

# Foretræde for Boligudvalget

4. maj 2023

- af Morten K. Mathiasen



# Præsentation

## Morten K. Mathiasen

Diplombygningsingeniør, tømrer, energikonsulent, termografør

Selvstændig bygherrerådgiver og ejer

**Morten K. Mathiasen ApS – Rådgivende bygningsingeniør**

Syn og skønsmand siden 2008

(Voldgift, Byggeriets Ankenævn, TI mf.)

Beskikket sagkyndig, (danske domstole)

Beskikket fagdommer, (Voldgift, Østre Landsret mf.)



Bestyrelsesformand i IDA Bygningsfysik

Bestyrelsesmedlem IDA Syn og skøn, (*selskabet for syn og skøns mænd*)

*Medlem af Ingeniørforeningens Ekspertkorps*

Medlem af Teknikergruppen hos BYG-ERFA

Tidligere:

*Afdelings- og Kvalitetschef, Byggesagkyndig.nu*

*Energiansvarlig Fagekspert i Bolius, Boligejernes Videncenter*

*Byggeleder hos KPC Byg, Tømrer hos Einar Kornerup mf.*

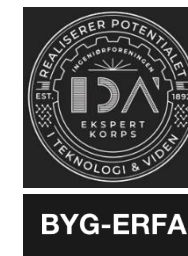
***Byggenørd af Guds Nåde***

17 års erfaring som rådgiver, heraf 14 år som skønsmand

300-400 sager om året, heraf ca. 100 syn og skønssager

***BYG-ERFA blade:***

- *Udførelse af vådrum – fald og vandtætning, (medforfatter)*
- *Fugtundersøgelser af bygninger, (forfatter)*
- *Tag-på-tag, (hovedforfatter)*



# En branche plaget af dårligt ry

Ingen andre brancher som denne, med så mange store tvister og fokus på fejl og mangler.

POLITIKEN ØKONOMI > DANSK ØKONOMI GLOBA



Byggesjusk har kostet samfundet 50 milliarder kroner til reparationer, tabt arbejdsfortjeneste og dårlig livskvalitet.

**Byggesjusk koster os 50 mia. kr.**

**Berlingske** NYHEDER OPINION BUSIN

**Hundredvis af fejl i byggeriet koster dyrt**

Et byggeri til 100 millioner kroner har i gennemsnit næsten 1.000 fejl og mangler. Det koster dyrt, advarer Bygherreforeningen.

**Byggeboom fører til flere fejl: Højeste klageniveau i otte år**

10. jan. 2017, 22:14

Per Hansens nye tilbygning er ikke som han har drømt om 2:17

MEST SETE PÅ TV2.DK

- KRIM** 16-årig død af mdm i nat - nu står hans far frem
- SAMFUND** Her kører bil 135 meter på fortovet - farmor og børnebørn måtte springe for livet
- LIDLAND** Flere dræbt ved skyderi i amerikansk synagoge - tre betjente ramt

## SPILD I BYGGERIET KOSTER MILLIARDER

Fejl og spildtid på landets byggepladser koster dyrt. Hvis blot 10 procent af spildet blev fjernet, ville byggefirmaerne forbedre indtjeningen med 3,7 milliarder, viser nye beregninger fra BAT-kartellet.

# En branche med f3jl og alvorlige skader

Licitationen har sidste efterår kørt en "kampagne" om det igen, med fokus i udgangspunktet fra gamle udgaver fra Licitationen – *ikke meget nyt under solen... og fejl og mangler fylder fortsat alt for meget!*



**Herlev-sagen**  
**Formand: "Det er ret graverende fejl"**

De fejl, som bliver begået på Herlev Hospitals nye byggeri, er ikke i småtingsafdelingen, mener formanden for projektets politiske følgegruppe

Jf. podcasten Byggeriet ByggeRiget med Paw Engsbj Rasmussen sker der **hvert år** et spild i byggeriet, (grundet fejl og mangler mv.) på mellem 10-30 % af den samlede omsætning i byggeriet, hvilket svarer til mellem **24-72 milliarder kroner** – hvert år, (kilde BUILD).



