



Kommunal- og regionaldepartementet
v/ prosjektleder Morten Haveraaen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo 15.12.2010

Stortingsmelding for bygningspolitikk

Byggenæringens Landsforening (BNL) vil med dette komme med innspill til hva som etter vår oppfatning bør være hovedtema i den varslede meldingen til stortinget om bygningspolitikk. BNL mener det er viktig at meldingen bidrar til å skape rammer og struktur for en helhetlig bygningspolitikk. Gode og forutsigbare rammevilkår for bedriftene i byggenæringen er viktig for å realisere sentrale samfunnspolitiske målsetninger.

Samfunnsutfordringer

Frem til 2030 vil Norge trolig ha en befolkningsvekst på over en million, og nærmere en halv million flere vil være over 67 år. Sentraliseringen vil fortsette, og det er derfor nødvendig med en økt satsing på bygging av boliger, næringsbygg, publikumsbygg og infrastruktur i årene som kommer.

Befolkningsvekst og demografiske endringer vil medføre et høyt aktivitetsnivå i næringen. Det må være en forutsetning at myndighetene møter disse utfordringene aktivt, med en langsiktig og helhetlig politikk.

Samfunnet står overfor store energi-, klima- og miljøutfordringer, og Norge har ambisjoner om å være et foregangsland innen disse områdene. Forventede klimaendringer vil føre til økte krav til bygg, med redusert energibruk for lavere klimagassutslipp, samtidig som bygg og infrastruktur må tåle økt ekstremvær. "Grønne" løsninger vil komme i fokus for å motvirke blant annet temperaturøkninger i urbane strøk og som vannfordrøyningsiltak.

Byggenæringen ønsker å være en viktig bidragsyter for å nå nasjonale målsettinger innen energi, klima og miljø. Dette kan skje ved at næringen selv utløser potensialet gjennom frivillige og kommersielle løsninger, høyere miljøkrav fra kunder, gjennom offentlige pålegg og økonomiske virkemidler, eller en kombinasjon av alle disse.

For å møte de ovenfor nevnte samfunnsutfordringer må det formes en helhetlig og langsiktig politikk som legger til rette for at byggenæringen har tilstrekkelig kapasitet og nødvendig kompetanse til å levere kostnadseffektive, bærekraftige og teknologisk gode løsninger.

Forslag til hovedtema

BNL mener det er sju områder som peker seg ut som tema som må behandles på en grundig måte i meldingen til stortinget. De tre første punktene er særlig prioriterte.

1. Kompetanse,
2. Energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse
3. Implementering av EU-direktiver og forordninger
4. Byggekostnader / produktivitet

5. Universell utforming
6. Boligpolitikk
7. Det offentliges struktur / organisering av forvaltningen

I det følgende gjennomgås områdene i den rekkefølge de er nevnt ovenfor.

1) Kompetanse

Det vises innledningsvis til brev fra BNL til KRD v/ Haveraaen vedr systematisk etter- og videreutdanning datert 3.11.2010.

Bakgrunn

Byggenæringen har gått fra å være en erfaringsbasert næring til i dag å være en kombinert erfaringsbasert og kunnskapsbasert næring. Dette har imidlertid mange av bedriftene i næringen i mindre grad tatt konsekvensen av, selv om det er her er stor variasjon mellom aktørene. Likevel sier bedriftene i Torgeir Reves (BI) undersøkelse at fagarbeiderne er bedriftenes viktigste ressurs, deretter følger ingeniører og teknikere.

En del av årsaken til manglende læring og kompetansebygging ligger i næringens struktur. 97 % av bedriftene har 18 ansatte eller færre. BNLs medlemsbedrifter har samme gjennomsnitt, men hos Byggmesterforbundet (flestep medlemsbedrifter i BNL-familien - ca 1450) har gjennomsnittsbedriften 8 ansatte. Små bedrifter har forståelig nok spesielle utfordringer med å avsette tid til medarbeidernes systematiske kompetanseutvikling. En annen årsak er at særlig de mindre håndverksbedriftene tradisjonelt har vært lite orientert mot mer teoretisk kunnskap som grunnlag for fagutøvelsen.

