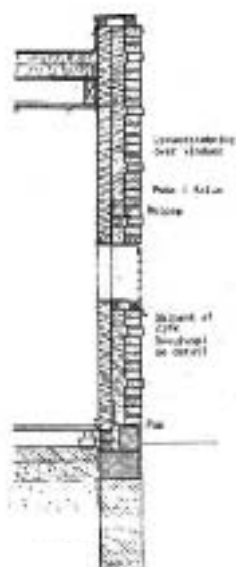
I marts 2005 indgik fonden ved Vestre Landsret forlig med en bygherre, der i 1989 havde opført og solgt en andelsboligbebyggelse med 21 boliger på et skøde. Ved forliget frafaldt sælgeren sin påstand om, at hans ansvar var forældet efter 5 år.

Bebyggelsens skalmure var opført af rosa teglsten og var meget udsat for vejrliget. Trods sælgerens bekostelige udbedringsarbejder 5 år efter ibrugtagelsen fortsatte nedbrydningen af murværket, og i 2003 måtte fonden og andelsboligforeningen foretage en gennemgribende udbedring. Samtlige skalmure blev fjernet og erstattet af nyt murværk, konstruktive svigt blev udbedret, og der blev monteret ny tagdug og etableret tagudhæng for at beskytte murværket.

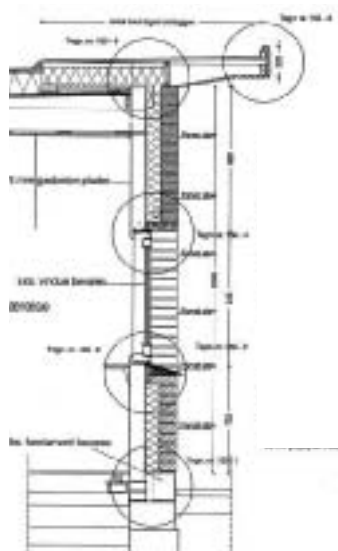




Før renovering



Efter renovering



I en skadesag var skalmuren stærkt nedbrudt som følge af forkert materialevalg og svigt i konstruktionen (foto og snit til venstre).

Efter udbedring er mureværket udskiftet med hårdbrændte sten og sikret med tagudhæng (foto og snit til højre).

Sælgers ansvar for denne udbedring var ikke begrænset til 5 år.

Sælgerens advokat gjorde under sagen bl.a. gældende, at der ikke kunne gøres ansvar for skjulte mangler gældende mod sælgeren, fordi der var gået mere end 5 år efter afleveringen, da kravene blev rejst. Advokaten henviste til, at der i 1986 blev indført en 5-årig ansvarsbegrænsning for parterne i det støttede nybyggeri, og at Byggeskadefonden blev oprettet samtidig.

Fondens advokat henviste bl.a. til, at sælgere efter 1986 fortsat har et 20-årigt ansvar efter reglerne i Danske Lov, da ansvarsreglerne i 1986 blev indført ved generelle aftaler mellem byggeriets forskellige parter, og da der ikke i den forbindelse blev

indgået aftaler med ejendomssælgere eller disses repræsentanter om begrænsning af sælgeransvaret til 5 år.

Fonden har gennem årene haft mange skadesager, hvor sælgere har påstået, at mangelansvaret var forældet efter 5 år, men denne sag er den første, der er blevet rejst ved domstolene. Det skal bemærkes, at der i sagen var en række andre juridiske momenter, og at retsforliget blev indgået uden præjudice for andre sager, det vil sige, at den pågældende sælger ikke har fraskrevet sig muligheden for at bruge samme argumentation i andre sager, hvor Byggeskadefonden rejser krav om erstatning mod denne sælger.

# Erfaringsformidling

Kurser og undervisning udgør en stigende del af fondens erfaringsformidling.

## Orienteringsmøder for eftersynsfirmaer

Der blev afholdt 5 orienteringsmøder med ca. 210 deltagere fra knap 120 eftersynsfirmaer.

