

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.

Eftersynet skal ifølge forslaget foretages inden udløbet af en periode på 5 år efter bygnings aflevering og har således sammenhæng med den fælles 5-årige forældelsesperiode, der som nævnt i de almindelige bemærkninger ønskes gennemført over for rådgiveres, leverandørers og entreprenørers ansvar. Herefter vil bygherrens erstatningsmulighed ophøre, medmindre der er reklameret forinden udløbet af 5-års-perioden.

Eftersynet skal således danne baggrund for det endelige ansvarspørgsmål med byggeriets rådgivere, leverandører og entreprenører. Det vil gennemgående være lettere at placere et eventuelt ansvar 5 år efter afleveringen end på senere tidspunkter, hvor bevisførelsen er sværere. I eftersynsordningen ligger derfor også en del af begrundelsen for, at en fælles 5-årig ansvarsperiode for rådgivere, leverandører og entreprenører er acceptabel.

Desuden skal eftersynet virke som en kontrol af bygningsejers drift og vedligeholdelse i bygnings første 5 driftsår. Herved får fonden belyst bygningens vedligeholdelsesforhold.

Eftersynet vil igennem sine ansvarspræciserende funktioner påvirke adfærden hos byggeriets parter i retning af mere omhu med deres ydelser – parterne ved, at ydelserne bliver efterfølgende vurderet.

Endelig skal eftersynet som nævnt i de almindelige bemærkninger være et led i byggeriets erfaringsformidling, således at man ved senere byggeri kan undgå tilsvarende fejl og mangler og få en bedre og mere fyldestgørende viden om den rigtige og nødvendige vedligeholdelse af byggerierne.

Den, der udfører tilsynet, skal have byggeteknisk sagkundskab og forudsættes normalt at virke inden for byggeriets praksis. Der skabes herigennem mulighed for en umiddelbar overførsel af erfaringer. Af habilitetsgrunde vil det i reglerne om 5-års-eftersynet blive fastsat, at de pågældende skal være uvildige i forhold til det byggeri, der skal foretages eftersyn af.

Forslaget om byggeskadefond, 5-års-eftersyn m.v. omfatter byggerier, der modtager tilsagn om offentlig støtte efter 30. juni 1986.

ad lovforslagets § 62c

Ifølge forslaget har bygningsejere af byggerier under fonden efter et forsikringslignende princip et egentligt retskrav på at få dækket indtil 95 pct. af udbedringsudgifterne vedrørende byggeskader. Samtidig foreslås dog optaget en bestemmelse om

at fonden kan gøre det til en betingelse for at yde støtte til udbedring af byggeskader i et byggeri, at bygningsejeren tiltræder at stille pantsikkerhed for de lån, fonden optager i realkreditinstitutter til finansiering af udgiften til byggeskadeudbedringen. Det forudsættes, at eventuelle erstatninger og dækning fra forsikringselskaber skal fragå inden byggeskadefondens dækning beregnes, idet det dog samtidig skal understreges, at fonden skal kunne yde dækning selv om det efter gældende ret ville være muligt at drage nogen civilretligt til ansvar for en byggeskade. Forslaget indebærer, at bygningsejers selvrisiko for det enkelte byggeri skal udgøre 5 pct. af udbedringsudgiften. Baggrunden for denne selvrisiko er at fremme motivationen hos bygningsejeren og beboerne til at holde ejendommen forsvarligt ved lige og søge skader udbedret på det tidligst mulige tidspunkt.

Det foreslås endvidere, at boligministeren fastsætter nærmere regler om fondens dækningsområde, og at fondens dækning kan opnås for skader, der anmeldes til fonden inden 20 år regnet fra afleveringen af bygningen.

Det foreslås, at ansøgning om støtte – efter tilsvarende regler, som gælder for den hidtidige byggeskadefinansiering af alment byggeri – skal indsendes gennem kommunalbestyrelsen i byggeriets hjemstedskommune med henblik på en teknisk og juridisk vurdering.

Fonden træffer den endelige administrative afgørelse om dækning for udbedring af byggeskader. Eventuel tvist om skadesdækning vil således ikke kunne indbringes for boligministeren og må derfor afgøres ved retlig behandling, normalt ved Byggeriets Voldgiftsret, der er anerkendt af staten som forum for tvister om byggeforhold.

ad lovforslagets § 62d

Bestyrelsen foreslås sammensat således, at den repræsenterer et dækkende udsnit af de interessegrupper og offentlige myndigheder, fondens virke berører, og som har en vis indflydelse på byggeriets kvalitet og vedligeholdelse. De enkelte medlemmer, der vælges, forudsættes at kunne tilføre fonden sagkundskab og erfaringer inden for fondens virkefelt.

Det foreslås på denne baggrund, at Boligselskabernes Landsforening vælger 3 medlemmer, og at såvel de private andelsboligforeninger, ungdomsboligerne som de lette kollektivboliger bliver repræsenteret med hver et medlem. Der findes ikke egentlige landsdækkende organisationer for de sidstnævnte tre grupper, som har indflydelse på byggeriets standard. Det er imidlertid tanken i alt