Yrkesfagutdanning har de siste årene blitt endret gjennom Kunnskapsløftet. Gjennom Reform 94, (R-94) og Kunnskapsløftet er opplæringen blitt endret fra å være en enfaglig utdanning til å bli en breddeutdanning. Det er blitt borte ca 700 timer lærefag. Disse timene brukes nå til å forsterke allmennfagene, og til større bredde. Dette fører til at de ferdige fagarbeidere har en bredere innsikt ved fullført læretid, men de kan mindre i sitt valgte lærefag. Dessuten er det en rekke områder som ikke dekkes eller dekkes dårlig i dagens opplæring, for eksempel bygningsvern, energieffektivisering og passivhusbygging. Videre mangler det et system for faglig utvikling og opplæring etter fullført fagutdannelse. Det finnes i dag en rekke kurs arrangert av bransjer og andre, men disse er stort sett av kort varighet (1 – 2 dager, noen få opp til en uke) og ofte av uformell karakter.

Kort om Byggkompetanseprosjektet

Med dette som bakteppe søkte BNL det nystartede Byggkostnadsprogrammet om midler til først et forprosjekt, "Byggmesterskolen til teknisk fagskole", deretter et hovedprosjekt "Byggkompetanse – systematisk etter- og videreutdanning" og til slutt oppfølging av

hovedprosjektet, "Byggkompetanse II" ('BK II). Det ble til sammen bevilget ca 3 millioner kroner fra programmet til prosjektet. BK II ble avsluttet 31.12.09

Byggkompetanseprosjektet hadde ett mål: Å få etablert et nasjonalt system for etter- og videreutdanning (EVU) for næringens håndverkere og fagarbeidere.

Systemet er tenkt nøytralt i forhold til næringen, slik at det kan brukes av alle med yrkesfaglig bakgrunn og utdanning. I prosjektet er også andre gruppers (ingeniører og fagteknikerer) behov for faglig påfyll berørt, men vi fokuserte først og fremst på fagarbeiderne fordi det på dette området det ikke finnes et nasjonalt system i dag. Det er etter vår oppfatning behov for et nasjonalt system som legger til rette for læring og kompetanseutvikling for fagarbeidere i håndverks- og entreprenørbedrifter, og som gir formell status til fagpersonen og til bedriften. Ved å knytte formell status til systematisk vedlikehold og utvikling av kompetanse, legger man til rette for å ha kontroll med kvaliteten, og gi den enkelte håndverker og fagarbeider en mulighet til en karriereutvikling i faget.

Rammeverket for systemet er tenkt som et samarbeid mellom næringen og myndighetene, tilsvarende samarbeidet innenfor fag- og yrkesopplæringen, og offentlig finansiert. Selve kursene og utdanningen er tenkt finansiert av den enkelte eller bedriftene.

Prosjektrapportene i Byggkompetanse har beskrevet de forskjellige problemstillinger rundt EVU i byggenæringen, og hvordan et nasjonalt system kan formes og innføres som en del av det nasjonale utdanningssystemet.

Videre utvikling

Systematisk kompetanseutvikling er tvingende nødvendig fordi den tekniske utviklingen går raskt, samtidig som regelverket utvikles med nye krav, her for eksempel nye energikrav. Videre går vi mot passivhusstandard på nye bygg og lavenergistandard på eksisterende bygningsmasse, og her er ferdigheter og kunnskap i dag ikke gode nok. Her kan også nevnes klimapåkjenninger og miljøeffekter, og energieffektivisering kontra bygningsvern. Vi har ca 5 000 fredete bygninger i Norge, og i tillegg et uvisst antall bygninger på "gule lister" eller tilsvarende. Dagens yrkesfagutdanning dekker ikke disse områdene i det hele tatt.

Vi ser det også slik at skal byggenæringen klare å rekruttere arbeidskraft i fremtiden må næringen kunne by sine medarbeidere en karriere i faget, og formell faglig fordypning, og ikke bare karrierer ut av faget.

BNL er overbevist om at en videreføring av Byggkompetanse og etablering av et system for etter- og videreutdanning for fagarbeidere vil kunne danne fundamentet for byggenæringens kunnskapsløft.

2) Energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse

Det er i den eksisterende bygningsmassen det store potensialet for energieffektivisering ligger og det er der myndighetene må rette innsatsen. Dersom Regjeringen følger opp Arnstadutvalgets anbefaling, kan Norge spare 10 TWh fram til 2020. Det er 10 ganger dagens vindmøllepark. 8 TWh av dette må tas i eksisterende bygningsmasse. Flere internasjonale studier viser at energieffektivisering er det enkleste og billigste klimatiltaket.

