

Omfanget af svigt, fejl og mangler i dansk byggeri 2001-2008

Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2010

Kolofon

Titel:

Omfanger af svigt, fejl og mangler i dansk byggeri 2001-2008

Undertitel:

Resume:

Rapporten viser forskellige indikatorer for udviklingen i antallet af svigt i byggeriet. De forskellige indikatorer kan pege i forskellig retning, men den samlede vurdering er, at der har været en tendens til fald i hyppigheden af svigt i byggeriet set over hele perioden 2001-2008. I de sidste par år er denne tendens dog tilsyneladende brudt, således at der hverken kan konstateres fald eller stigning i svigt-hyppigheden.

Udgiver:

Erhvervs- og Byggestyrelsen

Ansvarlig institution:

Erhvervs- og Byggestyrelsen

Forfatter:

Erhvervs- og Byggestyrelsen

Sprog:

Dansk

Digital ISBN nr:

978-87-92518-48-4

Version:

1.0

Versionsdato:

28-06-2010

Publiceringsstandard nr.:

Dataformater:

html, pdf

Udgiverkategori:

Statslig

Emneord:

Svigt, fejl, mangler, byggeri

Copyright:

Erhvervs- og Byggestyrelsen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Indholdsfortegnelse | 3 |
| 1. Indledning | 4 |
| 2. Resumé..... | 4 |
| 3. Udviklingen i omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i byggeriet i Danmark | 6 |
| 3.1. Byggeskadefonden (BSF) | 7 |
| 3.2. Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelse (BvB) | 9 |
| 3.3. Byggeriets Evaluerings Center (BEC) | 11 |
| 3.4. Byggeriets Ankenævn (BA)..... | 13 |
| 3.5. Foreningen for Rådgivende Ingeniører (FRI) | 14 |
| 3.6. Ankenævnet for Tekniske Installationer | 15 |
| 3.7. Tilstandsrapporter | 16 |
| 4. Konklusion | 17 |

1. Indledning

Svigt, fejl, mangler og skader i byggeriet koster hvert år det danske samfund mange penge og er til stor gene for forbrugerne. Erhvervs- og Byggestyrelsen belyser på forskellig måde omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i byggeriet, og bestræber sig på at støtte branchen med at mindske problemets omfang.

I resten af rapporten vil begrebet svigt dække over både svigt, fejl, mangler og skader.














I denne rapport er udviklingen i svigt i perioden 2001-2008 beskrevet. Rapporten er en opdatering af *Omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i dansk byggeri*¹ fra 2009, der beskrev udviklingen i perioden 2001-2007. Der er indhentet nye data til alle delindikatorer, ligesom der er inddraget to nye indikatorer i rapporten. Indikatoren, der dækker danske arkitektvirksomheder, er ikke med i årets rapport, pga. manglende data. For de to nye delindikatorer er opgørelsesmetoden beskrevet, ligesom det er tilfældet for de øvrige indikatorer, hvis metoden er ændret i forhold til tidligere. For yderligere forklaringer og redegørelse for opgørelsesmetoder henvises til *Omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i dansk byggeri*.




2. Resumé

Rapportens overordnede konklusion er, at det samlede omfang af svigt er faldet i den analyserede periode 2001-2008, men fra 2005 til 2008 er den positive udvikling ifølge indikatoren for svigt gået i stå. Det dækker over en uensartet udvikling i de bagvedliggende delindikatorer. Nogle viser et fald, andre er uændrede, og endnu andre viser en stigning, jf. tabel 1.

¹ Omfanget af svigt, fejl, mangler og skader, Erhvervs- og Byggestyrelsen 2009. Rapporten findes på <http://www.ebst.dk/file/25739>

Tabel 1. Indikatorer for ændringen i omfanget af svigt, fejl, mangler og skader

| | 2001-2008 | 2005-2008 |
|---|--|---|
| Byggeskadefonden (BSF) (Støttet nybyggeri) |  |  |
| Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelse (BvB) (Byfornyelse – støttet renovering) |  |  |
| Byggeriets Evaluerings Center (BEC) (Statslige, almene og private byggerier) | NA |  |
| Byggeriets Ankenævn (BA) (Renovering) |  |  |
| Foreningen for Rådgivende Ingeniører (FRI) (Professionelle byggerier) |  |  |
| Tekniq (2007-2008) (VVS-arbejde) | NA |  |
| Huseftersyn (2006-2008) (Boliger) | NA |  |
| Samlet indikator |  |  |

-  Uændret omfang af svigt, fejl, mangler og skader.
-  Faldende omfang af svigt, fejl, mangler og skader.
-  Stigende omfang af svigt, fejl, mangler og skader.

