

F.t.l. vedr. boligbyggeri

Forbedring af byggeriets drift må ses på baggrund af, at dårlig eller forkert vedligeholdelse og utilstrækkelig eller sen udbedring af byggeskader medfører betydelige tab og er nogle af årsagerne til, at bebyggelser kan komme ind i en udvikling, der præges af vantrivsel, hærværk, udskiftning af beboere og sociale problemer.

Der er således betydelige samfundsmæssige interesser af social og økonomisk karakter i at modvirke byggeskader og i at få udbedret opståede skader så hurtigt som muligt, således at de ikke kommer til at true byggeriets funktion og økonomi og dermed beboerne.

Udgangspunktet for en øget indsats på dette område har været byggeskaderne i det almennyttige boligbyggeri.

Siden 1978 har der eksisteret en statslig støtteordning til delvis dækning af udgifterne til udbedring af byggeskader i dette byggeri.

Denne støtteordning foreslås afløst af en byggeskade-fond, som baserer sig på forsikringsmæssige betragtninger, og som har de to allerede nævnte opgaver: *At sikre, at der er midler til udbedring af byggeskader, og at præcisere, at byggeriets kvalitets-sikring skal være i orden, således at skader begrænses mest muligt.*

Ifølge forslaget skal alt nybyggeri med støtte efter lov om boligbyggeri – og ikke som hidtil alene det almennyttige boligbyggeri – indgå i ordningen. Alt støttet byggeri skal obligatorisk bidrage til fonden og til gengæld have ret til at få dækket 95 pct. af eventuelle byggeskadeudgifter – også ved mindre skader – forudsat at bestemte betingelser er opfyldt. Når fonden på denne måde bliver selv bærende, er der baggrund for at forlade det princip ved den nuværende støtteordning for det almennyttige byggeri, at støtten omregnes til et antal lejligheder, der afskrives på kvoten for støttet almennyttigt nybyggeri.

For almennyttigt byggeri opført med tilsagn om støtte før den 1. januar 1986 bevares hovedprincipperne bag den hidtidige støtteordning efter § 54, hvorefter der kan ydes offentlig støtte til finansiering af byggeskadearbejder i form af grundkapital, rentebidrag samt statsgaranti for de optagne real-kreditlån. Nærværende forslags nr. 20 vil dog betyde, at en del af støtten omlægges fra ydelse af grundkapital til lån med rentebidrag, hvortil staten tillige yder afdragsbidrag. I det omfang der ydes støtte til udbedring af byggeskader, sker der som ovenfor nævnt en tilsvarende formindskelse af kvoten for almennyttigt nybyggeri. Nedskrivning af kvoten vil dog blive mindre i fremtiden som

følge af den foreslåede ændring af § 54. Jvf. forslagens bemærkninger om de økonomiske og administrative konsekvenser samt bemærkningerne til nr. 20, 21 og 23.

Som det allerede er fremgået vil kvalitetssikringen blive stærkt betonet i de regler, der påtænkes fastsat for byggeskade-fonden. Byggeri under fonden skal allerede fra projekteringsfasen, gennem udførelsesfasen og frem til afleveringen tilrettelægges og udføres under stadig kontrol af kvaliteten, ligesom afleveringens og mangelfhjælpningens gennemførelse skal præciseres. De færdige byggerier skal overvåges og holdes ved lige efter bestemte planer og instrukser. I det omfang, bygherren ikke selv forestår disse forhold, skal bygherren stille fornødne krav herom til byggeriets andre parter. Det må forventes, at disse forholdsregler vil betyde, at skadesdækning fra fonden får betydeligt mindre omfang end efter den nuværende støtteordning.

Kvalitetssikringen under byggeriets drift vil blive søgt fremmet gennem krav om, at der for fremtiden skal projekteres under hensyntagen til drift og vedligeholdelse, og at der sammen med projektet skal udarbejdes planer for driften og vedligeholdelsen samt de fornødne brugsanvisninger. Disse vedligeholdelsesmanualer skal følges under byggeriets drift og lægger således op til en mere effektiv løbende overvågning af bygningernes tilstand.

Desuden skal fonden gennemføre et bygningseftersyn 5 år efter afleveringen. Dette eftersyn skal give et samlet overblik over bygningernes tilstand og skal herunder sikre, at skader og tegn på skader så vidt muligt opdages og erkendes senest på dette tidspunkt med henblik på en snarlig afhjælpning.

Ifølge de gældende regler fører kommunalbestyrelsen tilsyn med de almennyttige byggeriers vedligeholdelsestilstand. Kommunalbestyrelsen fører ligeledes tilsyn med ungdomsboliger opført i medfør af kap. 11 i lov om boligbyggeri. For så vidt angår lette kollektivboliger skal kommunen godkende lejefastsættelsen, der sker efter boligbyggerilovens § 7, dvs. at kommunen også her skal påse, at der i budgettet er afsat beløb til byggeriets vedligeholdelse. For private andelsboligforeninger opført med støtte efter boligbyggerilovens kap. 10 gælder, at kommunalbestyrelsen ikke fører tilsyn med driften af byggeriet. Med henblik på at sikre overholdelse af den nødvendige løbende overvågning af bygningerne påtænkes det at optage for-