Arnstad-utvalgets rapport beskriver viktige og ambisiøse forslag til konkrete virkemiddelpakker for energieffektivisering av bygg som er viktig å følge opp i meldingen til stortinget. Det er også viktig at meldingen klargjør en strategi for gjennomføringen av tiltakene. Samfunns- og privatøkonomiske betraktninger må i en slik sammenheng få riktig oppmerksomhet, også i tråd med føringene som fremgår av revidert Byggningsenergidirektiv fra mai 2010. Det er et betimelig spørsmål hvorvidt det er miljømessig og økonomisk riktig å jakte de marginale potensialene. Vesentlige innskjerpinger i byggeforskriftene må derfor konsekvensutredes før de innføres.

Myndighetenes mål om passivhusnivå og økt utbygging av fjernvarme kan være alternative løsninger i et økonomisk perspektiv. For å unngå barrierer mot utbygging av nye energieffektive bygninger og dertil egnede og innovative varmeløsninger, viser vi til Arnstad-utvalgets anbefaling om å lage enkle ordninger hvor man kan søke om fritak fra tilknytningsplikt, med entydige retningslinjer for fritaksgrunn.

Det kreves flere grep for å få til energieffektivisering og de foreslåtte virkemidlene fra utvalget utgjør en pakke som må virke sammen. Det er ikke tilstrekkelig å plukke ut enkeltvirkemidler for å oppnå ønsket effekt.

BNL vil særlig trekke fram følgende seks tiltak:

1. Utvikling av trygge og robuste løsninger

Det er nødvendig å utvikle standardløsninger, veiledninger og informasjon for å sikre at det bygges sunne, trygge og kvalitativt gode bygg.

2. Tilskuddsordning for eksisterende bygningsmasse.

Det må opprettes en økonomisk tilskuddsordning som retter seg mot eierne av eksisterende bygg, - både bolig- og næringsbygg. Ordningen må være enkel, forutsigbar og basere seg på entydige kriterier. Boliger utgjør 67 % av eksisterende bygningsmasse. Det er en stor utfordring å få utløst sparepotensialet i boligene. Rasjonell argumentasjon om at "tiltakene lønner seg over tid", har liten virkning på boligeierne. Anslått nivå på tilskuddsordningen er 1,4 til 2 Mrd pr år.

3. Strengt nybyggkrav

Utvalget foreslår samstemt at Norge skal følge EU med å sette krav til "nesten nullenergibyg" i 2020.

4. Nasjonalt måleverktøy for å følge utvikling i energibruk

Det er behov for bedre statistikk og et nasjonalt måleverktøy for å måle utviklingen i energibruk. Dette er viktig for å kunne korrigere virkemidlene underveis.

5. Systematisk etter- og videreutdanning og kompetanse.

2-300 000 mennesker arbeider i byggenæringen. BNL anslår at ca 100 000 av disse skal gjennom en eller annen form for etterutdanning for å kunne levere de energi- og miljøvennlige bygg som ligger i målsettingen for rapporten. Et nasjonalt system for systematisk etter- og videreutdanning vil være nødvendig, og det må stilles krav til kompetanse hos alle som skal drive i næringen. Godkjent revisjon av foretakssystemet bør stilles som en forutsetning for ansvarstildeling i byggesaker og som krav ved fornying av sentral godkjenning.

6. Samordning av virkemiddelapparatet

Teknisk forskrift (TEK), energimerkeordningen og passivhussatsingen i Enova og Husbanken må samordnes hva gjelder krav til dokumentasjon, målepunkt for ordningene/virkemidlene og krav til kompetanse. Dette vil gjøre det enklere for markedet å forholde seg til de nye rammebetingelsene fra myndighetene.

Tidspunktet for innføring av skjerpede forskriftskrav er viktig for kvaliteten på byggenæringens leveranser og for økonomisk risiko for kunde og næring

BNL har tatt dissens på ett punkt i Arnstad-utvalget Dissensen gjelder tidspunktet for innføring av krav til passivhusnivå i teknisk forskrift. BNL støtter ambisjonene for energisparing i 2020 og kravet til "nesten nullenergibyg" (som i EU) i 2020, men ønsker ikke krav til passivhusnivå allerede i 2015 (2014 for offentlige bygg).

3) Implementering av EU-direktivet og forordninger

Ingen av sektormyndighetene kjenner det fulle omfanget av reguleringer som treffer byggevirksomheten. Dertil kommer at en betydelig andel av offentlig regelverk for byggevirksomheten er overført fra EU-systemet. For øvrig er det en flora av ikke-offentlige sertifiserings- og merkeordninger med særegne krav.

