

3. marts 2008

**Besvarelse af spørgsmål 37 alm. del stillet af Boligudvalget den 4. februar 2008.**

**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTERIET**  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

[oem@oem.dk](mailto:oem@oem.dk)

[www.oem.dk](http://www.oem.dk)

**Spørgsmål 37:**

Med henblik på et eventuelt kommende samråd og idet der henvises til medieomtale den 26.-27. januar 2008 bedes ministeren give en redegørelse for omfanget af byggesjusk i nybyggeri de seneste 5 år. Ministeren bedes herunder oplyse,

- om der er tale om en stigning i antallet af sager med byggesjusk,
- hvad det skyldes
- samt hvilke fejl og mangler, der hovedsageligt er tale om.

**Svar:**

Spørgsmålet, som jeg også besvarer på vegne af velfærdsministeren, omhandler omfanget af fejl og mangler i byggeriet. Indledningsvist vil jeg gerne understrege, at indsatsen mod fejl og mangler i byggeriet er et vigtigt fokusområde for såvel Velfærdsministeriet og mit eget ministerium som for regeringen som helhed.

Derfor lancerede Økonomi- og Erhvervsministeriet og byggeriets parter i 2005 en samlet handlingsplan mod fejl og mangler. Med regeringens byggepolitiske handlingsplan, der blev præsenteret for mindre end et år siden, er der igangsat en række yderligere initiativer, der skal løfte kvaliteten i byggeriet. En række af handlingsplanens initiativer er endnu under opstart, hvorfor området fortsat følges ganske nøje af regeringen.

Hvad angår redegørelsen for omfanget af byggesjusk i nybyggeri de seneste 5 år, har jeg forelagt spørgsmålet for Erhvervs- og Byggestyrelsen, der har oplyst følgende, hvortil jeg kan henholde mig:

”For at få et bedre talgrundlag for omfanget af og udviklingen i antallet af fejl og mangler bestilte Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2005 en oversigt over tilgængelige indikatorer på området. Det resulterede i, at Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) udarbejdede et såkaldt svigtindeks, der måler udviklingen i antallet af fejl og mangler i byggeriet. Indekset er udarbejdet for perioden 2001-2006. Det skal bemærkes, at Erhvervs- og Byggestyrelsen ikke er bekendt med udenlandske opgørelser af omfanget af fejl og mangler i byggeriet svarende til SBIs.

Det var ovennævnte indeks, der foranledigede medieomtalen den 26. og 27. januar 2008. Medierne fremhævede nybyggerier, som var særligt belastede af fejl og mangler, og berettede i den forbindelse om en stigning på 20 pct. i antallet af fejl og mangler fra 2005 til 2006.

### SBIs svigtindeks

Tallene i SBIs svigtindeks er baseret på fem datakilder, som indhenter data til forskellige formål og derfor registrerer fejl og mangler på forskellig vis. Betegnelsen fejl og mangler er en bredt defineret term, der dækker over alt fra ikke-alvorlige fejl og mangler, som fx malerpletter og manglende dørhåndtag, til alvorlige fejl og mangler, som fx revner i undertage og bagvendt hældning på terrassegulve, som i værste fald kan forårsage uoprettelige fugtskader.

Som det fremgår af nedenstående tabel 1 er der stor forskel på typen og grovheden af de fejl og mangler, som de enkelte datakilder fokuserer på. For eksempel udgør antallet af fejl og mangler af kategorierne A0 og A1 (ikke-alvorlige fejl og mangler) i Byggeriets Evaluerings Center (BEC) 97 pct. af det samlede antal fejl og mangler. I modsætning hertil står fx tallene fra Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) og Danske Arkitektvirksomheder (ARK) der kun dækker over mere alvorlige fejl og mangler, fordi rådgiverne ofte har en høj selvrisko på deres forsikringer.

**Tabel 1. Datakilder og typen af fejl og mangler**

Kilde	Byggeområde	Type af fejl	Kildens markedsandel (mia. kr. pr. år)
<b>Byggeskadefonden (BSF)</b>	Støttet byggeri - alment boligbyggeri	Der er fem kategorier i stigende alvorgrad. Fordelingen af fejl i pct.; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gruppe 1: 0,2 pct. svigt af ubetydelig betydning. Normalt vedligehold er tilstrækkelig til udbedring</li> <li>- Gruppe 2: 35 pct. små fejl, der kan udbedres under driften</li> <li>- Gruppe 3: 65 pct. små men væ-</li> </ul>	7,6 (6 %)

