

Kommunal- og regionaldepartementet

postmottak@krd.dep.no

Referansenummer 11/1911-4 KFR

Oslo 16. desember 2011

HØRINGSUTTALELSE

HJEMMEL FOR FORSKRIFT OM KRAV VED TILTAK PÅ EKSISTERENDE BYGGVERK

SAK 11/1911

Det vises til departementet utsendelse datert 03.11.12 med høringsfrist 16.12.11. Vi avgir med dette vår høringsuttalelse.

Norges bygg- og eiendomsforening (nbef.no) er en forening for byggherrer, bedrifter og organisasjoner som har sitt virkeområde innen bygg- og eiendomsforvaltning/Facilities Management (FM). Medlemsmassen består av 115 virksomheter som er eid av både offentlige og private aktører spredt over hele Norge, som samlet eier en betydelig del av norsk eiendomsmasse. Foreningen tilrettelegger for formidling av erfaringer og kunnskap til og mellom profesjonelle fagfolk, og jobber for å ivareta medlemmenes interesser og bransjens rammevilkår. Som ledd i dette arbeidet deltar NBEF i mange ulike prosjekter, komiteer og utvalg nasjonalt og internasjonalt. Vi administrerer for tiden initiativet [LCC Forum](#) og har ledervervet i BAE-rådet.

1. NBEF støtter forslag om hjemmel for forskrift

NBEF støtter forslaget om at det gis forskriftshjemmel for tilpasning av tekniske krav for tiltak i eksisterende bygg.

Vi tillater i det følgende å komme med en del synspunkter på valg av virkemidler generelt, samt momenter som kan ha relevans både for selve hjemmelen og ved utforming av forskriftstekst med veiledning. Vi forutsetter at Departementet vil sende ut et utkast til forskrifter på bred høring blant partene som blir berørt av disse.

2. Virkemidler for å oppnå en ønsket utvikling av bygningsmassen

Vi registrerer at den samlede mengde av offentlig [virkemidler rettet mot bygningssektoren](#) i Norge nå har et omfang som krever store ressurser å administrere og forholde seg til. Generelt er det ønskelig at bruk av offentlige virkemidler doseres slik at rasjonelle beslutninger tas av de enkelte aktørene i markedet – ut fra politiske mål om en bærekraftig og holdbar utvikling. Her vil vi oppfordre myndighetene til å vurdere også virkemidler som f.eks. kan øke den offentlige bestillerkompetansen ved at det stilles krav om gjennomføring av LCC-betraktninger (livsløpsplanlegging) i forbindelse med endringer i eksisterende byggverk. Vi tror at tiltak som understøtter at samfunnsøkonomisk lønnsomme valg i større grad på «frivillig basis» vil fattes av markedsaktørene på et helhetlig grunnlag ut fra mål som økt energieffektivitet, bedre brannsikkerhet, høyere tilgjengelighet (UU) og bedre klimatilpasning er å foretrekke. Blant slike tiltak nevnes støtte til økt kompetanse, evt krav om bruk av metodikk for LCC-analyser ved søknad om tiltak, o.l. Vi ser at DIFI gjennom sitt arbeid med www.anskaffelser.no nå tilbyr en rekke gode verktøy

i denne sammenheng. Det er etter NBEF sin oppfatning viktig å bruke både «pisk» og «gulrot» for å oppnå en ønsket utvikling.

Innføringen av energimerkeordningen er et godt eksempel på et administrativt virkemiddel som har til hensikt å bidra til informerte beslutninger – og som overlater til markedet å gjennomføre tiltak som gir tilstrekkelig kost/nytte-effekt. For å fremme energieffektiviseringstiltak tilbyr myndighetene økonomiske virkemidler gjennom Enova, en ordning som for øvrig bør bli rettighetsbasert (automatisk) dersom man legger ambisjonene på et riktig nivå. Her har vi nylig tatt til orde for at dette bør være lavenergi 1 eller passivhusnivå (eller bedre). Hva med å utvide en slik ordning til også å klassifisere andre prioriterte temaer som brannsikkerhet, klimatilpasning og tilgjengelighet/universell utforming? På samme måte som for å fremme energieffektivitet kan man legge inn økonomiske virkemidler for å oppnå prioriterte mål, f.eks. ved lavere byggesaksgebyrer eller direkte støtte for prioriterte kategorier av bygninger (f eks støtte til brannsikkerhetstiltak i 1890-gårdene i Oslo). Myndighetene bør også vurdere å gi insentiver for tiltak som oppnår et høyt nivå i det frivillige og markedsbaserte klassifiseringssystemet BREEAM NOR (eller tilsvarende), som karaktersetter en rekke viktige indikatorer på et byggs kvalitet slik at markedet kan foreta mer informerte valg for å oppnå økt miljøeffektivitet.

