

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Dato: 25. september 2007

SBU/ J.nr. 2007

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 20. august 2007 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 71 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 71:**

”Ministeren bedes oplyse, om udgifterne til lovliggørelse af almene ældreboliger opført i strid med byggelovgivningen må føre til forøget husleje for beboerne, der jo har godkendt byggeriet under forudsætning af lavere omkostninger, såfremt udgiften skyldes bygherren, entreprenøren hhv. det kommunale tilsyn.”

**Svar:**

Jeg kan oplyse, at lejen i nyopført alment byggeri fastsættes, når anskaffelsessummen er opgjort, og den endelige finansiering er foretaget. Hvis der er fejl og mangler ved byggeriet, kan den endelige anskaffelsessum først fastsættes, når disse fejl og mangler er udbedret, og finansieringen af dem er endeligt afklaret. Derfor fastsættes en foreløbig leje, frem til den endelige anskaffelsessum kan gøres op.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med et tilsagn til et alment nybyggeri stille en række betingelser, herunder at opførelse af byggeriet hviler på aftaler, hvorefter bygherren kan pålægges ansvaret for at udbedre fejl og mangler ved byggeriet.

Kommunen skal således bl.a. stille som betingelse for byggeriet, at bygherren uden fravigelser lægger Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR) og Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder (AB) til grund for de aftaler, denne indgår om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler. Disse bestemmelser fastlægger bl.a. bygherrens henholdsvis entreprenørens ansvar i forhold til fejl og forsømmelighed ved byggeriet.

Desuden gælder for disse aftaler et 5-årigt entreprenøransvar for skjulte mangler, et 5-årigt teknikeransvar for skjulte fejl og forsømmelser og for leverandører en byggeleveranceklauseklausul med 5-årigt ansvar for skjulte mangler. For at sikre, at byggeriet ikke lider af væsentlige skader, inden ansvaret for skjulte fejl ophører, gennemføres et 1-årigt og et 5-årigt eftersyn efter reglerne i bekendtgørelse om eftersyn af byggeri under Byggeskadefonden.

Endelig kan jeg oplyse, at merudgifter som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelse fra bygherrens eller dennes rådgivers side vil kunne medføre erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsretslige regler.

Afsluttende kan jeg oplyse, at lejerne, hvis de ikke finder, at kommunalbestyrelsen fører tilstrækkeligt tilsyn med byggeriet, kan indklage kommunalbestyrelsen for statsforvaltningen, jf. min besvarelse af spm. 66 (BOU – alm. del).

Hvis statsforvaltningen i en konkret sag må konstatere, at tilsynet er utilstrækkeligt, kan statsforvaltningen pålægge kommunalbestyrelsen at rette op herpå.

Karen Jespersen

/ Mikael Lynnerup Kristensen