		<p>sentlige skader</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gruppe 4: 0,7 pct. betydelige skader af stort omfang. Der er en stor chance for, at det udvikler sig til en skade. (fx mangelfuld ventilation i tagrum)</li> <li>- Gruppe 5: 0 pct. alvorlige svigt, hvor der omgående skal skrives ind. (fx fejl i bærende og stabiliserende konstruktioner)</li> </ul> <p>BSF kan dække udbedring af væsentlige svigt, hvilket primært er svigt i gruppe 4 og 5. Derudover skal det bemærkes, at BSF ikke registrerer ikke-væsentlige svigt som fx malerplatter.</p>	
<b>Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)</b>	Ejendomme der har modtaget støtte til byfornyelse	De mest alvorlige svigt klassificeres som 'væsentlige'. Disse udgør mellem 0 og 5 pct. af svigtene. Fonden kan dække udbedring af de væsentlige skader.	0,7 (1 %)
<b>Byggeriets Evaluering Center (BEC)</b>	Større statslige og private byggerier - Større statslige byggerier skal evalueres af BEC.	Der er fire fejl- og mangelkategorier i stigende alvorsgrad. Fordelingen af fejl i pct.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- A0: 75 pct. ikke-alvorlige mangler (fx malerpletter og dårlig rengøring)</li> <li>- A1: 22 pct. mindre alvorlige mangler (fx manglende fugninger og betonfinish)</li> <li>- A2: 2 pct. alvorlige mangler (fx defekt brandventilation og skæv gulvpartling)</li> <li>- A3: 0,2 pct. kritiske mangler (fx bagvendt fald på terrasse og for korte bærende elementer)</li> </ul>	1,8 (1 %)
<b>Byggeriets Ankenævn (BA)</b>	Private borgeres byggerier til under en 1 mio. kr. Især renovering og tilbygninger.	Mange fejl og mangler på tage, men også på vinduer, døre, ydervægge og gulve.  En typisk fejl eller mangel koster 20.000 kr. at udbedre.	38,7 (29 %)
<b>Forsikringsordning for Foreningen af Rådgiverne</b>	Større byggerier - kun rådgiverne	Kun store fejl registreres, fordi forsikringen har en høj selvrisiko.	12,7 (9 %)

<b>de Ingeniører og Danske Arkitektvirksomheder (FRI og ARK)</b>	ningsarbejdet er omfattet.		
<b>Markeder som ikke er belyst i indekset</b>	Især parcelhusmarkedet		73,5 (54 %)
<b>I alt</b>			135 (100 %)

Kilder: "Synliggørelse af svigt i byggeriet – opdatering af indeks for 2006", notat, SBI (2008), "Synliggørelse af svigt i byggeriet", Rapport SBI 2007:09, Danmarks Statistik, statistikbanken tabel Nat07, oplysninger fra de fem datakilder og egne beregninger.

SBis svigtindeks har en række indbyggede metodiske svagheder. Et eksempel er, at datakilderne vægtes lige i indekset, selv om de repræsenterer markeder af meget forskellige størrelser. Som det fremgår af ovenstående tabel 1, dækker Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) fx 1 pct. af det samlede marked, men tæller for 20 pct. i svigtindekset. I forlængelse heraf skal det bemærkes, at der fx ikke indgår data for parcelhusmarkedet, som udgør den største andel af markedet. Årsagen hertil er, at der på nuværende tidspunkt ikke er data for området.

Et andet eksempel er, at data indsamles på forskellige tidspunkter i byggeprocessen. Det har betydning, fordi der typisk vil være flere fejl og mangler ved aflevering af et byggeri end ved 1-årseftersyn. De datakilder, der tæller fejl og mangler ved aflevering, vil således systematisk registrere flere fejl og mangler end de kilder, der tæller ved 1-årseftersynet. Derudover registrerer BEC fejl og mangler individuelt. Det betyder, at tre malerklatter på gulvet vil tælle som tre fejl. For de øvrige indeks vil dette alene tælle som én fejl.

Et tredje eksempel er, at indekset ikke skelner mellem ikke-alvorlige og alvorlige fejl og mangler. Som det fremgår af de datakilder, som klassificerer efter alvorlighedsgrad, udgør andelen af alvorlige fejl og mangler en meget lille del af det samlede antal af fejl og mangler, jf. tabel 1. For eksempel udgør andelen af alvorlige fejl og mangler 0,7 pct. for BSF og 3 pct. for BEC. Antalsmæssigt er omfanget af alvorlige fejl og mangler meget lavt. Ser man isoleret på BSFs tal for perioden siden 1986, hvor fonden blev etableret, har der været en kraftig reduktion i antallet af byggerier med væsentlige byggeskader fra 30 pct. i 1986 til ca. 4 pct. i 2006. I 2006 registrerede BSF fx kun 10 kategori 4- og 5-svigt. Antallet af de alvorlige fejl og mangler for BSF er således på et så lavt niveau, at man vanskeligt kan forestille sig antallet markant reduceret.

