

Forslaget skal ses på baggrund af de udlejningsvanskeligheder, der navnlig i løbet af det sidste års tid er opstået i en del af den almennyttige boligmasse, og som næsten udelukkende har berørt de større lejligheder, hvor såvel den månedlige boligafgift som opvarmningsudgiften er ganske betydelig. På denne baggrund blev der ved lov nr. 283 af 6. juni 1984 om ændring af lov om boligbyggeri bl.a. åbnet adgang til at yde økonomisk støtte til ombygning af store lejligheder til mindre.

Hertil kommer, at den gennemsnitlige husstandsstørrelse i dag er væsentlig mindre end i 1967, hvor den maksimale lejlighedsstørrelse blev hævet fra 110 m² til 130 m² bruttoetageareal.

Forslaget forventes kun at ville berøre forholdvis få almennyttige byggeprojekter, da de almennyttige bygherrer under indtryk af udlejningsmulighederne for store lejligheder i dag kun opfører ganske få boliger på 110 m² eller derover. Således var kun ca. ½ pct. af de almennyttige lejligheder med støttetilsagn i 1983 på 110 m² eller derover. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybyggeriet var i 1983 77-78 m² bruttoetageareal, hvilket var uændret i forhold til de umiddelbart foregående år.

Som følge af den foreslåede nedsættelse af maksimalstørrelsen vil de administrativt fastsatte regler om almennyttige boligers størrelse ligeledes blive ændret.

Ud fra tilsvarende synspunkter vil der, som nævnt under IV i de almindelige bemærkninger, administrativt blive indført ændrede tillæg i forhold til projekternes gennemsnitlige lejlighedsstørrelse for herved at give et incitament til en rimelig spredning i forskellige størrelser af boliger samt en begrænset reduktion i den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybyggeriet. Man vil herigennem i højere grad søge at tilpasse byggeriet til den gennemsnitlige husstandsstørrelse hos boligsøgende, der efterspørger almennyttigt byggeri.

Forslaget og de nævnte ændringer i de administrative fastsatte regler vil også have virkning for andelsboliger, der opføres med støtte efter lov om boligbyggeri. Dette vil dog ikke få større praktisk betydning, da kun et endog meget ringe antal andelsboliger, hvortil der indtil nu er givet tilsagn om offentlig støtte, har været 110 m² eller derover.

Til nr. 26

Forslaget er en konsekvens af, at bygherrens vedligeholdelsespligt præciseres i den foreslåede affattelse af § 56, stk. 1, 1. pkt., jfr. nr. 24.

Til nr. 27

ad lovforslagets § 62b

Som nævnt i de almindelige bemærkninger vil byggeskader trods kvalitetssikring og andre forebyggende foranstaltninger aldrig helt kunne undgås, og der er derfor fortsat behov for midler til udbedring af skader. Det bliver fondens opgave at yde støtte til finansiering af nødvendige udbedringsarbejder i det offentligt støttede boligbyggeri, således at det kan genvinde eller bevare sin brugbarhed og fysiske kvalitet.

Fonden tager sigte på skader, der stammer fra *opførelsen*. Vedligeholdelsesskader falder således uden for fondens dækningsområde. Da mangelfuld vedligeholdelse kan forsinke opdagelsen af byggeskader og fordyre udbedringen heraf, vil det dog samtidig i reglerne for fonden og for det støttede byggeri blive betonet, at drift og vedligeholdelse skal være i orden. Fondens vil herigennem også bidrage til at modvirke skader, der har deres årsag i *driften* eller en eventuelt manglende eller forkert vedligeholdelse af det færdige byggeri.

I reglerne for fonden vil det bliver understreget, at byggeriets forebyggende kvalitetssikring skal være i orden. Reglerne vil tage udgangspunkt i det velkendte forhold, at byggeriets kvalitet beror på udbudsgrundlaget, på projekteringen, på udførelsen og på tilsyn og kontrol med byggeriet.

Den foreslåede 5-års-eftersyns-ordning – hvorom boligministeren fastsætter nærmere regler – er som nævnt i de almindelige bemærkninger et led i en række tiltag, der tilsammen skal forbedre byggeriets kvalitetssikring under opførelsen og betrygge bygningernes tilstand, efter at de er gået i drift. Herigennem skal bl.a. byggeskader modvirkes.

5-års-eftersynet tjener til at give byggeskade-fonden en vurdering af tilstanden i de bygninger, der indgår under fonden, særlig med henblik på skader, som omfattes af fondens dækning.

Eftersynet er endvidere et led i den løbende bygningsovervågning, der skal belyse bygningens vedligeholdelsestilstand og herunder registrere skader og tegn på skader, som først viser sig nogle år efter opførelsen, og som derfor ikke er opdaget ved afleveringen eller i de første driftsår. Skader skal registreres, hvad enten de kan have deres årsag i opførelsen, vedligeholdelsen eller i driften i øvrigt.

Når tegn på kommende skader opdages, kan der sættes ind med udbedring af svigt tidligere end ellers, hvilket båret teknisk og økonomisk er meget ønskeligt.