De væsentligste fald i perioden 2001-2008 er sket inden for støttet nybyggeri af boliger (Byggeskadefonden, BSF) og støttet renovering af boliger (Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelse, BvB). I den samlede vurdering for perioden 2001-2008 har styrelsen lagt vægt på, at både BSF og BvB har haft et markant fald, mens omfanget stort set er uændret for de øvrige delindikatorer.

De fleste indikatorer er uændrede for perioden 2005-2008, og det er derfor også den samlede vurdering, at der ikke er tendens til hverken flere eller færre fejl og mangler i denne delperiode. Indikatorerne fra Tekniq og huseftersynsordningen var ikke med i sidste års rapport og indeholder oplysninger fra hhv. et og to år.

De i alt 8 delindikatorer beskriver hver især udviklingen i forskellige dele af byggeriet. Blandt andet dækker delindikatorerne over støttet nybyggeri og renovering (byfornyelse), privat renovering og professionelt byggeri. Den overordnede vurdering af udviklingen i omfanget af svigt sker således på baggrund af en konkret vurdering af alle delindikatorerne.

I branchens og styrelsens fælles handlingsplan mod fejl og mangler fra 2005 blev der sat et ambitiøst mål for udviklingen i omfanget af svigt i dansk byggeri: Fra 2005 til 2008 skulle der ske en halvering.

Det må konstateres, at målet ikke er nået. Det kan skyldes flere forhold. For det første tager det tid at få implementeret de fælles initiativer, og nogle af initiativerne er først implementeret i 2006 og 2007. For det andet slår de gennemførte initiativer langsommere igennem end forventet. Erhvervs- og Byggestyrelsen har derfor yderligere prioriteret indsatsen mod svigt ved en række nye initiativer i *Byggepolitisk Handlingsplan Bedre og Billigere Byggeri* fra 2007².

Boks 1. Initiativerne mod svigt, fejl, mangler og skader fra Byggepolitisk Handlingsplan 2007

- Indførelse af obligatorisk byggeskadeforsikring for privat boligbyggeri. Ordningen sikrer, at det økonomiske grundlag for udbedring af alvorlige skader er til stede, når professionelle entreprenører opfører private helårsboliger. Dette vil ske i forbindelse med obligatoriske eftersyn af boligen.
- Et nøgletalssystem, der evaluerer entreprenører, bygherrer og rådgivere – systemet giver et bedre grundlag for, at bygherren kan udvælge en entreprenør, professionel bygherre og/eller rådgiver.
- Bedre forbrugerbeskyttelse i håndværksager mv. ved hjælp af den frivillige standardaftale AB forbruger. Aftalen skal sikre forbrugeren en bedre retsstilling i mindre byggesager og skal gøre det vanskeligere for entreprenøren at løbe fra ansvaret i en byggesag.
- Bekæmpelse af skimmelsvamp i nybyggeri. Bygherren skal redegøre for, hvorledes han tiltænker at begrænse omfanget af fugt samt angive et maksimalt fugtindhold i materialer og konstruktioner.

Endelig kan konjunkturerne have påvirket udviklingen, idet der under højkonjunkturrens travlhed måske er begået særligt mange fejl. Derfor bliver det interessant at holde øje med, om antallet af svigt falder i årene efter 2008, hvor byggevirksomhederne har mindre travlt.


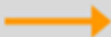
3. Udviklingen i omfanget af svigt, fejl, mangler og skader i byggeriet i Danmark

I det følgende beskrives hver af delindikatorerne og den samlede indikator. For hver delindikator vurderes, om omfanget af svigt er steget, faldet eller er uændret i perioderne 2001-2008 og 2005-2008. Perioden 2001-2008 er valgt, fordi det er den længste periode, der er tilgængelige data for. Perioden 2005-2008 er valgt for at undersøge, hvorledes omfanget af svigt har udviklet sig, siden *Handlingsplanen mod fejl og mangler* blev udarbejdet. For tre af delindikatorerne er der kun data tilgængeligt for en del af perioden, hvorfor de enten helt eller delvist er udeladt i forbindelse med den samlede vurdering.