Ud over en almen orientering om udviklingen i skadesagerne og eftersynssagerne blev der orienteret om Socialministeriets planer om nøgletal for almene byggerier og om, hvordan eftersynsrapporterne kan forbedres. De byggetekniske emner drejede sig om fugt- og stabilitetsskader i facader og vinduespartier m.m. på en træbebyggelse med udsat beliggenhed, ligesom de drejede sig om ventilations- og fugtproblemer i krybekældre under pavillonbyggerier af træ. Der blev endvidere orienteret om DUKO – Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS. De juridiske emner drejede sig om udbud af arbejder vedrørende skadeudbedringer med fokus på den reviderede tilbudslov. Endelig var der i samarbejde mellem SBI og fonden et større indlæg om fejl, mangler og sikkerhed i byggeriet med fokus på sikkerheden i eksisterende og nyt byggeri, de risikobehæftede forhold, og hvad bør der gøres. Indlægget blev suppleret med eksempler fra SBI og fonden.

## Orienteringsmøder for almene bygherrer

Der blev afholdt 2 møder i henholdsvis København og på Haraldskær i Vejle med i alt ca. 100 deltagere. Emnerne var stort set de samme som ved orienteringsmøderne for eftersynsfirmaerne. De juridiske emner blev dog ændret til at dreje sig om bygherrens ansvar for aftaler og dokumentation i forbindelse med byggeprocessen, ligesom indlægget om eftersynsrapporternes kvalitet blev erstattet med et indlæg om bygherrens forpligtelser i forbindelse med fondens eftersyn.

## Øvrige møder og kurser

Fonden har medvirket på kurser, på undervisningsinstitutioner og i en række tema-

møder rundt i landet. Temamøderne og undervisning har været arrangeret af Dansk Byggeri ("Lær af Fejlene"), af Byggeteknisk Højskole Vitus Bering i Horsens, Entreprenørskolen i Ebeltoft, DTU ("Kvalitetsstyring"), FUT – Foreningen for Unge Trælastfolk, Byggesocietetet i Næstved, Bygma i Sønderjylland, Kuben i Kolding, DBF - Dansk Bygningsinspektørforenings lokaludvalg i Vestsjællands amt og af BYG-ERFA ("Snublesten i byggeriet").

Herudover har fonden medvirket i større kurser arrangeret af følgende: COK - Den Kommunale Højskole ("Videregående Byggesagsbehandling" og "Fra Sokkel til Kip") og Boligselskabernes Landsforening ("Driftslederkursus")

## BYG-ERFA

Fonden deltager i BYG-ERFA's bestyrelse og teknikergruppe. Omkring 4000 faste abonnenter modtager årligt ca. 20 nye blade om byggetekniske erfaringer. BYG-ERFA har derudover et betydeligt løssalg af gamle og nye blade. Fondens anvender i vid udstrækning BYG-ERFA's blade som vejledning til bygningssejere i eftersyns- og skadesager. Medarbejdere fra fonden har været forfattere på 2 blade om "Utætte ydervægge ved gulv – under døre og vinduer" og om "Traditionelt, fast under tag med vingetagsten".

## DUKO

### Dansk Undertagsklassificeringsordning

Fonden deltager i DUKO's bestyrelse og teknikergruppe. 17 undertagsprodukter er indtil nu blevet klassificeret i 3 af de 4 klasser. Det er fondens erfaring fra eftersyn, at DUKO's hjemmeside nu i vid udstrækning anvendes af projekterende til at vælge det rigtige undertag.

## Artikler

Fonden har i årets løb leveret artikler til bl.a. tidsskriftet Tegl om "den gode metode".

**Fonden har fået nye muligheder for aktivt at påvirke kvaliteten i det støttede boligbyggeri.**

Byggeskadefondens generelle formålsbestemmelse blev i december 2005 udvidet, så fonden herefter skal bidrage til en bredere formidling vedrørende såvel byggeprocessen som produktet (det færdige byggeri) med henblik på at begrænse byggeskader og i det hele taget medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

### **Nøgletalssystem for det almene byggeri**

Udvidelsen er sket i forbindelse med, at Socialministeriet ønsker at indføre krav til den almene bygherre om indberetning af data om entreprisernes mangler ved byggeriets aflevering til fonden, som derefter skal formidle erfaringerne til byggeriets parter med henblik på at forebygge fremtidige mangler ved byggeriers aflevering, ligesom fonden i mange år med succes har formidlet erfaringer om svigt ved eftersyn af byggerier 1 og 5 år efter afleveringerne.

