

således, at byggeriet kan opføres med en rimelig og forsvarlig standard, uden at være luksuspræget.

Rammebeløbet reguleres kvartalsvis på grundlag af udviklingen i byggeomkostningsindekset. Herudover foretages pr. 1. april årligt en regulering, der tager hensyn til byggeomkostninger, grundpriser og de disponible indkomster, jfr. besvarelsen af spørgsmål 3 af 8. november 1982.

Der gælder forskellige rammebeløb for hovedstaden og det øvrige land, ligesom der kan ske forhøjelser af rammebeløbet bl.a. i forbindelse med opførelse af særligt små lejligheder og af tæt-lavt byggeri.

Den faktiske udnyttelsesgrad af rammebeløbene er nærmere omtalt i besvarelse af spørgsmål 3 af 8. november 1982.

Rammebeløbsordningen lægger op til en decentral beslutning omkring udformningen af de enkelte byggerier, idet den arkitektoniske, kvalitetsmæssige og funktionelle udformning frit kan vælges indenfor det gældende rammebeløb. Det betyder bl.a., at der for den enkelte byggesag må ske en afvejning mellem f.eks. æstetiske, funktionelle og holdbarhedsmæssige hensyn for at sikre, at rammebeløbet ikke overskrides. På den anden side er rammebeløbet dog – som omtalt – fastsat så passende højt, at alle disse hensyn kan varetages i rimelig grad, så længe der ikke sigtes mod et luksuspræget byggeri.

De samlede omkostninger ved et byggeri kan opfattes som summen af den oprindelige investering og de efterfølgende løbende udgifter til reparation og vedligeholdelse. Ønskes det – for et givent niveau af de funktionelle og æstetiske kvaliteter – at minimere de samlede omkostninger over byggeriets løbetid, er det derfor ikke tilstrækkeligt at minimere selve investeringsudgiften. Det kan således være muligt gennem en beskeden merudgift til bedre og mere holdbare materialer på længere sigt at opnå væsentlige besparelser på udgiften til reparation og vedligeholdelse.

Anskaffelsesummen for almennyttige boliger betales dels af stat og kommune gennem grundkapital og rentesikring/rentebidrag, samt evt. individuel boligstøtte, dels af beboerne selv gennem beboerindskud og løbende husleje.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse betales af beboerne gennem huslejen (evt. fratrukket individuel boligstøtte). I ganske særlige tilfælde kan der dog gives offentlige tilskud til afhjælpning af omfattende byggeskader o.lign.

Som udgangspunkt må det derfor antages, at dersom bygherren handler rationelt, ligger der i det eksisterende tilskuds- og finansieringssystem en klar økonomisk motivation til at lægge stor vægt på, at byggeriet opføres af holdbare materialer o.lign., idet det offentlige betaler en stor del af investeringen, mens lejerne som hovedregel selv skal betale udgiften til reparation og vedligeholdelse.

Det er overladt til kommunerne at vurdere, om kravene og forudsætningerne til det almennyttige byggeri er overholdt, og kommunerne varetager vurderingen på samtlige støttemyndigheders vegne. Kommunalbestyrelsen fører samtidig tilsyn med de opførte ejendommers vedligeholdelsestilstand.

En ændring af den økonomiske styring til sikring af lavere fremtidige reparationsudgifter mv. vil antagelig indebære en højere grad af centralisering af beslutningerne omkring byggeriets udformning.

Den mindst indgribende ændring vil antagelig bestå i at den ovennævnte økonomiske motivation suppleres med retningslinier i cirkulære eller lign. om, at byggeriet i videst mulig omfang skal opføres af holdbare materialer, overholde funktionskrav o.lign.

En mere omfattende løsning kan bestå i, at en sådan målsætning suppleres med en liste over minimumskrav for materialernes normer og standarder.

Endelig kunne man teknisk forestille sig en løsning, hvorefter rammebeløbet kunne øges, hvis bygherren konkret kan påvise, at byggeriet i sin indretning, udformning og materialevalg indebærer væsentligt lavere udgifter til vedligeholdelse mv. end normalt.

Det må dog pointeres, at der ikke med det anførte forslag er taget stilling til, hvorvidt det i praksis vil være muligt at opstille en operationel og rimelig liste, der sikrer den anførte målsætning.