² Jf. *Bedre og Billigere Byggeri*, maj 2007. Rapporten er udgivet af Økonomi- og Erhvervsministeriet. Rapporten findes på: <http://www.ebst.dk/file/6587/byggepolitiskhandlingsplanmaj2007.pdf>

3.1. Byggeskadefonden (BSF)

Samlet vurdering af BSFs tal

| | |
|------------------|---|
| 2001-2008 |  |
| 2005-2008 |  |

BSF er en form for forsikringsordning for byggeskader i nyopførte, støttede boligbyggerier. Tallene fra BSF beskriver således alene udviklingen i svigt inden for støttet, nyopført boligbyggeri. Byggeriet efterses efter et og fem år, og det er registreringerne fra et-årseftersynet, der danner baggrund for indeksberegningerne. Indekset er samlet set faldet fra 2001-2008, mens det er uændret fra 2005-2008, jf. tabel 2.

Tabel 2. Byggeskadefonden - andel af bygningsdele med svigt, 2001-2008.

| Byggeriernes afleveringsår | Registrerede bygningsdele i alt | Andel af bygningsdele med svigt | Indeks, 2005=1 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|
| 2001 | 12.000 | 25,5 | 1,18 |
| 2002 | 13.000 | 22,8 | 1,06 |
| 2003 | 16.000 | 21,1 | 0,98 |
| 2004 | 15.500 | 20,9 | 0,97 |
| 2005 | 11.500 | 21,6 | 1,00 |
| 2006 | 9.500 | 21,7 | 1,00 |
| 2007 | 7.500 | 22,6 | 1,05 |
| 2008 | 6.000 | 21,7 | 1,00 |

Anm.: Tallene er baseret på 1-årseftersyn.

Kilde: BSF, egne beregninger.

For at belyse udviklingen yderligere og for at få et økonomisk estimat af omfanget af svigt har Erhvervs- og Byggestyrelsen inddraget yderligere to indeks baseret på data fra BSF. Begge disse indeks har været faldende i begge beskrevne perioder. Begge fald er væsentlige, og BSF vurderer, at de kan tilskrives fondens målrettede indsats for at nedbringe disse alvorlige svigt, jf. tabel 3 og 4. Det skal imidlertid bemærkes, at data i tabel 3 og 4 er forbundet med visse usikkerheder. Den samlede vurdering støtter sig således primært til tabel 2.

Tabel 3. Byggeskadefonden – byggerier med svigt i gruppe 4/5, 2001-2008.

| Byggeriernes afleveringsår | Antal byggerier med gruppe 4/5 svigt | Antal byggerier i alt | Andel byggerier med svigt i gruppe 4/5 i pct. | Indeks, 2005=1 |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---|----------------|
| 2001 | 17 | 331 | 5,14 | 1,60 |
| 2002 | 10 | 351 | 2,85 | 0,89 |
| 2003 | 16 | 435 | 3,68 | 1,14 |
| 2004 | 19 | 419 | 4,53 | 1,41 |
| 2005 | 10 | 311 | 3,22 | 1,00 |
| 2006 | 7 | 256 | 2,73 | 0,85 |
| 2007 | 3 | 210 | 1,43 | 0,44 |
| 2008 | 4 | 173 | 2,31 | 0,72 |

Anm.: Data stammer fra 1-årseftersyn. Svigtkategori 4 og 5 er de mest alvorlige.

Kilde: BSF, egne beregninger.

Tabel 4. Byggeskadefonden – omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4/5, 2001-2008.

| Byggeriernes afleveringsår | Samlede håndværkerudgifter m.v. i alt ca. mio. kr. | Kalkulerede omk. Til udbedring af større gr. 4/5 svigt mio. kr. ¹ | Kalkulerede omk. til udbedring i promille af samlede håndværkerudgifter m.v. ² | Indeks, 2005=1 |
|----------------------------|--|--|---|----------------|
| 2001 | 4900 | 9,7 | 1,98 | 1,69 |
| 2002 | 5900 | 6,5 | 1,09 | 0,93 |
| 2003 | 7800 | 6,8 | 0,86 | 0,74 |
| 2004 | 8800 | 10,4 | 1,19 | 1,02 |
| 2005 | 6700 | 7,9 | 1,17 | 1,00 |
| 2006 | 6200 | 3,9 | 0,63 | 0,54 |
| 2007 | 4900 | 2,1 | 0,44 | 0,38 |
| 2008 | 5200 | 1,9 | 0,39 | 0,33 |

Note 1: Tallet indikerer de udgifter, som Byggeskadefonden forventer at have til udbedringer af de dækningsberettigede svigt (gruppe 4/5).