# Manglende forbrugerbeskyttelse

- indenfor bolig- og byggeri

Den findes ingen anden branche, *mig bekendt*, hvor forbrugeren laver *større investeringer*, og har større risiko, end ved køb og salg af fast ejendom.

Det samme gælder ved opførelse af et nyt hus.

Ligeledes kan det at købe håndværksmæssige ydelser ligeledes være meget store investeringer og reelle køb, hvor man som forbruger kan stå utroligt dårligt/svagt overfor håndværksvirksomheder.

# Manglende forbrugerbeskyttelse

- indenfor bolig- og byggeri

Igennem mine mange år som rådgiver, (men også privatperson) oplever jeg igen og igen, hvor overrasket folk er, når de står i disse sager.

Jeg har været en del af Bolius Ekspertpanel siden 2006, og har utallige gange hørt om disse sager, hvor folk kæmper med byggefirmaer, håndværkere, professionelle bygherre og ikke mindst forsikringselskaberne, og særligt ejerskifteforsikringerne.

- "Det kan da ikke være rigtigt..."
- "Mit hus er ødelagt, og jeg betalt alle pengene"...
- "Havde jeg vidst hvor dårligt jeg stod..."
- "Det stod ingenting i tilstandsrapporten..."
- "Er det ikke ulovligt, at lave det sådan..."
- "Forsikringen afviser at dække..."
- "Kan det virkelig passe, at jeg skal betale for det..."
- "De har sendt en ekstraregning på xx.xxx kr.!"
- "Byggeriet startede for to år siden, og skulle ellers kun have varet 3 måneder..."

# Manglende forbrugerbeskyttelse

- forsikringerne er ikke et sikkerhedsnet

Husejerne og de private bygherre tror de er beskyttet af forsikringerne.

Men her starterne kampene næsten først for alvor...

Ejerskifteforsikringerne er notorisk kendt for at afvise alt, og kæmper meget hårdt imod.

Byggeskadeforsikringen er lovpligtig, men dækker "kun" væsentlige skader.

- og afviser langt de fleste skader.

Der kan ikke tegnes en forsikring for byggesjusk, fejl og mangler, samt skader ved køb af håndværksydelse.

# ”Forsikringer er nærmest ubrugelige”!

Der findes utallige historier om forsikringselskaber som ikke dækker skader, men som afviser alt, og hvis de endelig skulle gå i dækning, så er det med begrænset dækning.

KONTANT

## Forsikringskunder føler sig mistænkeliggjort

Det er ikke givet, at forsikringen vil udbetale erstatning, når ulykken rammer, og du har brug for hjælp.

## Efter årelang kamp med forsikringen bor familie på 5 på 40 kvadratmeter

I foråret 2020 opdagede Michael Warrer Larsen og Linn Fenes Forren en opfugtning på ydersiden af deres hus. Det blev begyndelsen på en lang, sej forsikringskamp.

### Når kunderne snyder: Læs alt om kampen mod forsikringssvindel

FinansWatch har i en række artikler sat fokus på forsikringssvindel. Læs alle artiklerne her.



## Rekord-få klager i forsikring - undtagen Ejerskifteforsikring

Morten vandt millionerstatning efter ni års kamp



Søren Algren har tidligere arbejdet i Top Danmark, men er i dag selvstændig og hjælper kunder, der står i en tvist med deres forsikringselskab.

## TRYNET AF FORSIKRINGEN





# Manglende forbrugerbeskyttelse

- Komplekse emner

*Jeg skelner mellem:*

🏠 Nybyggeri

🏠 Herunder projektsalg

🏠 Køb af ejendom

🏠 Håndværkerydelser ved ombygning, tilbygning og reovering

🏠 Forsikringer

# Manglende forbrugerbeskyttelse

## Nybyggeri

Meget stor investering

Enorme mængder fejl og mangler, samt skader og følgeskader (SBI rapport)

Byggeskadeforsikringen dækker kun **væsentlige** skader

- og hvad forsikringselskaberne betragter som væsentlige skader er meget smalt defineret
- alle andre mangler dækkes ikke, men samlet set kan mængden af mindre fejl være enorme

Forbrugerne bliver mødt med afvisninger for udbedring af fejl og mangler af entreprenørerne  
Ved konkurs er der nærmest intet at vinde, men meget at tabe

Intet ankenævn, kun domstolene.