Det er tanken, at data om mangler ved byggeriets aflevering skal indgå i et nøgle-

talssystem for entreprenører. Formålet hermed er at give de almene bygherrer bedre mulighed for at udvælge de bedste entreprenører. Systemet skal desuden give bygherrerne mulighed for i højere grad at sammenligne sig med hinanden i forhold til byggeprocessen. Endelig skal nøgletalene give kommunerne et bedre grundlag for at vælge den mest effektive bygherre til et byggeprojekt.

### **Nye formidlingsaktiviteter**

Endvidere har fonden fået mulighed for – efter godkendelse fra socialministeren – at deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme kvaliteten og effektiviteten i byggeriet, herunder foretage kapitalindskud i selskaber.

Baggrunden for denne bestemmelse er, at Dansk Byggeri har stiftet DUKO – Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS. DUKO har til formål at sikre information om det bedste valg i projekteringsfasen og samtidig sikre information om korrekt brug af produkterne i udførelsesfasen. Ordningen er etableret i et samarbejde mellem Dansk Byggeri, Byggematerialeindustrien, Statens Byggeforskningsinstitut og de to byggeskadefonde.

Med det tidligere regelsæt kunne byggeskadefondene ikke deltage i anpartsselskabet. Regelsættet blev ændret efter ønske fra bl.a. Dansk Byggeri, således at DUKO kan drives i et ligeværdigt samarbejde mellem Dansk Byggeri og byggeskadefondene, og således at SBI står for den daglige drift, der finansieres af gebyrer, som producenter og leverandører betaler for at få produkter klassificeret.



Geels Plads, Virum  
18 almene familieboliger.  
Bygningsejer: Boligselskabet AKB, Lyngby.

# 1-års eftersyn

## 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 beskeden 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.

## Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2005 sagsbehandlingen af 362 bebyggelser med 8.753 boliger. Det svarer til gennemsnitligt godt 24 boliger pr. bebyggelse.

I knap 4 % eller 14 bebyggelser blev der registreret svigt i gruppe 4 eller 5, der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 1-års eftersynet, og som normalt omfattes af fondens dækning.

Dermed ligger antallet af gruppe 4/5-svigt fortsat på samme lave niveau, som det har gjort siden 2001. Forbedringerne er sket jævnt i løbet af ca. 10 år, således som det fremgår af diagrammet på side 16. Antallet var over 25 % i de byggerier, der blev afleveret i starten af 1990'erne.

De støttede bygherrer og de parter, der opfører støttede byggerier, fastholder dermed de meget markante kvalitetsforbedringer, der blev påbegyndt for 15 år siden.

Den åbenlyse succes skyldes samspil mellem flere parter og forhold. I ethvert byggeri spiller bygherren den afgørende rolle, og de støttede bygherrer beviser med disse resultater, at de er professionelle og velkvalificerede, når det drejer sig om at tilrettelægge og gennemføre nybyggerier. De støttede bygherrer har forstået at omsætte erfaringerne til gavn for byggeriet. De almene bygherrer 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 kvalitets sikring – herunder bl. a. totaløkonomi og risikoerklæringer – og statiske beregninger, der gælder for almene 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.

## Svigtyper

Der blev registreret 14 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 14 bebyggelser.

7 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. Der var svigt i udførelsen af alle 7, og der var også svigt i projekteringen i 4.

De 2 dyreste svigt drejer sig dels om manglende sømning af et tagpaptag, dels om et tegltag, der bl. a. er oplagt med for lav hældning, og hvor der er valgt forkert undertag. Der var i begge tilfælde både svigt i projekteringen og udførelsen, og begge tage bør nedtages og derpå udføres korrekt. Ellers må bygningsejerne indstille sig på, at tagene får en meget kortere levetid end normalt.

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 0,5 mio. kr. pr. svigt i 2005.

De kalkulerede udbedringsomkostninger udgjorde i 2005 kun 0,1 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af alle de 362 eftersete bebyggelser. 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.