Svigtindekset er underlagt en række usikkerheder og forbehold, men er for nuværende det bedste grundlag, som en samlet fejl- og mangelstatistik kan baseres på. Indekset har basisår i 2005, hvilket betyder, at udviklingen måles ud fra år 2005. Indekset på fx 1,18 for BSF for 2001 betyder

således, at der var 18 pct. flere fejl og mangler i et typisk alment byggeri i 2001 end i 2005. Derudover skal det bemærkes, at tallene for de enkelte år er korrigeret i forhold til den årlige byggeaktivitet.

**Tabel 2. SBI's svigtindeks. 2005 = Basisår**

År	BSF	BvB	BEC*	BA	FRI og ARK	Samlet indeks
2001	1,18	1,21	-	1,96	0,98	1,33
2002	1,06	1,31	-	1,78	0,90	1,26
2003	0,98	1,30	-	1,56	1,16	1,25
2004	0,97	1,34	1,01	1,01	1,04	1,07
2005	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2006	1,01	0,83	2,09	1,13	0,99	1,21

Kilde: "Synliggørelse af svigt i byggeriet – opdatering af indeks for 2006", notat, SBI (2008).

\* Der eksisterer først data fra BEC fra 2004.

Samlet set er omfanget af fejl og mangler ifølge svigtindekset faldet med ca. 10 pct. set over de seneste fem år. Indekset er således faldet fra 1,33 i 2001 til 1,21 i 2006, jf. tabel 2. Fra 2005 til 2006 viser opgørelsen imidlertid en stigning på 20 pct. fra 1,00 til 1,21. Stigningen skyldes en kraftig stigning i registrerede fejl og mangler hos BEC. Denne udvikling kan ikke genfindes hos de øvrige datakilder. Det skal bemærkes, at alle øvrige datakilder viser et faldende eller uændret antal fejl og mangler fra 2001-2006.

### Typer af fejl og mangler

For de fleste datakilder fordeler de registrerede fejl og mangler sig på mange forskellige bygningsdele, og det er derfor vanskeligt at give et overblik over typen af fejl og mangler.

BSF, BEC og til dels BvB klassificerer alvoren af fejl og mangler i to til fem kategorier, jf. ovenstående tabel 1. Ved sådanne klassifikationer vil der naturligt være langt flere mindre alvorlige fejl og mangler end alvorlige. Sagt med andre ord viser erfaringen, at der er flere mindre alvorlige fejl som malerklatter og løse håndtag end alvorlige fejl som revner i undertage og konstruktionsfejl.

Man kan i princippet også måle alvoren af fejl og mangler ved udbedringsomkostninger. For nogle af datakilderne findes der sådanne tal.

For byggeskedefondene er det kun de mest alvorlige fejl og mangler, der er dækningsberettigede, og hvor udbedringsomkostningerne dermed er målt. Gennemsnitlig koster disse fejl og mangler over 0,5 mio. kr. pr. stk. at udbedre. Sådanne fejl og mangler vedrører ofte fejl og mangler i relation til de bærende og stabiliserende konstruktioner. Men det skal som sagt

erindres, at kun få procent af de undersøgte byggerier har sådanne alvorlige fejl og mangler.

Tilsvarende er de fejl og mangler, der registreres via rådgivernes forsikringsordning, gennemsnitligt set dyre at udbedre. Med et usikkert skøn kan den gennemsnitlige erstatning pr. sag opgøres til 200.000 kr. Det er kun meget få rådgivningsarbejder, der medfører en forsikringssag. Forsikringsselskaberne dækker fejl og mangler, som er forårsaget af fejl i de indledende tegninger og beregninger.

Ankesagerne i Byggeriets Ankenævn (BA) er langt mindre alvorlige. En typisk fejl eller mangel koster 20.000 kr. at udbedre. Et eksempel herpå kan være utæt tagdækning. I forlængelse heraf skal det bemærkes, at der er flest sager vedrørende tage. Igen skal det erindres, at det naturligvis kun er et absolut fåtal af de private renoveringsarbejder, der ankes til nævnet.

For sagerne i Byggeriets Evaluerings Center er der ikke umiddelbart opgjort udbedringsomkostninger. Byggeriets Evalueringscenter opgør imidlertid, hvor mange timer der skal bruges for at udbedre fejl og mangler i byggerierne. Tallet er omtrent 10 timer pr. mio. kr. byggeri. Bruges udviklingen i dette tal i stedet for antallet af fejl og mangler pr. byggeri har der i perioden 2005-2006 været en stigning på 50 pct. i stedet for 109 pct., som der fremgår af SBis svigtindeks. Opgørelsen af timetal har den fordel, at små og store svigt vægtes på en rimelig måde.

