

søge at holde grundpriserne nede på et rimeligt niveau.

Der foreslås derfor indført en ordning, hvorefter kommunerne – der i praksis ofte er involveret i grundkøbet og under alle omstændigheder har afgørende indflydelse på opstillingen af krav til grundmodning – får et særligt økonomisk incitament til at søge grundudgifterne og dermed også anskaffelsessummen og lejernes boligudgift begrænset mest muligt.

Det skal i denne sammenhæng nævnes, at både anskaffelsessummerne og stigningstakten i anskaffelsessummerne vil blive søgt yderligere begrænset gennem ændringer i de administrativt fastsatte regler for rammebeløbene. Således vil opreguleringen af rammebeløbene blive foretaget kvartalsvis på baggrund af stigningen i industriens timelønsindeks mod nu byggeomkostningsindekset og tillæg-gene til rammebeløbene for det enkelte byggeri vil blive påbegyndt aftrappet, når den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i bruttoetageareal overstiger 70 m². Hensigten hermed er dels at begrænse væksten i starthuslejerne i det støttede boligbyggeri til at følge lønudviklingen og dels at give et økonomisk incitament til at lejlighedssammensætningen og lejlighedsstørrelserne i det enkelte byggeri tilpasses den stigende efterspørgsel efter mindre og billigere lejligheder.

ad V:

Med baggrund i udlejningssituationen for store nye almennyttige lejligheder foreslås en nedsættelse af de maksimalt tilladte bruttoetagearealer pr. lejlighed i alt offentligt støttet byggeri.

ad VI:

Som et led i regeringens fortsatte bestræbelser på at nedsætte de offentlige udgifter og for at få parallellitet til realkreditlovgivningens belåningsregler for forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder foreslås en ændret byggeskadefinansiering for almennyttigt byggeri opført med tilsagn før 1. januar 1986.

ad VII:

Forslaget om indførelse af en byggeskadefond omfatter det byggeri, der efter den 31. december 1985 modtager tilsagn om offentlig støtte i medfør af lov om boligbyggeri (almennyttigt boligbyggeri, private andelsboliger, ungdomsboliger og lette kollektivboliger).

Forslaget har sin baggrund i det forhold, at byggeskader kan begrænses i antal og omfang, men aldrig helt undgås, og at det ofte vil være

umuligt over det enkelte støttede byggeris drift at finansiere udbedring af skader.

Fondens formål er at sikre økonomiske midler til udbedringer, således at det støttede byggeri trods opståede skader kan bevare sin brugsværdi til gavn for samfundet og for byggeriets beboere.

Fonden skal kunne stille økonomiske midler til rådighed for udbedring af skader uafhængigt af om det efter gældende ret ville være muligt at drage nogen civilretligt til ansvar.

For at begrænse fondens udgifter til skadesudbedring og for i det hele taget i øget omfang at få forebygget skader – hvilket samfundsmæssigt er at foretrække frem for at udbedre – vil der til fonden blive knyttet bestemmelser, som skal sikre kvaliteten i byggeri under fonden, og som sigter på at bevare kvaliteten, når byggeriet er i drift. Byggeskade-fonden indgår således i en kvalitetssikrings- og ansvarsreform, hvis hovedsigte er at forebygge skader og andre svigt i det fremtidige byggeri.

En væsentlig del af de skader og andre mangler, der har kunnet konstateres i byggeriet i de senere år, har vist sig at kunne føres tilbage til to sæt af forhold:

- a) Udviklingsfejl, dvs. fejl, der skyldes, at materialer og konstruktioner opfører sig anderledes, end det på projekterings- eller byggetidspunktet kunne forventes med den på det pågældende tidspunkt kendte viden blandt fagfolk og med indsats af sædvanlig, professionel omhu i udførelse og vedligeholdelse.
- b) Fejl, der er opstået uanset tilstrækkelig viden, og som må tilskrives tilsidesættelse af denne viden, eller manglende omhu i produktion og udførelse, utilstrækkelig afleveringskontrol eller manglende vedligeholdelse og overvågning af bygningerne, efter at de er gået i drift.

Kvalitetssikring vil især kunne forebygge fejl og deraf følgende skader af den art, som er nævnt under b). Udviklingsfejl som nævnt under a) kan modvirkes ved velovervejet igangsættelse og omhyggelig gennemførelse af forsøgsbyggeri og af projekter, der omfatter nye konstruktioner og materialer. Fondsbestemmelserne vil også tage sigte på udviklingsfejl.

En bedre kvalitetssikring under opførelsen vil indebære en række gavnlige virkninger:

Samfundets forsyning med byggeri bliver mere effektiv, byggeriets brugere får bedre produkter, byggeskader kan begrænses, og dansk byggeri bliver direkte eller indirekte bedre stillet i eksporten.