

VD rapport

(Till styrelsemöte Förvaltnings AB Framtiden 2016-02-12)

VD-rapporten lämnas muntligt vid styrelsemötet.

Information angående enstegstätade putsfasader – bilaga 1

Styrelse i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB

F n utgör Bostadsbolagets presidium styrelse i bolaget. Bostadsbolagets styrelse ser gärna att Bostadsbolagets styrelse framåt är styrelse i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB.

Nya rutiner för handlingar på nätet 2016

Efter beslut i kommunfullmäktige hösten 2014 ska bolagen publicera samtliga styrelsehandlingar och styrelseprotokoll på stadens hemsida. Protokollen och dagordningarna har publiceras men däremot var det inte tekniskt möjligt att publicera styrelsehandlingarna. Nu har Stadshus AB tillsammans med Intraservice tagit fram en lösning och vi kan nu följa fullmäktigebeslutet. Från och med styrelsemötet 2016-02-12 kommer handlingarna att sekretessprövas och publiceras efter att protokollet blivit justerat.

Göteborg 2016-12-04

Mariette Hilmersson
t.f. VD

Information angående enstegstätade putsfasader

Egnahemsbolaget gör årligen avsättningar för hantering av garantiåtgärder och risker i slutförda projekt. Avsättningarnas storlek bedöms av byggchef, projektledaren och ansvarig för eftermarknad. I de fall avsättningen avser större eller mer omfattande åtaganden baseras avsättningen på kalkylerade värden.

Historik

Byggmetoden med enstegstätade putsfasader utvecklades i Tyskland under efterkrigstiden. Metoden användes då för att tilläggsisolera befintliga fastigheter. De hade en befintlig fungerande fasad av tegel eller putsat tegel.

Under 1960-talet vidareutvecklades metoden i Nordamerika till att användas i nyproduktion av byggnader med träväggar och cellplastisolering. Under 1980-talet började de första larmen komma att metoden ledde till fuktskador. Sedan 2000 är enstegstätade fasader förbjudna i Nordamerika.

Sedan 1980-talet har metoden använts i Sverige. Metoden har certifierats av SP/Sitac och typgodkänts av Boverket. Enligt rapport SP2009:16 har mellan 120 000 och 140 000 bostäder producerats i Sverige med metoden varav 10 000-22 000 småhus fram till 2007.

2007 larmar SP att metoden kan skapa problem med fukt. 2009 meddelar Boverket att enstegstätade fasader är felaktiga och att de inte uppfyller samhällets krav på fastigheters fuktsäkerhet.

Egnahemsbolaget

Egnahemsbolaget har uppfört ca 350 bostäder med enstegstätad fasad under åren 1997-2005.

- 268 småhus
- 75 lägenheter i flerbostadshus

Egnahemsbolaget uppmärksammade problem med enstegstätade putsfasader 2007/2008. Fram till dags dato har ca 270 bostäder åtgärdats helt eller delvis. I de fall fasaderna har bytts ut till ventilerade fasader har förlikningsavtal tecknats mellan Egnahemsbolaget och fastighetsägaren. Ett flertal fastighetsägare har valt att inte förlikas med Egnahemsbolaget eftersom de emottagit ersättning via byggförsäkringen.

De försäkringsbolag som försäkrat fastigheterna som berörs har aviserat att de har regresskrav på Egnahemsbolaget. Egnahemsbolaget och ett av försäkringsbolagen har fått ansvarsfrågan avgjord i skiljedom till Egnahemsbolagets fördel. Med stöd av den skiljedomen har Egnahemsbolaget hittills inte avsatt pengar för försäkringsbolagens krav.

Högsta domstolens dom mot Myresjöhus gällande vårdslöshet i samband med uppförandet av hus med enstegstätade putsfasader får långtgående konsekvenser.

Enligt domen åligger det entreprenören att själv utföra funktionstester. Hänvisning till Boverkets byggregler, typgodkännande, utförda funktionstester från certifierat organ (typ SP/Sitac) eller CE-märkning är inte längre tillräckligt. Vi, precis som resten av branschen, har nu påbörjat analysen av hur detta påverkar vår verksamhet men den första bedömningen är att domen kan ha stor påverkan på bolagets totala riskexponering.

Egnahemsbolaget har sedan 2010 gjort avsättningar för putsfasadsproblematiken.

Domen innebär ytterligare avsättningar för Egnahemsbolaget.