

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

På boligbyggerilovens område (det almennyttige boligbyggeri, ungdomsboliger, lette kollektivboliger og private andelsboliger) blev der i 1986 i forbindelse med gennemførelse af ansvars- og kvalitetssikringsreformen etableret en byggeskadefond (Nybyggefonden) med det formål

- at forestå gennemførelsen af 5-års eftersyn
- at give ejerne mulighed for at opnå støtte til afhjælpning af byggeskader, der hidrører fra bygge-riets opførelse
- at formidle erfaringer.

Da der på byfornyelseslovens område investeres omfattende offentlige midler i form af statsstøtte, blev der i 1990 tillige etableret en byggeskadefond, der dækker byggeskader på byfornyelseslovens område (Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelsesforanstaltninger, BvB). Denne fonds opgaver er de samme som Nybyggefondens, dog således at støtte til afhjælpning her vedrører byggeskader, der hidrører fra ombygningssarbejdet.

Dette lovforslag drejer sig først og fremmest om økonomiske forhold i BvB.

Efter de nugældende regler tilvejebringes BvB's midler ved indbetaling af et bidrag på 1 pct. af de godkendte ombygningsudgifter. Kommunen indbetaler bidraget til fonden, når ombygningsregnskabet er godkendt, og får efterfølgende halvdelen refunderet af staten. Bidraget til BvB er således ikke en udgift, der skal afholdes af ejeren. Af bidragene forventes halvdelen anvendt til skadedækning, mens den anden halvdel forventes anvendt til 5-års eftersyn og for en mindre dels vedkommende til administration.

BvB står nu overfor de første 5-års eftersyn. Forinden har fonden foretaget et antal prøveeftersyn, og bl.a. på baggrund af disse har fonden og Boligministeriet analyseret og vurderet, om lovens hidtidige bidragssats på 1 pct. - der i sin tid blev fastsat uden noget erfaringsgrundlag, men blot som en videreførelse af *Nybyggefondens* 1 pct.-sats - er tilstrækkelig

til at klare de tre opgaver: eftersyn, skadedækning og forvaltning.

Bidragssatsen på 1 pct. er som nævnt den samme som i Nybyggefonden, hvor der ikke er aktuelle planer om ændringer. Eftersynene i Nybyggefonden kan holdes inden for den forudsatte halvdel af 1 pct.-bidraget. På en række punkter har BvB's forhold imidlertid vist sig at være anderledes, og BvB's finansieringsgrundlag må indrettes herefter.

De foreliggende erfaringer kan sammenfattes i følgende:

På grund af

- de generelle problemer med at udskille renoveringen fra den bestående bygning,
- den individuelle bygningsmæssige løsning, som især skyldes den nødvendige tilpasning af renoveringen til den bestående bygning,
- de gennemgående mindre professionelle bygherrer i renoveringssager og deraf følgende mindre projektdokumentation i mange sager,
- sagernes mindre størrelse, som ikke modsvares af tilsvarende mindre indsats, men som, set i forhold til det indbetalte bidrag, betyder højere udgift per sag,

kan eftersynsudgift og rimeligt fastsatte administrationsudgifter ikke holdes indenfor de forudsatte 0,5 pct. af ombygningsudgiften.

Hertil kommer, at den anden fond, Nybyggefonden kan dække sine administrationsudgifter af renteindtægter fra de indbetalte bidrag. BvB har ikke denne mulighed, idet renteindtægterne er langt lavere som følge af sagernes mindre størrelse. BvB må således afholde sine administrationsudgifter af selve bidraget.

Samlet vurderes det, at bidraget bør forhøjes til 1,5 pct i sager, hvor der endnu ikke er indbetalt bidrag.

For *eksisterende sager*, d.v.s. sager, hvor bidrag er indbetalt, vil der efter fondens beregninger af samme grunde som ovenfor nævnt være et behov for efterbetaling i størrelsesordenen 15 mill. kr.

Der har været ført forhandlinger BvB, Grundejernes Investeringsfond(G.I.) og Boligministeriet imellem, og G.I. har i forbindelse hermed udtrykt velvilje overfor at tilføre BvB likviditet. Der har således væ-