



De omfattende og alvorlige problemer, som Byggeskadefonden i 2015 konstaterede med fugtsugende MgO-vindspærreplader, har fyldt meget i fondens arbejde de seneste par år.

Både i denne beretning og i **Byggeteknisk Erfaringsformidling 2016**, som udsendes sammen med beretningen, gør vi status over udviklingen og beskriver nogle af de initiativer, som fonden har taget for at håndtere skaderne.

2	Overblik 2016
9	Erfaringsformidling
12	Oversigt bebyggelser og svigt
13	1-års eftersyn [nye boliger]
14	1-års eftersyn [renoveringer]
15	5-års eftersyn [nye boliger og renoveringer]
17	Skadedækning [nye boliger og renoveringer]
21	Regnskabets hovedtal
25	Tal og statistik 2016

Fugtsugende MgO-vindspærreplader

Skaderne udvikler sig langsommere end ventet Det trækker ud med afgørelse om betaling

Overvågning af skaderne

Byggeskadefonden har i 2016 nøje fulgt udviklingen af korrosions- og fugtskader som følge af MgO-vindspærreplader i de godt 70 almene bebyggelser med knap 15.000 boliger, hvor disse plader er anvendt. Foruden disse 70 bebyggelser har der også været MgO-plader i 18 renoverede bebyggelser, som er blevet udskiftet, inden de blev afleveret.

Den tætte overvågning sikrer, at fonden kan nå at gribe ind, inden korrosionen af metaldele medfører risiko for at dele af facadebeklædningen falder ned, eller at indeklimaet i boligerne blev påvirket. Skaderne udvikler sig heldigvis ikke så hurtigt, som tidligere antaget. Overvågningen har kun ført til, at udskiftningen af MgO-plader er blevet fremskyndet på én enkelt bebyggelse, hvor den saltholdige, fedtede væske fra MgO-plader, opsat i ubeboede loftsrum, drev ud på lofter og ned ad vægge i de underliggende boliger. Der var hverken nedstyrtningssfare eller problemer med indeklimaet i boligerne i dette tilfælde.

Den tætte overvågning i starten og slutningen af vinterhalvåret med høj luftfugtighed fortsætter i 2017, og indtil MgO-pladerne bliver udskiftet i alle de 70 bebyggelser. Efter hver overvågning får hver boligafdeling en kortfattet, overskuelig rapport, som kan anvendes til at informere beboerne.

De samlede udgifter på op imod 450 mio kr. vil fonden så vidt muligt forsøge at få de involverede rådgivere og entreprenører til at betale.

Udskiftning af MgO-pladerne

Fonden iværksætter udskiftning af MgO-plader og udbedring af eventuelle følgeskader,

- Hvis forholdene bliver alvorlige, vil fonden iværksætte udbedring af skaderne i fornødent omfang på de mest udsatte dele af byggeriet. Det er netop derfor, forholdene løbende hvert halve år bliver overvåget. Udskiftning af MgO-plader m.v. på resten af sådanne byggerier vil normalt afvente forlig og/eller afgørelse af voldgiftssag med de involverede rådgivere og entreprenører.
- Hvis der indgås forlig med de involverede rådgivere og entreprenører.
- Hvis der er afholdt syn og skøn i forbindelse med en voldgiftssag, som fonden anlægger imod de involverede rådgivere og entreprenører, hvis der ikke kan opnås forlig uden.

Forlig, suspensionsaftale eller voldgiftssag?

Udgifterne til udskiftning af MgO-plader og til udbedring af følgeskader i de ca. 60 byggerier, der er omfattet af Byggeskadefonden, forventes at udgøre op imod 450 mio. kr. Fonden forsøger derfor så vidt muligt ved forlig eller voldgift at få udgifterne betalt af de rådgivere og entreprenører, som i sin tid traf beslutningen om at anvende pladerne. Der er i løbet af 2016 kun indgået enkelte forlig om nogle få, mindre sager.

Når der ikke kan indgås forlig, forsøger fonden i stedet at få en såkaldt suspensionsaftale med parterne om, at forældelse af fondens krav imod de ansvarlige udsættes. Ellers forældes fondens krav normalt senest 3 år efter, at fonden eller bygnings-ejeren fik kendskab eller burde have fået kendskab til MgO-problemerne i det en-

MgO
BYGGESKADERNE

Byggeskadefonden følger og overvåger MgO-skadeudviklingen i godt 70 bebyggelser med i alt ca. 15.000 boliger.





kelte byggeri. Det er i 2016 kun lykkedes at indgå suspensionsaftaler i et begrænset antal tilfælde.