(Byggeriets Ankenævn håndterer ikke sager over 1 mio. kr.)

Kræver advokater\* samt syn og skøn, for at vinde over et byggefirma (og byggeskadeforsikringen)

### BUILD RAPPORT 2021:14

Kortlægning af spild i byggeriet

Omfang, årsager og forslag til indsatser



\* Retshjælpsdækning



## § 334 - § 338 Fugt

- § 334 Bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen.
- § 205 Beboelsesrum og køkken skal have en loftshøjde, der tilgodeser, at der er tilstrækkeligt dagslys i rummet. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering.
- § 336 Bygningskonstruktioner og –materialer må ikke have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp.
- § 337 Bygninger skal sikres mod indtrængning af vand fra grundvand og overfladevand. Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden.
- § 338 Klimaskærmen skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb.

# Manglende forbrugerbeskyttelse

- Komplekse emner



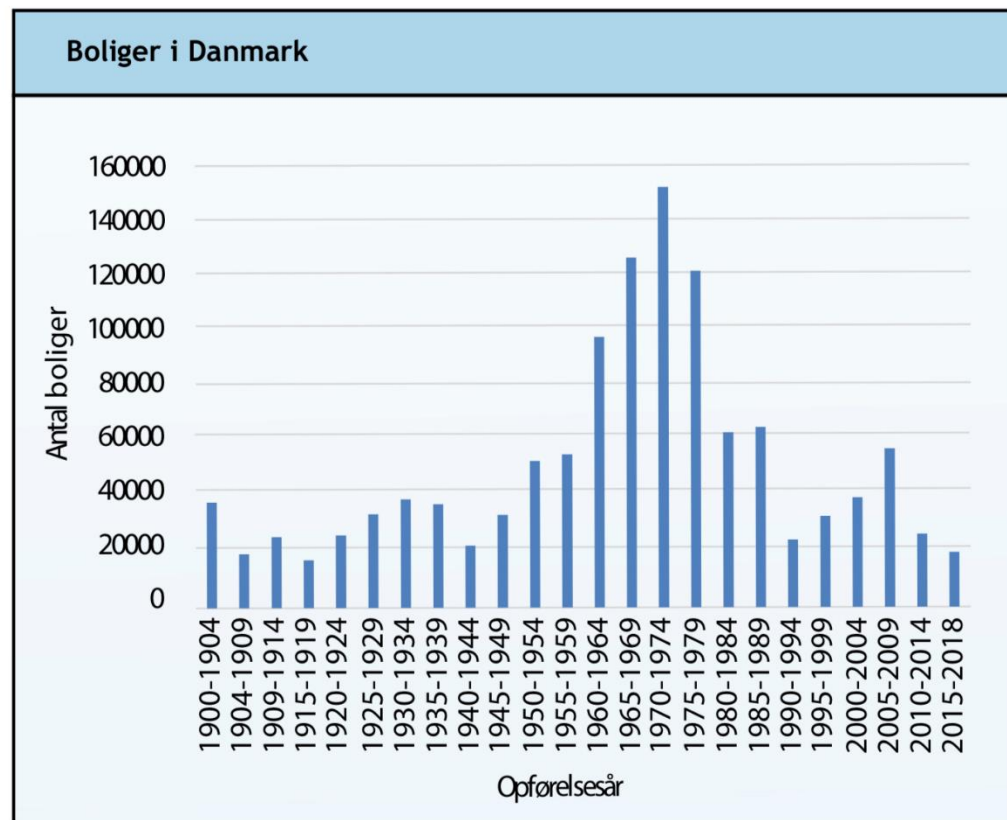
## **Forbrugerrådet Tænk mener: Købere af projektsalg skal sikres bedre**

”Kontrakter og aftalegrundlag for projektsalg skal gøres klarere, end de er i dag.