Note 2: Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4/5 i forhold til samlede håndværkerudgifter, gebyrer og omkostninger ved opførelsen af alle byggerier, der blev afleveret det pågældende år.

Anm.: Data stammer fra 1-årseftersyn. De kalkulerede omkostninger er de skønnede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4/5, da disse normalt vil være dækningsberettigede. Omkostningerne til udbedring af gruppe 1-3 kalkuleres ikke, da de normalt ikke vil være dækningsberettigede.

Kilde: BSF, egne beregninger.

BSF har oplyst enkelte forhold, som man navnlig skal være opmærksom på, når man fortolker BSFs tal, jf. boks 2.

Boks 2. Usikkerheder ved BSFs tal

Svigt, som registreres ved BSFs 1-års- og 5-års-eftersyn, drejer sig især om svigt, der vedrører klimaskærmen, hvoraf de væsentligste typisk skyldes projekteringsfejl. Svigt registreres af BSFs bygningsagkyndige, men er normalt ikke synlige for lægmænd. Bygherren, beboere og andre kan derfor generelt have en anden opfattelse af omfanget af svigt end det omfang af svigt, som BSFs tal viser.

BSF oplyser supplerende, at eftersynene ikke omfatter indvendige bygningsdele uden væsentlig betydning for byggeriets levetid. Det betyder, at der ikke registreres svigt vedrørende indvendige arbejder såsom køkkener og fx finish af gulve, vægge, lofter, som kan have et betydeligt omfang, og som er synlige og kan være generende for beboerne.


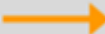
BSF oplyser, at omfanget af svigt afhænger af sammensætningen af typer af byggerier, da der erfaringsmæssigt kan være forskelligt omfang af svigt i de forskellige typer af byggerier.

Samlet vurdering

Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderer, at omfanget af svigt samlet set er faldet en del inden for støttet nybyggeri i perioden 2001-2008. I perioden 2005-2008 er omfanget af svigt dog stort set uændret. Det kan muligvis skyldes, at niveauet for mangler er blevet så lavt, at det er vanskeligt at reducere det yderligere. På grund af usikkerheder er hovedvægten af den samlede vurdering lagt på det første indeks. Det bemærkes dog, at BSF navnlig har haft stor succes med at nedbringe omfanget af alvorlige svigt, også i den seneste del af perioden.

3.2. Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelse (BvB)

Samlet vurdering af BvBs tal

| | |
|-----------|---|
| 2001-2008 |  |
| 2005-2008 |  |

BvB er en selvejende institution, der blev oprettet som led i indførelsen af kvalitetssikringen i byfornyelsen. Registreringer hos BvB vedrører kun segmentet 'renovering' af boliger, der er offentligt støttet (byfornyelse). De renoverede bygninger efterses inden et år efter projektets aflevering. Indekset har været faldende fra 2001-2008, hvorimod det er uændret fra 2005-2008, jf. tabel 5.

Tabel 5. Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelse – bygningsdele med svigt, 2001-2008.

| Byggeriernes afleveringsår | Registrerede bygningsdele i alt | Registrerede bygningsdele med svigt i alt | Registrerede bygningsdele med svigt, andel i pct. | Indeks, 2005=1 |
|----------------------------|---------------------------------|---|---|----------------|
| 2001 | 1145 | 353 | 30,8 | 1,46 |
| 2002 | 1224 | 360 | 29,4 | 1,39 |
| 2003 | 1290 | 408 | 31,6 | 1,49 |
| 2004 | 1115 | 297 | 26,6 | 1,26 |
| 2005 | 1328 | 281 | 21,2 | 1,00 |
| 2006 | 758 | 133 | 17,5 | 0,83 |
| 2007 | 668 | 111 | 16,6 | 0,79 |
| 2008 | 679 | 142 | 20,9 | 0,99 |

Anm.: Tallene er baseret på 1-årseftersyn. BvB har i 2007 ændret udtrækskriteriet således, at oplysningerne for hvert enkelt år nu tager udgangspunkt i byggeriets afleveringsår. Dette ændrer udviklingen i data marginalt i forhold til tidligere.

Kilde: BvB, egne beregninger.