Når det hverken er muligt at indgå forlig eller suspensionsaftale, anlægger fonden derfor i de fleste tilfælde inden 3 år voldgiftssag imod de rådgivere og entreprenører, som i sin tid traf beslutningen om at anvende pladerne. Det betyder, at fondens krav i de fleste tilfælde vil blive forældet i foråret 2018, hvis der ikke forinden er indgået forlig, suspensionsaftale eller anlagt voldgiftssag.

Der er ultimo 2016 anlagt 15 voldgiftssager, hvor de samlede udbedringsudgifter er anslået til ca. 200 mio. kr.

Udviklingssvigt? - principiel voldgiftssag forventes afgjort medio 2017

Den første og dermed principielle voldgiftssag om MgO-vindspærreplader forventes afgjort medio 2017. I sagen vil det bl.a. blive afgjort, om MgO-pladernes uheldige, fugtsugende egenskaber, når de anvendes som vindspærre, kan betegnes som det, der i byggeretten kaldes "udviklingssvigt". Hvis det er tilfældet, kan de rådgivere eller entreprenører, der i sin tid traf beslutningen om at anvende de uegnede MgO-plader som vindspærre, ikke gøres ansvarlige for de store udgifter til udskiftning af pladerne m.v. I modsat fald har fonden eller en bygnings-ejer ansvaret for følgerne af "udviklingssvigt".

Det har hele tiden været og er fortsat Byggeskadefondens opfattelse, at anvendelse af MgO-vindspærreplader i almene nybyggerier og renoveringer ikke er et "udviklings-

svigt", hvilket efter fondens opfattelse overvejende bekræftes af skønserklæringerne i den første og principielle sag. Der har i mange år været viden om magnesiumholdige materialers uheldige, fugtsugende egenskaber – men de involverede entreprenører, rådgivere m.fl. glemte eller undlod desværre at undersøge og anvende denne viden.

Hvis der ikke er tale om "udviklingssvigt", vil de konkrete forhold og aftaler i den enkelte sag være afgørende for, hvordan ansvaret og udgifterne til udskiftning af MgO-plader m.v. fordeles mellem rådgivere og entreprenører.

Hvem betaler regningerne?

Mulighederne for at inddrive erstatninger mv. fra de involverede parter er behæftet med stor usikkerhed. Det gælder også, selvom den principielle voldgiftskendelse skulle give bygningsejerne og dermed Byggeskadefonden medhold. Det skyldes, at erstatningskravene bliver så store, at de vil overstige både eventuelle forsikringsdækninger og de involverede firmaers egenkapital.

Hvis parterne ikke kan betale – eller ikke vil betale, hvis der skulle blive "dømt udviklingssvigt" – må Byggeskadefonden betale for de ca. 60 byggerier, der er omfattet af fonden. Selvom udgifterne forventes at udgøre op imod 450 mio. kr., er fonden så velkonsolideret, at der er likviditet til at dække udbedringerne af MgO-sagerne, hvis de spredes over blot 3-5 år. Det skulle være muligt med den viden om skadeudviklingen, som fonden har fra overvågningerne.

Den første og dermed principielle voldgiftssag om MgO-vindspærreplader forventes afgjort medio 2017.

Læs mere om fondens initiativer i forhold til MgO-byggeskaderne i Byggeteknisk Erfaringsformidling 2016.

Vanskeligt at forebygge valg af **uegnede byggematerialer**

Er et byggemateriale eller en konstruktion egnet til den påtænkte anvendelse?

MgO-skandalen har med al tydelighed vist, at der i modsætning til fx fødevarerkontrol, lægemiddelkontrol mv. ikke findes kontrol- eller godkendelsesordninger, der sikrer købere af byggematerialer, at de er egnede til den påtænkte anvendelse. Det ansvar ligger hos den projekterende eller entreprenør, der typisk træffer disse beslutninger i en byggesag. Og det er blevet meget vanskeligere med tiden.

Dels beskriver de offentlige forskrifter som fx BR kun funktionskrav og må ikke være konkrete og løsningsorienterede. Dels er det ikke lovligt for offentlige bygherrer at foreskrive navngivne, kendte produkter i udbud. Endelig siger fx CE-mærkninger, MK-godkendelser og ETA-godkendelser intet om, hvorvidt et produkt er egnet til den påtænkte anvendelse. Det skyldes EU's krav, der på dette område har til formål at sikre fri og uhindret konkurrence over landegrænserne for producenter og leverandører af byggematerialer.

EU-reglerne forhindrer bl.a. derfor, at "købersiden" etablerer kontrol- og godkendelsesordninger eller stiller generelle krav om produkters egnethed som fx vindspærre. Det må hver enkelt "køber" selv vurdere i hver enkelt byggesag. Og det er blevet meget vanskeligere bl.a. da globaliseringen har medført, at udbuddet af konkurrerende produkter er steget voldsomt.

Læs mere om EU-krav og CE-mærkning af byggematerialer i Byggeteknisk Erfaringsformidling 2016.