3. Behov for regelverksforenkling

KRD har nylig sendt ut en invitasjon til partene i bygge- og eiendomsnæringen om å bidra til regelverksforenklinger – og det er et paradoks at vi samtidig ser at nye krav og forskrifter er under utarbeidelse og implementering, uten at man samtidig vurderer forenkling av struktur og omfang. Som leder av BAE-rådet vil NBEF initiere en bredt sammensatt arbeidsgruppe som vil se på disse temaene, og som forhåpentlig vis kan bidra konstruktivt i dette viktige arbeidet. Vi refererer her bl.a. til det arbeidet som Arbeidstilsynet har gjort med HMS-regelverket, samt det som er under arbeid i DSB i forbindelse med revisjon av Forebyggendeforskriften. Vi hadde ønsket at myndighetene ved utforming av et regelverk for tiltak på eksisterende byggverk hadde benyttet anledningen til å rydde opp og forenkle den samlede regelverksflora som regulerer disse objektene.

4. Behov for presisering av begrepet «hovedombygging»

Selv om definisjon av "hovedombygging" ikke er entydig definert, synes tendensen både i norsk rett og i EU-sammenheng å utvikle seg i retning av at terskelen for å bli definert som hovedombygging gradvis senkes. Videre er det vår erfaring at kommunene har en varierende tolkning av definisjonen for dette. Samlet sett innebærer dette at terskelen for når teknisk forskrift (TEK 10) blir gjort gjeldende for hele byggverket senkes. Når vi samtidig erfarer at siste utgave av TEK er blitt mer detaljbeskrivende og preskriptiv til forskjell fra å stille krav til funksjon og ytelse, opplever vi at opprusting av eksisterende bygningsmasse blir mer kostnadskreven enn nødvendig. Det er allerede kommet tilbakemeldinger fra de prosjekterende som viser at TEK10 med Veiledning inneholder eksempler på interessekonflikt mellom de ulike fagene der krav knyttet til universell utforming gir løsninger som ikke er forenelig med kravet til brannsikkerhet/personsikkerhet, etc. I nybygg resulterer dette på sikt økte byggekostnader i form av kompliserte og kostbare tiltak (motorstyrte dører, spesialterksler, spesielle låssystem, etc), mens det for eksisterende bygg kan gi seg utslag i så vel økte kostnader som uønskede løsningsvalg. Dette vil kunne bidra til økt antall dispensasjonssøknader og at byggherrer foretar suboptimale «klattvise» tiltak for å unngå innslag av strengere krav for hele byggverket.

Det er også etter vår mening en fare for at ulikt kommunalt skjønn danner utgangspunkt for ulike vedtak rundt om i landet. Vi støtter derfor behovet for å gi veiledning til kommunale saksbehandlere i hht PBL § 31-2, 4. ledd. Videre må forskriftene gis størst mulig fleksibilitet med tanke på ulike

funksjonelle løsningsvarianter. Her kan det tenkes at slike krav bør tilpasses ikke bare vernehensyn men også kategori bygning (alders- og konstruksjonsmessig).

5. Barrierer – eier/leietaker

I arbeid med å analysere hvorfor det ikke blir gjort flere energieffektiviseringstiltak som åpenbart er lønnsomme, har vi avdekket at "eie/leie-problematikken" er avgjørende. Enkelt sagt innebærer dette at det er byggets eier som innenfor gjeldende regime for leie av eiendom må dekke kostnadene med energieffektivisering mens det er byggets leietager som oppnår gevinsten. For å finne juridiske og praktiske løsninger omkring denne problemstillingen, utvikler Norsk Eiendom nå grønne leieavtaler. Dette arbeidet støtter NBEF. Avtaleverket er på det nærmeste ferdig og planlegges lansert på Citykonferansen 09.02.12. Grønne leiekontrakter skal bidra til en kontinuerlig høyning av miljøstandarder i norske bygg der særlig energieffektivisering vil være et sentralt område.

Under arbeidet med de grønne leiekontraktene er det avdekket en ny barriere, nemlig tiltak som partene i leieavtalen ikke har blitt enige om, men som følger av andre krav som er hjemlet i TEK. Partenes enighet om gjennomføring av tiltak for å bedre eiendommens miljømessige standard, kan utløse krav om gjennomføring av andre tiltak på eiendommen. I de grønne leieavtalene har vi i slike tilfeller stilt partene fritt til å kansellere miljøtiltakene. Dette blir for oss en illustrasjon på at "det gode kan bli det bestes fiende". Vi anbefaler at forskriftene legger bedre til rette for at slike barrierer fjernes.

6. Oppsummering

Norges bygg- og eiendomsforening ser det som hensiktsmessig at det gis en forskriftshjemmel for tilpasning av tekniske krav for tiltak i eksisterende bygg. Vi ber om at myndighetene også vurderer i hvilken grad andre virkemidler kan og bør tas i bruk i sterkere grad enn i dag for å oppnå en ønsket utvikling av den eksisterende eiendoms masse, og har i dette høringsbrevet kommet med noen innspill, som vi gjerne bidrar til å utrede nærmere i samarbeid med de andre aktørene i BAE-næringen. Vi håper at relevante aktører gis anledning til å bidra med innspill den dagen utviklingen av de konkrete forskriftene er igangsatt og forutsetter at et forskriftsutkast sendes ut på bred høring.

Med vennlig hilsen

Norges bygg- og eiendomsforening



Eystein C. Husebye

Daglig leder

tel: +47 6752 6021; fax: +47 6752 6011 mob: +47 9265 7997