BvB har blandt andet oplyst, at der er flere faktorer, der påvirker faldet i tallene. BvB oplyser, at en øget indsats for bedre undertag (DUKO³), øget fokus på oplysning og undervisning herom, samt et ekstra eftersyn (1-årseftersynet) har påvirket udviklingen positivt (et fald), jf. boks 3.

Boks 3. Usikkerheder ved BvBs tal

Der er i perioden 2001-2008 sket et fald i antallet af bygningsdele, der indgår i statistikken for BvB. Det skyldes, at der er givet støtte til færre byfornyelsesprojekter. Dette giver et mindre datagrundlag og dermed en større usikkerhed på tallene. Det skal endvidere bemærkes, at der er sket en ændring i reglerne i forhold til de bygningsdele, der kan søges renoveringstilskud til. Dermed ændres referencegrundlaget for BvBs vedkommende sig også. BvB oplyser, at det imidlertid er vanskeligt at sige, om dette forhold påvirker udviklingen i svigt i positiv (fald) eller negativ (stigning) retning.


Samlet vurdering

Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderer således, at omfanget af svigt inden for støttet renovering af boligbyggerier er faldet i perioden 2001-2008, men at det har været uændret for 2005-2008.

³ Dansk Undertagsklassifikationsordning, jf. www.duko.dk. DUKO drives i et samarbejde mellem Dansk Byggeri, Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse. DUKO skal fremme korrekt brug af undertagsmaterialer. Det sker blandt andet ved at stille krav om, at producenterne udarbejder detaljerede vejledninger, som viser korrekt brug af undertagsmaterialerne.

3.3. Byggeriets Evaluerings Center (BEC)

Samlet vurdering af BECs tal

| | |
|-----------|---|
| 2001-2008 | NA |
| 2005-2008 |  |

BEC er en erhvervsdrivende fond stiftet af en bred kreds af byggeriets aktører for at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet. BEC indsamler data fra såvel statslige og almene som private byggerier.

Kategoriseringen af mangler inden for BECs område er ændret i forhold til sidste års rapport, således at de nu inddeles i tre kategorier. De tre kategorier er 'Kosmetiske mangler', 'Mindre alvorlige mangler' og 'Alvorlige og kritiske mangler'⁴. Antallet af mangler er sat i forhold til entreprisens summen ved byggerierne.

Indekset for 'Kosmetiske mangler' er steget, mens det for 'Mindre alvorlige mangler' og 'Alvorlige og kritiske mangler' er faldet i perioden fra 2005 til 2008. Det bemærkes dog, at alle tre indeks var meget høje i 2007. Efter 2007 er der sket et dramatisk fald i 2008.

⁴ Kategoriseringen af mangler inden for BECs opgørelsesmetode er ændret i forhold til tidligere: 'Kosmetiske mangler' svarer til kategori A0, 'Mindre alvorlige mangler' svarer til kategori A1 og 'Alvorlige og kritiske mangler' er summen af kategorierne A2 og A3.

Tabel 6. Byggeriets Evaluerings Center – mangler i forhold til entreprisenum i mio. kr. for tre kategorier af mangler, 2004-2008.

| År | 1. Kosmetiske mangler (A0) | | 2. Mindre alvorlige mangler (A1) | | 3. Alvorlige og kritiske mangler (A2+A3) | |
|------|----------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|--|----------------|
| | Antal mangler pr. mio. kr. | Indeks, 2005=1 | Antal mangler pr. mio. kr. | Indeks, 2005=1 | Antal mangler pr. mio. kr. | Indeks, 2005=1 |
| 2001 | - | - | - | - | - | - |
| 2002 | - | - | - | - | - | - |
| 2003 | - | - | - | - | - | - |
| 2004 | 4,51 | 1,04 | 0,69 | 0,73 | 0,21 | 2,25 |
| 2005 | 4,31 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,09 | 1,00 |
| 2006 | 7,02 | 1,63 | 1,53 | 1,61 | 0,25 | 2,65 |
| 2007 | 10,10 | 2,34 | 2,75 | 2,89 | 0,66 | 7,13 |
| 2008 | 5,06 | 1,17 | 0,61 | 0,64 | 0,07 | 0,80 |

Note 1: Hvis man for 2007 korrigerer for nogle få markante sager med mange mangler i forhold til entreprisenummen, er indekset for 2007 henholdsvis 1,55 for A0, 2,18 for A1, 2,05 for A2, og 2,11 for A3. Det er især for A0 og A2, hvor korrektionen ændrer indekset mest.