BNL vil særlig peke på området for produktdokumentasjon er situasjonen uoversiktlig. Ulike aktører i verdikjeden stiller forskjellige krav og fokuserer på ulike forhold avhengig av ståsted. Det er også grunn til å sette spørsmålstegn ved om de ulike ordningene gir noen merverdi ut fra en kost / nytte vurdering.

Situasjonen har etter hvert utviklet seg slik at det i markedet florerer produkter som har mangelfull dokumentasjon og til dels en dokumentasjon på språk med tilhørende fagtermer som er lite forståelige for mange av aktørene.

BNL mener derfor det er viktig med tiltak som kan bidra til å øke kunnskapen og lete tilgjengeligheten til informasjon om myndighetenes krav til dokumentasjon.

Etter BNL sin oppfatning kan og bør PRODOK bli et nyttig redskap, men det forutsetter at ordningen blir nøytral og åpen tilgjengelig, og at det skilles tydelig mellom obligatoriske og frivillige krav.

I fremtiden vil vi også se "regulations" med mindre rom for nasjonal tilpasning enn det vi finner i direktivene. Det er et tankekors at sektormyndighetene hver for seg er pålagt å analysere konsekvenser av nye reguleringer, uten at noen instans eller etat kjenner helheten i omfanget av reguleringene. BNL mener at meldingen må drøfte hvordan myndighetene i fremtiden kan sikre at det i størst mulig grad blir gjennomført konsekvensutredninger som på en helt annen måte kan ivareta helhet og sammenhenger i lovverket.

BNL mener at det trengs;

- Et mer aktivt markedstilsyn fra myndighetene.
- En sterkere samhandling mellom næringen og myndighetene når det gjelder å velge de mest egnede sertifiseringsordninger, merkesystemer, registre og informasjonsbaser.
- En sterkere samordning av lover og regelverk.
- At dokumentasjon av produkter skjer ved hjelp av internasjonalt standardiserte metoder (ISO/CEN)

BNL mener at Statens Bygningstekniske etat (BE) må gis ressurser til å kunne overvåke regelverksutviklingen i EU. Dette arbeidet bør kunne følges opp med årlige meldinger til stortinget om status for EU-lovgivningen og hvordan denne vil påvirke byggevirksomheten.

BNL mener også at det bør settes ned et offentlig utvalg som gis i oppdrag å se på hvordan EU-loverket skal implementeres og hvordan vi kan unngå overlappende reguleringer. Samtidig bør det foretas en omfattende konsekvensanalyse av de akkumulerte effekter av de ulike deler av lovgivningen.

4) Byggekostnader og produktivitet

Innledning

Kostnadsutviklingen i byggenæringen representerer en hovedutfordring for bedriftene. Skjerpede, offentlige krav til nye bygg – og etter hvert eksisterende bygg – trekker kostnadene i byggeprosessen oppover. Ved å øke produktiviteten kan vi holde kostnadene nede samtidig som vi tilfredsstiller krav til bærekraftighet og kvalitet.

Erfaringer

Rapporten "Effektivitetsanalyse av byggeprosjekter" (Ingvaldsen og Edvardsen, 2007) viser stor variasjon i produktivitet og kostnadseffektivitet i 122 undersøkte boligblokkprosjekter. Samlet produksjonskostnad for disse prosjektene var 10 milliarder kroner i 2005. De meste effektive prosjektene hadde et effektivitetstall som var dobbelt så høyt som de minst effektive. De minst effektive brukte dermed dobbelt så mye ressurser (kostnader) som de mest effektive på å bygge tilsvarende bygg. Gjennomsnittlig effektivitetstall var 79 % av effektivitetstallet til de beste (100 %).

I praksis vil det være utopi å oppnå 100 % effektivitet for prosjekter. Men selv noen få prosent forbedring av den gjennomsnittlige effektiviteten vil bety milliardbesparelser.

Undersøkelsen identifiserer 14 parametre med empirisk relevans for effektiviteten til prosjektene i utvalget. Av disse er hele åtte knyttet direkte eller indirekte til prosjektlederens prioriteringer. Rapporten oppsummerer at "Det er altså sannsynliggjort gjennom statistisk analyse at prosjektlederens ledelse av prosjektet (med støtte i firmaets styringssystemer) utgjør en vesentlig del av forskjellen mellom høy og lav prosjekteffektivitet."

