

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 forhandlinger med de kommunale organisationer om tilsynet med det støttede byggeri.

Byggeskadefonden vil også mere generelt kunne sætte ind med forebyggende virksomhed, idet det må forventes, at fonden gennem 5-års-eftersynene og skadesagerne får samlet et meget stort erfaringsmateriale, som vil være af betydning for byggeriet som helhed. Erfaringsmaterialet bør derfor ikke alene være et anliggende for parterne i det enkelte byggeri, men bør mere systematisk indgå i byggeriets erfaringsformidling. Stoffet bør bearbejdes og udsendes og herunder stilles til rådighed for forsknings- og udredningsinstitutioner som f.eks. Statens Byggeforskningsinstitut, og informationsorganer som Byg-ERFA, der udsender byggeriets erfaringsblade.

Ved de foreslåede regler er der endvidere tilvebragt baggrund for harmonisering af ansvarsperioden (forældelsesfristerne) for byggeriets rådgivere, leverandører og entreprenører. I dag er perioderne som udgangspunkt henholdsvis 5, 1 og 20 år, og de søges nu erstattet af en fælles ansvarsperiode på 5 år. Herved vil der ikke længere være forskel hos byggeriets parter i incitamenterne til sikring af kvalitet. Desuden ligger der i den generelle 5-årsregel en tilskyndelse til samlet skadeopgørelse på et tidspunkt, hvor det er lettere end på senere tidspunkter at gøre eventuelt erstatningsansvar gældende over for byggeriets parter.

5-årsreglen skal indføres for statens byggeri og byggeri med offentlig støtte efter lov om boligbyggeri, og gennemførelsen forudsættes at ske ved hjælp af standardforbehold, leveringsbetingelser og administrative forskrifter. På leverandørområdet har der ikke hidtil foreligget noget udkast til ordning, men i form af byggestyrelsens »redegørelse om leverandøransvar« af maj 1985 er der nu i

samarbejde med leverandørorganisationerne fremkommet et samlet forslag om at ændre leverandørernes ansvarsperiode fra 1 til 5 år (i visse tilfælde 6 år).

Det skal afslutningsvis nævnes, at hele byggeskadeproblematikken har været behandlet i en arbejdsgruppe under boligministeriet. Arbejdsgruppen afgav en beretning den 25. januar 1985, som er tilstillet folketingets boligudvalg.

ad XI:

Som et yderligere led i bestræbelserne på at nedsætte statens udgifter og for at få parallellitet til realkreditlovgivningens lånegrænser for lån til opførelse af alle andre former for boligbyggeri foreslås, at grundkapitalen til ungdomsboliger nedsættes fra 25 til 20 pct., mod at det indeksfinansierede realkreditlån, hvortil der ydes såvel rentesom afdragsbidrag, forøges tilsvarende.

ad XII:

Ved gennemførelsen af den generelle 3-årige huslejetilskudsordning for ungdomsboliger blev der ikke taget højde for, at den henstandsordning for betaling af afdrag og renter på nogle optagne statslån, 9 ældre kollegier ved akt 489 af 3. juni 1981 fik bevilget, udløber midt i den periode, huslejetilskudsordningen løber.

For at de 9 kollegier kan bevare en husleje, der er rimelig i forhold til den i huslejeordningen gældende, foreslås derfor, at henstandsordningen forlænges til udløb samtidig med den nugældende huslejestøtteordning.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget påregnes på længere sigt, at medføre lettelser i den offentlige administration, som følge af overdragelse af byggeskadefinansieringen for det fremtidige støttede boligbyggeri til byggeskadefonden. På kort sigt forestår imidlertid administrativt merarbejde med udarbejdelse af de i lovforslagets øvrige bemærkninger nævnte retningslinier for byggeskadefondens virksomhed og opfølgningen heraf. Dertil kommer, at boligministeriet (boligstyrelsen) stadig skal forestå tilsagnsgivningen for offentlig støtte til udbedring af byggeskader i almennyttigt boligbyggeri opført med tilsagn inden 1. juli 1986.

Forslaget om en egentlig klageadgang for bolig-søgende, der får afslag på ansøgning om tildeling