Kilde: BEC og egne beregninger.

Boks 4. Usikkerheder ved BECs tal

Det er en hypotese, at det er mere vanskeligt at styre omfanget af mangler i store byggesager. Disse sager kan påvirke resultatet i de enkelte år.



Antallet af mangler i et givet år – og dermed delindikatoren – vil være påvirket af, at sager først medtages i opgørelsen, når der er opnået enighed om omfanget af mangler. Dette kan påvirke delindikatoren, idet der på et givent opgørelsestidspunkt foreligger sager, hvor der endnu ikke er opnået enighed.

Samlet vurdering

Der foreligger ikke data for perioden 2001-2003, og således foretages der heller ikke nogen vurdering for perioden 2001-2008. I årene 2006 og 2007 var antallet af mangler meget højt, mens det faldt kraftigt i 2008. Erhvervs- og Byggestyrelsens samlede vurdering er, at omfanget af mangler i 2008 er faldet til nogenlunde samme niveau som i 2005 efter at have ligget på et højt niveau i de mellemliggende år.

3.4. Byggeriets Ankenævn (BA)

Samlet vurdering af BA's tal

| | |
|-----------|---|
| 2001-2008 |  |
| 2005-2008 |  |

BA er et privat ankenævn, der behandler klager over nybyggerier med en samlet entreprisesum under 1 mio. kr. inkl. moms samt reparations- og renoveringsarbejde (fx tilbygninger og ombygninger) uden en maksimal grænse for entreprisesummen.

Data fra BA viser et indeks, der er faldet i perioden 2001-2008 men stigende i perioden 2005-2008. Udvikling i perioden 2001-2008 påvirkes imidlertid af væsentlige usikkerheder, jf. boks 8. Det er således vanskeligt at vurdere, om omfanget er uændret, eller om der har været tale om et mindre fald i omfanget af svigt, jf. tabel 7.

Tabel 7. Byggeriets Ankenævn – antal sager på privatkundemarkedet for byggeri

| År | Sager - medhold, delvis medhold og forlig | Privatkundemarkedet i mia. kr. ¹ | Sager pr. mia. kr. | Indeks, 2005=1 |
|------|---|---|--------------------|----------------|
| 2001 | 498 | 40,03 | 12,44 | 2,84 |
| 2002 | 421 | 38,97 | 10,80 | 2,47 |
| 2003 | 310 | 38,84 | 7,98 | 1,82 |
| 2004 | 236 | 40,36 | 5,85 | 1,33 |
| 2005 | 200 | 45,64 | 4,38 | 1,00 |
| 2006 | 262 | 44,70 | 5,86 | 1,34 |
| 2007 | 209 | 48,50 | 4,31 | 0,98 |
| 2008 | 264 | 45,90 | 5,75 | 1,31 |

Note 1: Omsætningen på 'privatkundemarkedet'. Omsætningen er i kædede 2010-priser. Der er anvendt tal fra Dansk Byggeris Konjunkturanalyse, november 2005, juli 2006, januar 2008 og februar 2010.

Anm.: Privatkundemarkedet er defineret som summen af posterne i 'Hovedreparation af boliger' og 'Reparation og vedligeholdelse af boliger' i Dansk Byggeris Konjunkturanalyse.

Kilde: BA, Dansk Byggeris løbende Konjunkturanalyser, egne beregninger.

Boks 5. Usikkerheder ved BAs tal

BA oplyser, at det pr. 15. september 2003 ikke længere var muligt at indbringe klager over nybyggerier med en samlet entreprisesum på over 1 mio. kr. inkl. moms. Dette forhold er sandsynligvis en væsentlig forklaring på faldet i antallet af sager fra 2003 og frem.

Endvidere oplyser ankenævnet, at det høje antal klagesager i 2001-2002 kan skyldes et væsentligt højere antal konkurser i byggevirksomheder (typehusvirksomheder) i slutningen af 1990'erne og begyndelsen af 2000, hvilket i højere omfang har fået forbrugerne til at indgive flere klager hos BA.