Utfordringer

Det er fem sentrale utfordringer for å bedre produktiviteten i byggenæringen:

- 1) Bedre ledelse og styringssystemer
- 2) Bruk av åpen BIM
- 3) Økt standardisering
- 4) Nye kontraktsmodeller
- 5) Regnskapsprinsippet inn offentlige budsjetter

1. Bedre ledelse og styringssystemer

For å øke produktiviteten i byggenæringen må oppmerksomheten rettes mot ledelsen og foretakenes styringssystemer. Det bør stilles krav om systematisk forbedring av styringssystemene, dokumentert gjennom ekstern eller intern revisjon.

Det bør vurderes å etablere en nasjonal ordning for revisjon av foretakssystem i byggenæringen som skissert i figur 1. Ordningen bør underlegges Norsk Akkreditering.

Nasjonal ordning for revisjon av foretakssystem

Norsk Akkreditering



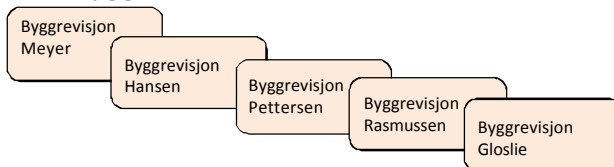
Norsk Akkreditering (NA) utvikler og forvalter nasjonal ordning for revisjon av foretakssystem i byggenæringen

Sertifiseringsorgan



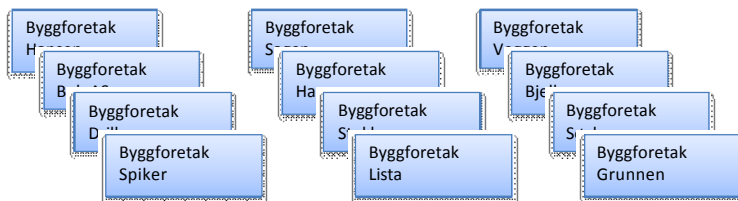
NA utpeker sertifiseringsorgan som kan sertifisere byggrevisorer

Sertifiserte byggrevisorer



Sertifiseringsorgan godkjenner foretak som byggrevisorer.

Foretakunderlagt revisjonsordning



Sertifiserte byggrevisorer reviderer foretakssystemene og vurderer om byggforetaket har tilfredsstillende system og kompetanse.

Alt OK =>
Godkjent revisjon!



2. Bruk av åpen BIM

Norge har en ledende posisjon i bruk av åpne bygningsinformasjonsmodeller (åpen BIM). Bruk av åpen BIM er på full fart inn i norsk og internasjonal byggenæring. Manglende eller mangelfull prosjektering er i dag en utfordring. Mye av prosjekteringen i byggenæringen skjer "stykkevis og delt", hvor hvert fag prosjekterer sine løsninger mer eller mindre uavhengig av de andre fagene.

For at prosjekteringen skal kunne skje på en effektiv og samordnet måte, må vi ta i bruk integrerte bygningsinformasjonsmodeller basert på åpne standarder og building SMART-teknologi. Bruk av åpne standarder gir mulighet for effektiv informasjonsutveksling mellom de ulike aktørene i byggeprosessen, og alle prosjekteringsbidragene samles i samme bygningsinformasjonsmodell. Framtidig mål i byggesaksbehandlingen bør være at den

prosjekterte BIM-modellen sendes til en offentlig regelsjekker for automatisk kontroll opp mot forskriftskrav.

BIM-en kan berikes med reell produktinformasjon fra entreprenør/leverandør (fabrikat, type, lenke til monteringsanvisning, produktdatablad, HMS-databald, DV-instruks, osv), og på denne måten sikre krav til produktdokumentasjon.