# 1-års eftersyn

## Sagsbehandlede 1-års eftersyn 2005

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	138	43	165	16	362
Antal sagsbehandlede boliger	2.848	763	4.481	661	8.753
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	2.651	842	3.815	329	7.637
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5	4	6	3	1	14
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	114	115	81	24	334
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	3	3	1	0	7
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	3%	14%	2%	6%	4%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	4%	15%	2%	4%	4%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,1%	0,4%	0,0%	0,0%	0,1%

## Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5

Omkostninger inklusiv moms i 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Bærende og stabiliserende konstruktioner	7	2.978	425
Dræn/afvanding	1	721	721
Karnapper	2	1.015	508
Tage	2	1.890	945
Vægge	1	79	79
Fundamenter	1	70	70
I alt	14	6.753	482

## 5-års eftersyn

Mange af de svigt, som blev konstateret ved 1-års eftersynene, ses fortsat ved 5-års eftersynene.

### Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2005 sagsbehandlingen af 317 bebyggelser med 6.478 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 20 boliger pr. bebyggelse. Der har tidligere været foretaget 1-års eftersyn af disse bebyggelser.

I 19 af bebyggelserne svarende til 6% blev der registreret svigt i gruppe 4 eller 5 (se forklaring s. 12), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet. Det er en klar forbedring i forhold til 2004, hvor det var 8%.

Ved 1-års eftersynene blev disse 19 svigt registreret således:

- I 10 bebyggelser var svigtene vurderet til gruppe 2 eller 3
- I 9 bebyggelser var svigtene vurderet til gruppe 4

I de 10 bebyggelser drejede det sig i 5 tilfælde om tage, hvor svigtene fra 1-års eftersynene ikke var blevet udbedret.

Derfor blev tagkonstruktionerne ved 5-års eftersynene åbnet og undersøgt nærmere, hvorved der viste sig yderligere væsentlige svigt. Det samme gjaldt 3 tilfælde, hvor der var svigt og manglede dokumentation og beregninger af stabiliteten ved 1-års eftersynene.

I 9 af de 19 bebyggelser, hvor svigtene blev påpeget allerede ved 1-års eftersynet, var der overhovedet ikke foretaget nogen form for udbedring, da 5-års eftersynet blev udført. Det betyder i de fleste tilfælde, at de pågældende bygningsejere ikke har gjort ansvar gældende overfor de ansvarlige projekterende eller entreprenører. Konsekvensen heraf er, at bygningsejerne – og dermed også fonden – formentlig har mistet sine krav overfor de ansvarlige på grund af passivitet. Bygningsejerne mister dermed formentlig også sine krav overfor fonden, som vil afvise skadedækning i det omfang, kravene kunne være gennemført overfor de ansvarlige. Udbedringsomkostningerne i alle 9 bebyggelser skønnes til ca. 3,5 mio. kr. eller gennemsnitligt 0,4 mio. kr., som bygningsejerne formentlig selv må betale.

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



Rosenhaven, Lyngby-Tårnbæk  
14 almene familieboliger.  
Bygningsejer: Boligorganisationen Samvirke i Lyngby.

## 5-års eftersyn

### Sagsbehandlede 5-års eftersyn 2005

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	117	42	141	17	317
Antal sagsbehandlede boliger	2.119	806	2.985	568	6.478
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.655	759	2.077	225	4.716
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5	5	7	6	1	19
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	146	82	217	9	454
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	2	5	5	0	12
Bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	4%	17%	4%	6%	6%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	7%	10%	7%	2%	7%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,1%	0,7%	0,2%	0,0%	0,3%

### Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5

Omkostninger inklusiv moms i 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Bærende og stabiliserende konstruktioner	9	2.252	250
Karnapper	1	193	193
Tage	8	7.404	926
Vand	1	2.123	2.123
I alt	19	11.972	630