BA var ikke godkendt i perioden januar 2003 til september 2005, hvilket har betydning for antallet af indkomne sager. Forsikringselskaberne kunne i denne periode ikke betinge retshjælpsdækning af, at sagen havde været prøvet ved BA. Flere tvister kan som følge heraf være blevet løst ved domstolene uden først at være prøvet ved BA. Da ankenævnet blev godkendt i 2005, betød det i praksis blandt andet, at en given sag herefter skal være prøvet ved ankenævnet, før et forsikringselskab vil vurdere, om betingelserne for at yde retshjælp er til stede. Godkendelsen af BA kan derfor have betydet en stigning i antallet af sager, der prøves ved ankenævnet. En sådan stigning kan dog ikke tages som udtryk for en reel stigning i antallet af svigt.

Samlet vurdering

Datagrundlaget i begyndelsen af perioden 2001-2008 kan ikke sammenlignes med datagrundlaget i slutningen af perioden. Det er derfor vanskeligt at vurdere, om omfanget af svigt har været uændret, eller om der har været et mindre fald. Samlet set vurderer Erhvervs- og Byggestyrelsen, at omfanget af fejl og mangler har været uændret i perioden 2005-2008, jf. boks 5.

3.5. Foreningen for Rådgivende Ingeniører (FRI)

Samlet vurdering af FRIs tal

| | |
|-----------|---|
| 2001-2008 |  |
| 2005-2008 |  |

FRI er brancheforening for danske videnvirksomheder, der yder rådgivning, planlægning og projektledelse. Medlemsvirksomhederne er ansvarsforsikrede, og det er antallet af sager i denne forsikring, der er belyst nedenfor.

I perioden 2001-2008 er indekset samlet set steget, hvilket også er tilfældet i perioden fra 2005-2008, jf. tabel 8.

Tabel 8. Foreningen for Rådgivende Ingeniører – antal skader i forhold til 'professionelle byggeaktivitet'

| År | Antal skader | Byggeaktivitet i mia. kr. ¹ | Skader pr. mia. kr. | Indeks, 2005=1 |
|------|--------------|--|---------------------|----------------|
| 2001 | 70 | 177 | 0,39 | 0,81 |
| 2002 | 70 | 169 | 0,41 | 0,85 |
| 2003 | 73 | 171 | 0,43 | 0,87 |
| 2004 | 94 | 174 | 0,54 | 1,11 |
| 2005 | 89 | 182 | 0,49 | 1,00 |
| 2006 | 96 | 202 | 0,48 | 0,97 |
| 2007 | 92 | 205 | 0,45 | 0,92 |
| 2008 | 103 | 195 | 0,53 | 1,08 |

Note 1: Samlet omsætning inden for 'professionel byggeaktivitet'. Omsætningen er i kædede 2010-priser.

Kilde: FRI, Dansk Byggeris løbende konjunkturanalyser, Danmarks Statistik, egne beregninger.

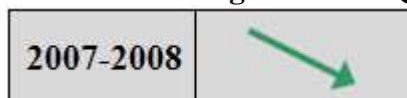
FRI påpeger, at omsætningen for de rådgivende ingeniørvirksomheder er øget væsentligt mere end værdien af den samlede byggevirksomhed i Danmark i perioden 2001-2008. Det skal også bemærkes, at 'antal skader' også dækker skader i forbindelse med miljøopgaver, anlægsopgaver m.v. Forsikringsbestemmelserne, selvrisiko mv. har været nogenlunde ens i hele perioden.

Samlet vurdering

Samlet set vurderer Erhvervs- og Byggestyrelsen, at omfanget af svigt, målt som antal skader pr. mia. kr., er steget i perioden 2001-2008. Der er også sket en stigning fra 2005 til 2008, hvor der dog frem til 2007 var sket et fald.

3.6. Ankenævnet for Tekniske Installationer

Samlet vurdering af TEKNIQs tal



Ankenævnet for Tekniske Installationer er etableret af Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsforening og TEKNIQ Installatørernes Organisation og blev godkendt i juli 2006. Af samme årsag er de tidligste tilgængelige data for svigt inden for dette område fra 2007.

Ankenævnet for Tekniske Installationer behandler klager fra private forbrugere over arbejder udført af EL- og VVS installatører. Klagerne ligger beløbsmæssigt mellem 2.000 kr. og 150.000 kr. inkl. moms. Ud over klager over selve arbejdet behandles også klager, der vedrører fx pris og rådgivning. Ankenævnet behandler ikke klager over arbejder, der er udført til erhvervmæssige formål.