3. Økt standardisering

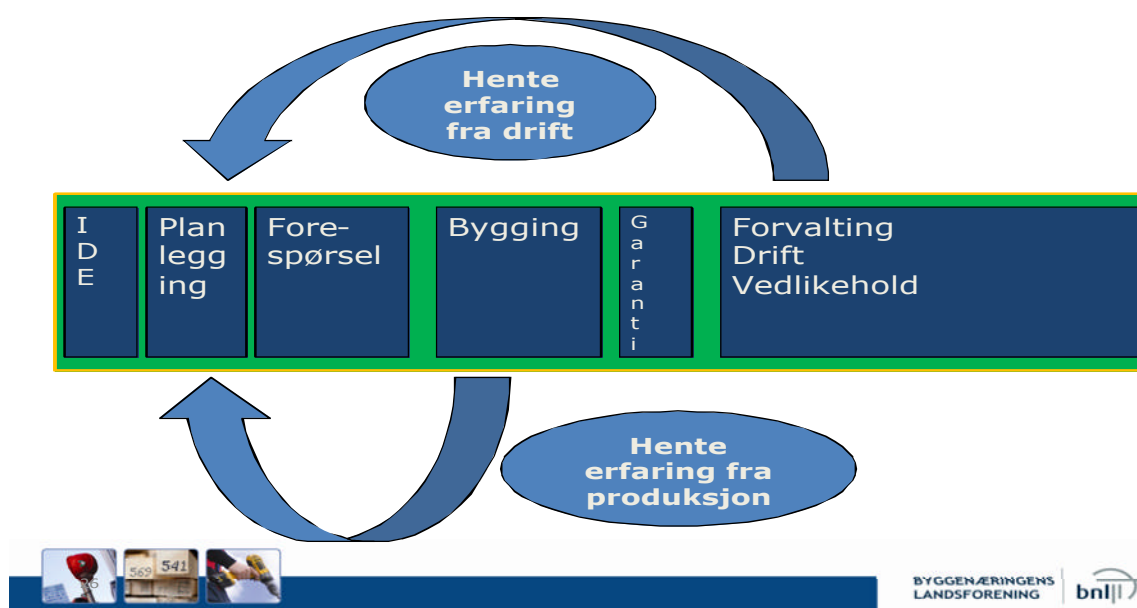
Økt bruk av standardløsninger vil være et viktig bidrag for å øke produktiviteten. Det kan både være felles bransjestandarder og firmaspesifikke standarder.

4. Nye kontraktsmodeller

Det er i planleggings- og prosjekteringsfasen at man best kan påvirke byggets kvalitet uten at dette fører til vesentlig økte kostnader. Erfaring fra Byggekostnadsprogrammet viser at 60 % av feilene i et bygg kan spores tilbake til plan og prosjekteringsfasen.

Erfaringer fra Lean construction, involverende planlegging eller andre samspillsmodeller er at dette gir god framdrift og kostnadskontroll. Bruk av samspillskontrakter kan gi besparelser som oppveier kostnadsøkningene som følger av nye krav til f.eks energieffektiv bygging.

I dag trekkes det fortsatt for lite veksler på erfaringer fra utførende og fra driftsfasen i en tidligfase av byggeprosjektene. Nedenfor en skisse for å synliggjøre hvordan det bør gjøres.



5. Regnskapsprinsippet inn offentlige budsjetter

Svært ofte etterspør offentlige byggherrer i kontraktene kun ut fra priskriteriet. For Statens vegvesens del er denne andelen så høy som 95 %, for andre offentlige byggherrer er denne

andelen også svært høy. Erfaringer fra svært mange prosjekter er at dette ikke er lønnsomt i det lange løp, fordi fokus blir rettet på kostnadsreduksjoner i initialfasen – og ikke på at det skal leveres ett bygg med gitte kvaliteter og som har lave driftskostnader. Initialkostnaden utgjør kun 15 – 20 % av kostnadene knyttet til et byggs levetid.

Derfor bør også de offentlige budsjetter endres fra kontant til regnskapsprinsippet, slik at bygget skrives av over levetid. I tillegg vil dette føre til at vedlikeholdskostnaden kommer fram.

Anbefalinger

Regjeringen bør i Stortingsmeldingen foreta drøftinger knyttet til:

- Hvordan kunnskapen i hele næringen kan tas i bruk for å redusere byggekostnadene og øke produktiviteten
- Hvordan det offentlige som byggherre kan stimulere til innovasjon og produktivitet gjennom valg av kontraktsmodeller
- Hvordan nå målsetting om bruk av BIM i alle fremtidige offentlige byggeprosjekter.

Referanser:

Ingvaldsen, T. og Edvardsen D. F., 2007, "Effektivitetsanalyse av byggeprosjekter", Rapport 1/2007, SINTEF Byggforsk

5) Universell utforming

Et begrep som favner vidt

Universell utforming brukes mest i forbindelse med problemstillinger knyttet til tilgjengelighet for rullestolbrukere. Det er imidlertid et omsegripende begrep, og inkluderer flere grupper. Blant annet skal personer med nedsatt syn eller nedsatt hørsel inkluderes. For hørselshemmede kan det dreie seg om bedre akustikk gjennom endringer av materialer, tilgang på teleslynger etc. For svaksynte kan f.eks. bruken av glassflater, belysning mm være sentrale faktorer.

BNL og bransjeforeningene tilknyttet BNL har et betydelig fokus på universell utforming, og slutter opp om Regjeringens mål om et samfunn som skal være mest mulig åpent og inkluderende for alle. Boligprodusentenes forening har vært sentralt inne i forbindelse med utformingen av nye byggetekniske forskrifter. Videre er BNL representert i referansegruppen for Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013.