Køberne skal også have bedre muligheder for at klage. Vi arbejder på, at det bliver muligt at klage i et ankenævn, hvis det, tvisten handler om, ikke overstiger en million kroner.”

Vagn Jelsøe, vicedirektør i Forbrugerrådet Tænk

# Manglende forbrugerbeskyttelse



Bygningstype	Periode [år]	Antal boliger [stk.]
Bindingsværkshus	1600-1900	21.000
Landhus	1850-1920	-
Patriciervilla	1860-1930	65.000
Byhus	1880-1930	62.000
Muremestervilla	1900-1940	71.000
Funkisvilla	1925-1940	10.000
Bungalow	1930-1945	9.000
Statslåns hus	1938-1958	59.000
1950'er villa	1945-1955	39.000
Den modernistiske villa	1950-1980	-
Parcel-/typehus	1960-1976	248.000
Parcel-/typehus	1977-1984	46.000
Parcel-/typehus	1985-1997	57.000
Parcel-/typehus	1998-2006	46.000
Parcel-/typehus	2006-2015	-

Figur 1: Grafen t.v. viser antal boliger opført i den angivne tidsperiode [se kilde 1]. Tabellen t.h. viser antal af opførte enfamiliehuse sorteret efter bygningstype [se kilde 2]

# Manglende forbrugerbeskyttelse

- Komplekse emner

## Køb af håndværkerydelser

Store mængder af fejl og mangler, meget håndværkersjusk

- Forbrugerne stoler blindt på håndværkerne
- Laver ikke aftaler og kontrakter, og arbejderne bygger på dårlige/mangelfulde beskrivelser

Ingen kontrol fra myndigheder

Ankenævnene gælder reelt kun for medlemmer af Dansk Industri Byggeri eller Dansk Håndværk \*

Byg Garantiordninger<sup>2)</sup> dækker “kun” op til 150.000 kr.

- *og dem skal man også slås med...*

# Konsekvenser af spild

- jf. SBI rapport: Kortlægning af spild i byggeriet 2021:14

Spild i byggeriet har en række konsekvenser, dels for det specifikke projekt, dels for branchen som sådan, ikke mindst når spild får et omfang, som kan medføre alvorlige problemer med sikkerheden (fx Njals Tårn på Amager) eller usædvanlig store økonomiske konsekvenser (fx Niels Bohr bygningen på Københavns Universitet).

Både danske og svenske undersøgelser peger på, at mange skader kan føres tilbage til, at der observeres for meget fugt /.../

De økonomiske konsekvenser af spild kan opgøres til alt mellem **10 til 30 % af omsætningen i byggesektoren**, afhængig af om det alene er de direkte afledte omkostninger der regnes med, eller det udvides til også at omfatte omkostninger som følge af, at ressourcer ikke bruges optimalt, eller følgeomkostninger, som fx at efterfølgende projekter forsinkes.

**Svarende til mellem 24 og 72 milliarder kroner  
– hvert år.**



# Konsekvenser af spild

- jf. SBI rapport: Kortlægning af spild i byggeriet 2021:14

Hvis ikke for brugerne skyld...

- ⦿ Ekstra stort ressourceforbrug (og spild)
- ⦿ Ekstra stort CO2 aftryk
- ⦿ Ekstra affald
- ⦿ Økonomiske hårde slag for erhvervsdrivende



# Eftergåelse af syn og skønsmands rollen

Der er nok behov for at kigge skønsmandsordningen efter i sømmene.

- ⦿ Skønsmænd er ikke underlagt certificeringer, beskikkelser, autorisation eller lign.
- ⦿ Ofte meget dyrt og omstændeligt, (for dyrt)
- ⦿ *Mangel på faglighed og grundighed*
- ⦿ Svær branche, da der altid vil være tabere...

SPØRGSMÅL?