På baggrund af det eksisterende datamateriale kan der således ikke tegnes et entydigt billede af, hvad årsagerne til fejl og mangler er, eller hvilke konkrete fejl og mangler der er tale om. Data viser dog, at mindre alvorlige fejl og mangler udgør langt størstedelen af det samlede antal fejl og mangler.

Erhvervs- og Byggestyrelsen arbejder løbende på at forbedre opgørelsesmetode og datagrundlaget. Når den obligatoriske byggeskadeforsikring træder i kraft, vil den kunne bidrage med data for parcelhusmarkedet, hvilket traditionelt har været et statistisk svært marked at dække. ”

Selv om antallet af fejl og mangler samlet set har været aftagende de seneste 5 år, er det min klare opfattelse, at der fortsat er alt for mange fejl og mangler i byggeriet. Økonomi- og Erhvervsministeriet og Velfærdsministeriet har derfor igangsat en række initiativer. I 2005 præsenterede Økonomi- og Erhvervsministeriet og byggeriets parter en samlet handlingsplan mod fejl og mangler, hvoraf hovedparten af de oprindelige initiativer er implementeret, men der arbejdes videre med nye initiativer. I forlængelse heraf har Økonomi- og Erhvervsministeren nedsat en arbejdsgruppe som repræsenterer alle byggeriets parter. Arbejdsgruppen mødes ca. to gange årligt for at drøfte, hvorledes omfanget af fejl og mangler reduceres.

For mindre end et år siden udgav regeringen, som tidligere nævnt, den byggepolitiske handlingsplan, *Bedre og billigere byggeri*. Handlingsplanen indeholder en række nye initiativer med fokus på fejl og mangler. Velfærdsministeriet er involveret i implementeringen af alle de initiativer som involverer det almene byggeri. Blandt initiativerne kan nævnes den obligatoriske byggeskadeforsikring for det private boligbyggeri, der træder i kraft den 1. april 2008. Formålet med forsikringen er at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri og styrke forbrugersens stilling i sager om udbedring af byggeskader. Forsikringen sikrer et økonomisk grundlag for udbedring af alvorlige fejl og mangler og skal således medføre, at færre lejere kommer i klemme mellem professionelle udlejere og håndværkere. Ordningen bygger på erfaringerne fra Byggeskadefonden for det almene byggeri. Som tidligere nævnt viser en opgørelse herfra, at det er lykkedes at reducere antallet af byggerier med væsentlige byggeskader fra 30 pct. i 1986 til 4 pct. i 2006.

Regeringen ønsker, at kvaliteten af nybyggeri øges, således at forbrugeren sikres mod fugtrelaterede problemer såsom skimmelsvamp. Vækst af skimmelsvamp skyldes primært for megen fugt i bygningskonstruktionerne og materialerne. Med det nye bygningsreglement skal bygherren derfor redegøre for, hvordan omfanget af fugt begrænses, og der indføres en grænse for fugtindhold i materialer og konstruktioner.

Et andet initiativ er kravet om nøgletal i det statslige og almene byggeri. Kravet medfører, at entreprenører og rådgivere skal aflevere en form for karakterbog over omfanget og karakteren af fejl og mangler ved tidligere byggerier til bygherren. Formålet med initiativet er at synliggøre kvalitet og give bygherrer mulighed for at vælge tilbud ud fra andre parametre end laveste pris. Den nye bekendtgørelse om nøgletal forventes at træde i kraft 1. april 2008.

På samme måde som regeringen har fokus på fejl og mangelproblematikken, forventer jeg også, at byggeriets parter selv tager ansvar for at øge kvaliteten i byggeriet og komme de mange fejl og mangler til livs. Branchens engagement i forbindelse med såvel udarbejdelsen som implementeringen af handlingsplanen mod fejl og mangler har vist, at byggeriet også har taget fejl- og mangelproblematikken til sig. Jeg er især tilfreds med, at branchen, på eget initiativ, har fulgt op på handlingsplanen. For eksempel arbejder branchen i øjeblikket med et initiativ om ”En værdiskabende byggeproces”, der har til formål at reducere barriererne og styrke kommunikationen i byggeprocessen, som er den del af byggeforløbet, hvor de fleste fejl og mangler opstår. Det er et initiativ som såvel branchen, som jeg venter os meget af. Et andet eksempel på branchens engagement er stiftelsen af Dansk Undertagsklassifikationsordning (Duko) der vejleder i, hvordan man vælger det rigtige undertag til et konkret byggeri. Duko blev etableret af repræsentanter fra byggeriet, forskningsverden og BSF.

Alt i alt er det derfor min vurdering, at vi er nået et godt stykke vej med at reducere fejl og mangler i byggeriet og styrke forbrugerens rettigheder, men der er dog stadig behov for en fortsat fokus og indsats på dette område, hvorfor jeg også løbende vil følge udviklingen.