BNL har i disse prosessene registrert at utfordringene er mange og kunnskapsbehovet stort på dette området. Byggenæringens hovedfokus innenfor universell utforming går naturlig nok på forhold som påvirker utforming av bygningskropper, og de mest sentrale problemstillinger er dermed tilgjengelighet for rullestolbrukere. Dette er også gjennomgående det mest kostnadskrevenne elementet. Byggenæringen har imidlertid også et betydelig fokus på utearealene knyttet til bygninger.

Nye forskrifter fra 1. juli

Den 1. juli trådte nye byggetekniske forskrifter (TEK) i kraft, med overgangsperiode frem til 1. juli 2011 for de fleste bestemmelsene. En av de viktigste endringene er skjerpede krav til universell utforming i nye bygg.

Nye publikumsbygg, arbeidsbygninger og uteområder skal nå være tilgjengelig for alle. Det innebærer bl.a. at det nå er obligatorisk å montere heis i alle nye arbeids- og publikumsbygg som har to eller flere etasjer.

For nye boliger er også kravet om universell utforming skjerpet. Det innebærer bl.a.

- Alle nye boliger skal ha minst ett bad som er rullestoltilpasset
- Heiskrav i boligblokker som har tre eller flere etasjer
- Krav om rullestoltilpasning i alle boligens hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad) i boliger i blokker med heiskrav og i boliger med funksjonene på bygningens inngangsplan

- Utearealene: Krav om trinnfri atkomst og lav stigning til bygninger med boenhet

Skjerpet lovkrav innebærer fare for lite smidighet

Regjeringen gir ikke rom for dispensasjoner hva gjelder de nye forskriftene knyttet til rullestoltilpasning. Byggenæringen v/Boligprodusentene har påpekt at særlig kravene til utearealene knyttet til bygninger med boenhet er sterke, og at vi risikerer å kunne få mange uheldige eksempler hvor i utgangspunktet gode og attraktive prosjekter mister attraksjonen på grunn av kraftig kostnadstillegg. Faren for at prosjektene må skrinlegges er dermed store.

- Hvis åpningen for dispensasjoner skal være så liten som Regjeringen har signalisert, ber BNL om at Regjeringen i Stortingsmeldingen varsler at den på dette området vil foreta en evaluering av effektene av ny byggtekniske forskrift på dette området.

Skjerpet lovkrav innebærer økte kostnader

I etterkant av innføringen av ny TEK har det kommet flere mediaoppslag, hvor bl.a. representanter fra OBOS og Selvaag Bolig uttrykker bekymring over at de nye kravene fører til betydelig dyrere boliger. OBOS har vist til et boligprosjekt på Ensjø hvor de nye kravene innebærer at en leilighet må økes fra 35 til 49 kvm, og det innebærer en prisøkning på ca 600.000 kr. Selvaag har anslått en fordyring på nye boliger på 200.000 kr pr bolig. KRDB har på sin side antydnet en kostnadsøkning på inntil 100.000 kr pr bolig.

Det rår åpenbart ulike syn på hvor fordyrende de nye kravene knyttet til universell utforming vil være, og partene opererer med svært forskjellige anslag. En første antakelse er at OBOS og Selvaag fokuserer på mindre boliger, mens KRDBs tilnærming er et gjennomsnittlig anslag for alle boliger.

Dette er en problemstilling hvor krav om økt tilgjengelighet om nye boliger står mot problemer knyttet til etablering i boligmarkedet. Særlig gjelder dette i pressområdene hvor boligprisene i utgangspunktet er høyest, og hvor mange personer med begrenset egenkapital opplever betydelige problemer med å tre inn på boligmarkedet.

Prisstatistikk fra OBOS viser at bruktboligprisene for OBOS-tilknyttede boliger har blitt 6-doblet i løpet av de siste 17 år, målt i nominelle kroner. (Korrigert for inflasjonen har prisene blitt firedoblet). I oktober 2010 ble en ny historisk pristopp nådd med en gjennomsnittlig kvm-pris på 33.200 kr på de omsatte boligene. Prisstatistikken viser også at små boliger har hatt en vesentlig høyere prisvekst enn store boliger.

Det er all grunn til å anta at etterspørselen etter mindre boliger vil øke ytterligere i årene fremover. Vi er nå i starten av en ungdomsbølge, i 2019 vil det være ca 100.000 flere personer i aldergruppen 20-29 år enn i 2009, og svært mange av disse vil etterspørre små og relativt rimelige boliger som sin første bolig. Kravene om rullestoltilpasning vil begrense forsyningen av denne typen boliger.

