

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bestemmelser

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- I. Etablering af en byggeskadefond for byfornyelsesområdet.
- II. Etablering af en konkurrencesituation på rådgivningsområdet.
- III. Beslutninger om fælles friarealer (gårdrydninger mv.).
- IV. Lempelse af visse kommuners adgang til at træffe boligforbedringsbeslutninger.
- V. Diverse ændringer.

Ad I:

Ved en ændring af lov om boligbyggeri, der trådte i kraft den 1. januar 1987, blev der gennemført regler om etablering af en byggeskadefond med henblik på sikring af midler til finansiering af udbedring af byggeskader, der stammer fra opførelsen af byggeri støttet efter boligbyggeriloven.

Med dette lovforslag tilsigtes byggeskadefonds-dækning, registrering og eftersyn også gennemført for boligforbedrings- og byfornyelsesarbejder, hvortil der gives tilsagn om støtte efter lovændringens ikrafttræden.

Der er indgået forhåndsaftale om, at administrationen af byggeskadefonden for byfornyelsesområdet vil blive udført af Grundejerns Investeringsfond.

Forslaget om at etablere en dækning for udgifter til udbedring af skader på ombygningsarbejder m.v., der støttes efter lov om byfornyelse og boligforbedring, har - foruden at sikre og bevare værdien af de offentligt støttede investeringer - til formål at sikre midler til udbedring af eventuelle byggeskader i byfornyelses- og boligforbedringsejendomme på linie med det øvrige støttede byggeri. Med de nye regler om 5 års-ansvar for entreprenører m.v., som er fastsat i Byggestyrelsens cirkulære af 25. juni 1986 om ansvarsforhold ved byggearbejder, opstår det problem, at en senere sælger i indtil 20 år fra salgsdatoen vil kunne ifalde ansvar for mangler ved den solgte ejendom efter reglerne om sælgeransvar, men efter udløbet af 5 års-ansvarsperioden vil sælger være afskåret fra at gøre dette ansvar gældende over for sin entreprenør.

Ved etablering af en byggeskadefond kombineret med de neden for omtalte regler om begrænsning i fondens regresret søges dette problem løst, således, at fonden uden regresret dækker byggeskader i sådanne tilfælde.

Den foreslåede ændring skal vurderes i sammenhæng med den samlede kvalitetssikrings- og ansvarsreform for det støttede byggeri, idet nedsættelse af entreprenørernes 20-årige ansvarsperiode til 5 år modsvares af den forsikringsordning, som ligger i fondsdækningen.

For at begrænse fondens udgifter til skadesudbedring og sikre forebyggelse af skader iøvrigt på de ombyggede ejendomme, vil alle ombygninger allerede fra projekteringsfasen, under udførelse og frem til ombygningsarbejdets aflevering skulle tilrettelægges og udføres under stadig kontrol af kvaliteten. Kvalitetssikring tilstræbes sammen med den i lovforslaget omtalte registrering samt 5 års-eftersyn at medføre en effektiv begrænsning af efterfølgende og omkostningskrævende byggeskader.

Det er ikke muligt med større sikkerhed at forudberegne omfanget af byggeskader og dermed udbedringsudgifternes størrelse. Byfornyelsesområdet vurderes dog ikke i skadesmæssig henseende at være specielt risikobetonet, idet ombygninger som hovedregel gennemføres ved anvendelse af kendte metoder og materialer og iøvrigt er baseret på solide håndværksmæssige traditioner.

Forslaget om byggeskadefonds-dækning suppleres med et forslag, der giver boligministeren adgang til at fastsætte nærmere regler for en obligatorisk bygningsregistrering før ombygningens påbegyndelse og regler for eftersyn inden udløbet af 5 år fra byggeriets aflevering (5 års-eftersyn). Registreringen vil muliggøre et overblik over bygningens almene tilstand, således at skader og tegn på skader så vidt muligt erkendes på et tidligt tidspunkt. Endvidere sikres samtidig en belysning af ejendommens almene vedligeholdelsestilstand.

Foruden at være et led i selve projekteringen og dermed medvirke til en samlet kvalitetsvurdering af ejendommen, foretages før-registreringen og eftersynet med henblik på at kunne placere et ansvar for