### Stort set alle alvorlige svigt handler om svigt i bærende konstruktioner eller i tage.

Ved 1-års eftersynene var der svigt i gruppe 4 eller 5 i 17 svarende til 5 % af de 317 bebyggelser. Heraf var der i 9 af bebyggelserne fortsat svigt i gruppe 4 eller 5 ved 5-års eftersynene, fordi svigtene fra 1-års eftersynene kun var blevet udbedret meget mangelfuldt eller slet ikke som nævnt tidligere. Det betyder, at der i de øvrige 17 - 9 = 8 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 3 af bebyggelserne, medens der i de resterende 5 bebyggelser 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 8 bebyggelser, hvor der ikke længe var svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, blev udbedringsomkostningerne ved 1-års eftersynene skønnet til ca. 3 mio. kr. eller 0,4 mio. kr. i gennemsnit. Det er meget tilfredsstillende for fonden, at disse 8 bygningsejere uden fondens medvirken får de

ansvarlige til at udbedre disse svigt, der normalt vil være dækningsberettigede i fonden, hvis de ansvarlige f.eks. er gået konkurs.

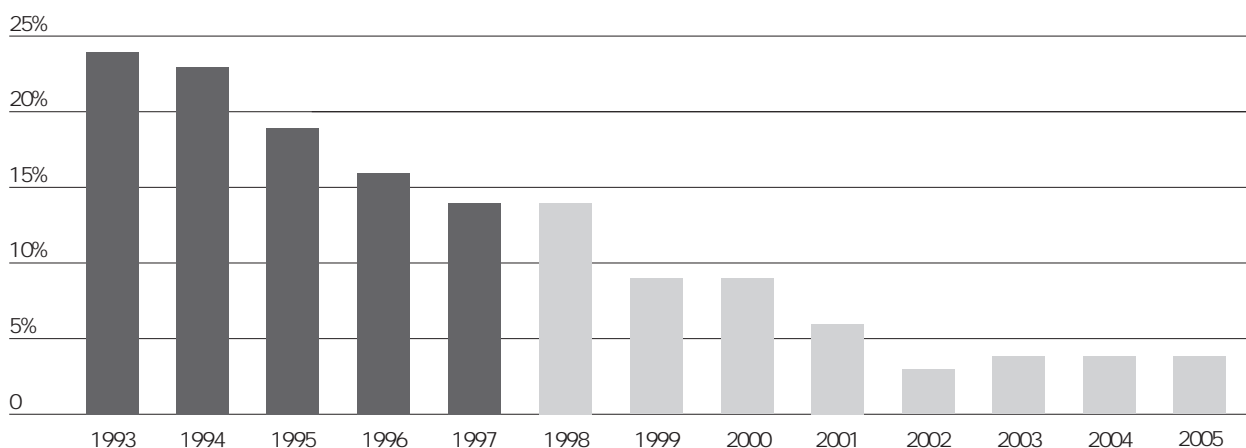
For de ansvarlige betyder udbedring af disse svigt formentlig, at de mister fortjenesten og måske får tab på disse byggerier. Byggeriets parter har derfor en væsentlig økonomisk interesse i at undgå disse svigt, ligesom øvrige fejl og mangler.

### Svigtyper

Der blev registreret 19 svigt i gruppe 4 eller 5 fordelt på 19 bebyggelser.

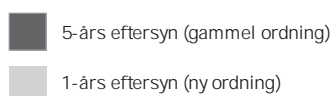
I 9 tilfælde drejer det sig om projekterings- og udførelsessvigt i de bærende og stabiliserende konstruktioner, der blev registreret allerede ved 1-års eftersynene. Det drejer sig især om svigt i tagkonstruktionernes stivhed og fastgørelse til yder- og inder-vægge.

I 8 tilfælde drejer det sig om svigt i tage. Heraf drejer 5 sig om mangelfuldt ventile-



### Udviklingen i væsentlige svigt 1993-2005

Antal bebyggelser med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle bebyggelser med aflevering de anførte år. (Gruppe 4 og 5 - se side 12).



## 5-års eftersyn



rede parallel tage, 2 drejer sig om svigt i uventilerede parallel tage, og 1 drejer sig om et tegl tag med for lav hældning og forkert underlag.

De samlede udbedringsomkostninger til de 19 svigt blev skønnet til 12 mio. kr. svarende til 0,3 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af alle de 317 eftersete bebyggelser.

