

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 4. september 2020

Deres ref.
Vår ref. 10313-14454/KEK

NBBLs uttalelse til Byggkvalitetutvalgets rapport og forslag til endringer i plan- og bygningsloven

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 554.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

I denne sammenheng representerer vi boligbyggelagenes interesse som profesjonelle boligutviklere og utbyggere, men også interessene til borettslag og sameier som mindre profesjonelle tiltakshavere og arbeid med oppgradering av eksisterende boliger.

Byggkvalitetutvalgets rapport og forslag er interessant fordi det introduserer helt nye alternativer til dagens system. Anbefalinger om regelendringer og nye virkemidler må utredes før de kan vedtas og operasjonaliseres. NBBL gir her en overordnet vurdering av de viktigste anbefalingene, med vektlegging av om de bør utredes videre og hvilke forhold som bør vurderes i den sammenheng.

NBBL deltar sammen med en rekke andre organisasjoner i Forum for Norges Eier- og Forvalterorganisasjon (EFF), som har gått grundig igjennom rapporten. Vi viser til egen uttalelse fra EFF, som vi står bak. For øvrig viser vi til OBOS uttalelse, som vi også støtter.

Problembeskrivelse

NBBL deler i stor grad utvalgets problembeskrivelse. Det oppstår for mange og alvorlige byggfeil. Dagens regler er tungrodd og byråkratisk, og store ressurser brukes til uproduktivt arbeid som ikke bidrar til kvalitet. Vi er positive til det arbeid utvalget har påbegynt med å vurdere endringer av dagens og nye virkemidler, og målsettingen om et enklere og mer effektivt system.

Et mer kostnadseffektivt system

Kostnadsnivået for bygging av nye boliger er allerede for høyt. NBBL mener at endringer også må gi et mer kostnadseffektivt system. Videre utredninger bør ha fokus på at det skal skapes mer kvalitet for pengene. Der det innføres nye kostnadselementer må det vises lønnsomhet ved at andre kostnader reduseres, for eksempel gjennom bedre byggkvalitet og mindre byggfeil.

Avvikling av ansvarsrettsystemet

NBBL er positive til en avvikling av ansvarsrettsystemet, men at dette må utredes videre. Det offentligrettslige ansvaret overfor bygningsmyndigheten (kommunen) har i dag liten effekt, mye fordi kommunene ikke har ressurser og kompetanse, og mangler incitament til å følge opp. En avvikling forutsetter at det etableres nye og bedre virkemidler for å sikre at foretak leverer kvalitet, slik at ansvaret til den som utfører arbeid i realiteten forsterkes i forhold til dagens system. Videre er det en forutsetning at de totale kostnadene ikke øker, det vil si byggekostnader og følgekostnader av kvalitetsbrist.

Alt ansvar overføres til tiltakshaver

Dagens system gir både tiltakshaver og byggeforetak ansvar. Dette virker ansvarspulveriserende. NBBL mener alt ansvar kan overføres til profesjonelle tiltakshavere, som har gode forutsetninger for å regulere ansvar i kontrakt. Samtidig mener vi at engangsbyggere og uprofesjonelle tiltakshavere (forbrukere) må kunne videreføre sitt ansvar til profesjonelle.

Kvalifikasjonskrav knyttes til person fremfor foretak

NBBL er positive til at det utredes ordninger med yrkeskvalifikasjoner og lovregulerte yrker, og ordninger som er innenfor EU-rettens system. Det kan gi større sikkerhet for at riktig kompetanse benyttes i tiltaket enn dagens system. NBBL støtter også forsterking av markedsdrevne ordninger som identifiserer kvalifikasjoner. Vi mener det fortsatt bør stilles krav til foretakenes system og kvalitetssikring. Det må utredes hvordan innføring av lovregulerte yrker påvirker konkurransen i leverandørmarkedet. Markedsbaserte sertifiseringssystemer bør forsterkes.

Risikobasert kontroll

NBBL støtter forslaget om en mer risikobasert kontroll. Dagens uavhengige kontroll kan bli mer målrettet og effektiv, og med fordel kobles mot det som eventuelt blir nye forsikringsordninger. Kommunens tilsyn kan avgrenses til de krav kommunen selv har stilt. NBBL mener det er urealistisk å gå tilbake til kommunal bygningskontroll med tekniske krav, et system som ble forlatt for over 30 år siden.

Forsikringsordning for nye boliger

NBBL er positive til at det utredes videre en ordning med byggskadeforsikring for nye boliger. En slik ordning må være basert på markedsmessige prinsipper, kobles mot kontroll og byggskaderegister, og samordnes med dagens garantiregler.

Etablering av et byggskaderegister

NBBL er positive til at det arbeides videre med etablering av et åpent byggskaderegister som også identifiserer foretak. Det vil gi bedre kunnskapsgrunnlag for forsikring og kontroll, men også viktig kunnskap for utvikling av virkemiddelapparatet for god byggkvalitet.

Avvikling av Sentral Godkjenning

NBBL er enig i at sentral godkjenning kan avvikles. Det må vurderes hvordan verdien av merkevaren og verdien av system/organisasjon kan videreføres. En videreføring bør forbeholdes det å identifisere kompetanse og evne til å levere kvalitet.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Adm. dir.