Som indikator for udviklingen i svigt anvendes antallet af klager, der er endt med en kendelse i forhold til den samlede omsætning i El-, VVS- og blikvirksomheder. Der skal tages højde for, at antallet af klager, der er endt med en kendelse, også omfatter

sager, hvor det er installatøren, der har fået medhold. Det er derfor ikke alle sager, der beskriver et svigt.

Tallene viser, at der har været færre kendelser i 2008 end i 2007.

Tabel 9. Ankenævnet for Tekniske Installationer – antal klager med kendelse pr. mia. kr.

| År | Antal klager endt med kendelse | Omsætning i EL, VVS og blik, mia. kr. | Klager med kendelse per mia. kr. | Indeks, 2007=1 |
|------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| 2007 | 123 | 39 | 3,1 | 1,00 |
| 2008 | 110 | 40 | 2,8 | 0,88 |

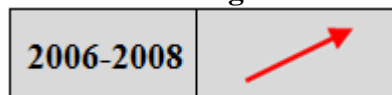
Anm. 1: Omsætningen er deflateret med byggeomkostningsindekset, der har basis i 1. kvartal af 2003.

Anm. 2: Antal klager endt med kendelse indeholder også sager, hvor installatøren har fået medhold, hvorfor tallet ikke i alle tilfælde dækker over et svigt. Sagerne kan også vedrøre uenighed om priser.

Kilde: Ankenævnet for Tekniske Installationer, Danmarks Statistik, egne beregninger

3.7. Tilstandsrapporter

Samlet vurdering af tal fra tilstandsrapporter



En tilstandsrapport er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Vurderingerne foretages under sammenligning med en bolig af samme type, alder og stand. I nedenstående opgørelse er der kun inddraget rapporter for huse, der er opført i samme år, som rapporten er udarbejdet, hvorfor rapporterne udtrykker omfanget af fejl og mangler i nybyggeri.

Som indikator for omfanget af svigt på baggrund af tilstandsrapporterne bruges det gennemsnitlige antal fejl pr. hus. I tilstandsrapporten kategoriseres de enkelte svigt efter fem typer, som er K0 til K3 samt UN, hvor K0 er den mildeste form for svigt og K3 er den groveste. UN angiver, at typen af svigt bør undersøges nærmere, da svigtet ikke kunne klassificeres ved den visuelle gennemgang. Alle typer af svigt tillægges den samme vægt, da man ikke umiddelbart kan sige noget om omkostningen til udbedring ud fra typen af svigt.

Fra 2006 til 2008, som er perioden, hvor der er tilgængeligt data, er der sket en mindre stigning i det gennemsnitlige antal fejl pr. hus, jf. tabel 11, men på grund af det begrænsede datagrundlag inddrages tilstandsrapporterne ikke i den samlede vurdering af omfanget af svigt.

Tabel 10. Tilstandsrapporter – gennemsnitligt antal fejl pr. hus.

| År | Antal huse | Type af fejl - gennemsnit pr. hus | | | | | Gennemsnitligt antal fejl pr. hus | Indeks, 2006=1 |
|------|------------|-----------------------------------|------|------|------|------|-----------------------------------|----------------|
| | | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | | |
| 2006 | 442 | 0,57 | 2,89 | 0,79 | 0,58 | 0,10 | 4,93 | 1,00 |
| 2007 | 449 | 0,78 | 3,23 | 0,83 | 0,55 | 0,09 | 5,48 | 1,11 |
| 2008 | 268 | 0,62 | 3,32 | 0,83 | 0,60 | 0,06 | 5,43 | 1,10 |

Anm. 1: KO-K3 samt UN beskriver forskellige typer af fejl, hvor K0 er den mildeste, og K3 er den groveste. UN betyder, at fejlen ikke er klassificeret.

Anm. 2: Ved udregning af det samlede indeks er alle typer af fejl tillagt samme vægt, da der ikke nødvendigvis er nogen sammenhæng mellem typen af fejl og omkostningen til udbedring af fejlen.

Kilde: FEM-sekretariatet, egne beregninger.

4. Konklusion

Rapporten præsenterer en række indikatorer for udviklingen i svigt i byggeriet i perioden 2001-2008 og i delperioden 2005-2008. Indikatorerne dækker forskellige dele af byggeriet og måler forskellige typer svigt, og alle indikatorer er præget af en vis usikkerhed.

Det samlede indtryk er dog, at der har været en faldende tendens til svigt i hele perioden, mens tendensen har været uændret i perioden 2005-2008.