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

Det skyldes bl.a., at der var 2 svigt i tage, som sammenlagt skønnes til over 5 mio. kr. Ved 1-års eftersynet blev der i disse

bebyggelser registreret mindre omfattende svigt, som imidlertid ikke var blevet udbedret. Ved 5-års eftersynet blev tagkonstruktionerne derfor åbnet og undersøgt nærmere.

I en tredje bebyggelse var vandrørene mellem 1-års og 5-års eftersynet begyndt at korrodere på grund af en aggressiv vandkvalitet. Udbedringsomkostningerne skønnes til over 2 mio. kr.

For de resterende 16 svigt blev udbedringsomkostningerne skønnet til knap 5 mio. kr. eller gennemsnitligt ca. 0,3 mio. kr.

Søkrøgen, Værløse  
63 almene familieboliger.  
Bygningsejer: Værløse  
almene Boligselskab.

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

## Uændret beholdning

Fondens samlede beholdninger udgjorde 740 mio. kr. ultimo 2005. Det er omtrent det samme som året før, hvor de udgjorde 745 mio. kr. Beholdningerne er skabt ved reservationer til skadedækninger, af reserverfonden og af bidragssaldoen, der skal finansiere eftersyn og fremtidige skadedækninger, der endnu ikke er anmeldt. Fonden er forpligtet til at dække byggeskader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets aflevering, og fonden omfattede ultimo 2005 knap 10.000 byggerier med knap 195.000 boliger.

## Større skadeerstatninger

Skadeerstatningerne udgjorde knap 64 mio. kr. i 2005. Det er væsentligt mere end året før, hvor de udgjorde knap 44 mio. kr. Stigningen skyldes, at der i skadeerstatningerne indgår forskydninger i reserverede beløb til dækning af anerkendte skader, som endnu ikke er afsluttede. Der var ingen forskydninger i 2005 i modsætning til i 2004, hvor de samlede reservationsbeløb blev reduceret med ca. 32 mio. kr. Det er

den væsentligste årsag til stigningen i skadeerstatning fra 2004 til 2005.

## Mindre indtægter

De pålignede bidrag udgjorde knap 86 mio. kr. i 2005. Det er væsentligt mindre end året før, hvor det var knap 117 mio. kr. Reduktionen skyldes, at der blev afleveret færre byggerier i 2005. Dermed ophørte den konstante stigning i de årlige bidrag, der i perioden 1998-2004 var konstant stigende fra knap 60 mio. kr. til 117 mio. kr.

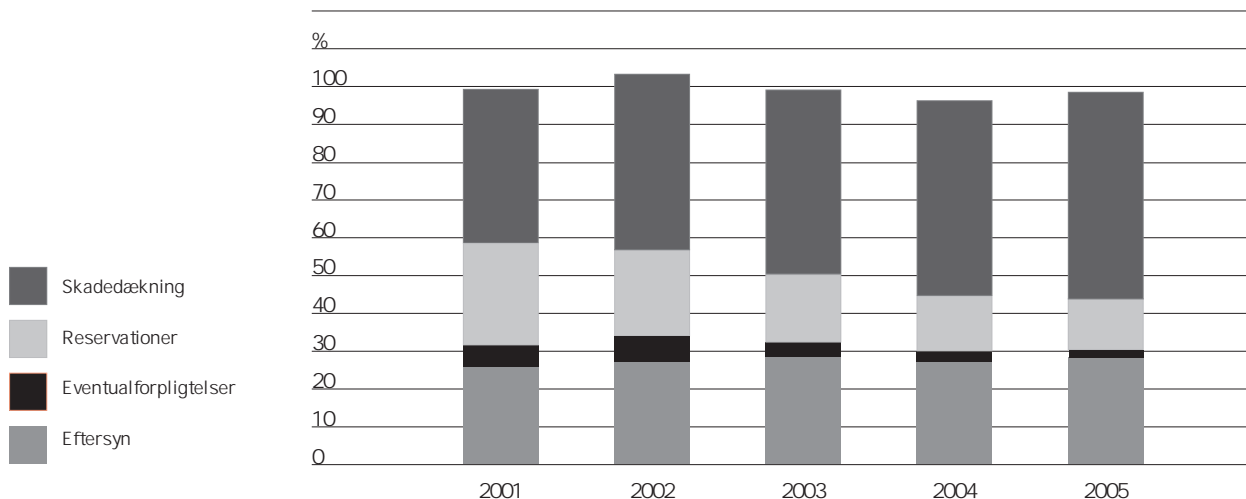
## Mindre afkast

De finansielle nettoindtægter var 29 mio. kr. i 2005. Det er mindre end året før, hvor det var 36 mio. kr. Nedgangen skyldes udviklingen i de danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer, som fondens beholdninger er placeret i.

Der er indgået tre porteføljeplejeaftaler, og uanset det forringede afkastresultat i forhold til 2004 overstiger afkastet som tidligere år den alternative pengemarkedsrente.

## Udgifter 2001-2005

Opgjort i % af bidrag og reservefondsandel



Beløb i 1.000 kr.	2003	2004	2005
<b>Omkostninger til rekvirerede eftersyn</b>			
Mødtagne fakturaer vedrørende gamle 5-års eftersyn	4.690	452	91
Kontrakter vedrørende gamle 5-års eftersyn	68	0	0
Tilbageført fra foregående år	-4.539	-68	0
Mødtagne fakturaer vedrørende 1-års eftersyn	17.515	23.703	19.757
Kontrakter vedrørende 1-års eftersyn	6.803	8.005	8.786
Tilbageført fra foregående år	-5.138	-6.803	-8.005
Mødtagne fakturaer vedrørende 5-års eftersyn	8.652	9.949	10.179
Kontrakter vedrørende 5-års eftersyn	4.023	3.178	4.212
Tilbageført fra foregående år	-60	-4.023	-3.178
<b>Eftersyn i alt</b>	<b>32.014</b>	<b>34.393</b>	<b>31.842</b>
<b>Udbetalt / reserveret skadedækning</b>			
Betalt skadedækning	79.400	76.035	63.219
Reserveret skadedækning	256.422	223.995	224.561
Tilbageført fra foregående år	-310.914	-256.422	-223.995
<b>Skadedækning i alt</b>	<b>24.908</b>	<b>43.608</b>	<b>63.785</b>
<b>Status for bidrag</b>			
Saldo primo	210.880	262.569	310.177
Påliggende bidrag	98.856	116.877	85.579
Årets bidragsforrentning m.v.	9.755	8.732	9.644
Eftersyn i alt	-32.014	-34.393	-31.842
Skadedækning i alt	-24.908	-43.608	-63.785
<b>Saldo ultimo</b>	<b>262.569</b>	<b>310.177</b>	<b>309.773</b>
<b>Status for reservefond</b>			
Saldo primo	210.462	208.147	210.862
Finansielle nettoindtægter m.v.	32.930	36.149	29.361
Administrationsomkostninger m.m.	-25.490	-24.702	-23.972
Overført bidragsforrentning m.v.	-9.755	-8.732	-9.644
<b>Saldo ultimo</b>	<b>208.147</b>	<b>210.862</b>	<b>206.607</b>

Bemærkninger:

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

Reservefond udgøres af summen af fondens nettorenteindtægter med fradrag af administrationsomkostninger.

## Byggeskedefonden

Byggeskedefonden er en selvejende institution, oprettet ved lov i 1986. Byggeskedefonden 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 2005

Niels Peter Thomsen, Dansk almenyttigt 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)

Robert W. Thorsen, Boligforeningen Vesterbo, Århus  
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Per Thomsen, Kollegiernes Kontor, Sønderborg  
(valgt af Socialministeriet  
efter indstilling fra selvejende ungdomsboliginstitutioner)

Elin Møller, Farum Kommune  
(valgt af Socialministeriet  
efter indstilling fra Omsorgsorganisationernes Samråd)

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

## Medarbejdere pr. 31. december 2005

### 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  
Kurt Baumgarten  
Thomas Dyregaard  
Per D. Jørgensen



Grønhøj, Måløv  
46 almene familieboliger. Bygnings-  
ejer: Fagforeningernes Boligforening