- BNL ber Regjeringen foreta analyser knyttet til nettopp disse problemstillingene, og bl.a. vurdere offentlige tiltak som kan bidra til å lette situasjonen for førstegangsetablerende i boligmarkedet.

Stimulanser for økt tilgjengelighet i eksisterende boliger

Ny byggteknisk forskrift berører kun nye bygg. De fleste av fremtidens bygg og boliger er imidlertid allerede bygget. Tall fra Folke- og boligtellingsen i 2001 viste at kun 7 prosent av eksisterende boliger er tilgjengelig for rullestolbrukere.

Vi går inn en kraftig eldrebølge. Om 20 år vil vi være 400.000 flere personer over 67 år enn hva tilfellet er i dag. Og i 2050 vil antall personer over 80 år være nesten 3-doblet i forhold til i dag. Boliger som bygges i dag skal stå i mange år, og det er etter all sannsynlighet god samfunnsøkonomi å fylle boligmassen med universelt utformede boliger, som kan føre til at eldre kan bo hjemme lengre enn de ellers hadde kunnet.

På Byggedagene i mars 2010 sa statsråd Navarsete følgende om dette:

”Mange av oss vil gjennom livet kunne oppleve noko som gjer bustaden vår mindre brukeleg, ikkje minst når me når godt vaksen alder. Skal me møte det auka talet på eldre i samfunnet på ein verdig og samfunnsøkonomisk god måte, må me syte for at folk kan bu heime så lengje dei ynskjer og er i stand til det.

I Oslo kostar til dømes ein sjukeheims plass i kommunen meir enn 600 000 kroner i året. Offentlege budsjett kan sparast for mange millionar om langt fleire bustader blir universelt utforma. Men viktigast: Dei aller fleste vil bu heime så lengje det er muleg. Det må me som samfunn få til.”

Særlig for eksisterende boliger er det i dag svært få offentlige virkemidler for å kunne stimulere til økt tilgjengelighet. Det mest konkrete er et tilskudd fra Husbanken til etterinstallering av heis i eksisterende blokkbebyggelse. Både i 2009, 2010 og 2011 har bevilgningen vært på 5 mill kr pr år. Utover dette kan Husbanken yte lån med Husbankens rentebetingelser til tiltak på dette området.

- BNL ber om at Regjeringen i Stortingsmeldingen foreslår mer omfattende offentlige stimulanser for å få til økt tilgjengelighet i eksisterende bolig- og bygningsmasse.

6) Boligpolitikk

Den demografiske utviklingen gjør at vi i løpet av 20 år vil være om lag 6 millioner mennesker i Norge. Det er derfor viktig at en av målsetningene for bygningspolitikken er å sikre en mest mulig stabil boligforsyning. Politiske virkemidler på alle forvaltningsnivåer må innrettes slik at boligforsyningen sikres. Sett fra byggenæringens side er kontinuitet i boligbyggingen viktig både i forhold til kostnader ved bygging av boliger og når det gjelder å opprettholde og videreutvikle kompetanse.

BNL vil peke på at det er de kommunene som har drevet en aktiv plan- og arealpolitikk som har klart og legge til rette for en jevn og stabil boligbygging.

BNL vil innledningsvis peke på at det er viktig at meldingen til stortinget tar utgangspunkt i en virkelighetsbeskrivelse som er korrekt og som gjenspeiler situasjonen i næringen. I beskrivelsen av feil og mangler i byggevirksomheten er det derfor viktig at departementet skiller mellom kostnader for retting av feil og mangler før overlevering og utbedringskostnader etter overlevering til kunden, jf rapport fra Sintef 2008.

BNL mener også at det er viktig at meldingen drøfter Husbankens rolle som boligbank og rolle for å sikre boligforsyningen. Under lavkonjunktur er det særlig viktig at Husbanken kan finansiere boliger og dermed motvirke kompetansetap og dempe uheldige effekter av konjunktursvingninger. Stortingsmeldingen bør drøfte boligpolitikk og boligforsyning.

BNL viser for øvrig til brev fra Boligprodusentene til KRD den 15.11.2010.

7) Det offentliges struktur / organisering av forvaltningen

BNL mener at forståelsen for byggenæringens betydning og rolle i samfunnet har økt de siste årene. Om lag 40 % av det byggenæringens leveranser går til det offentlige. Dette utgjør om lag 100 mrd kroner pr år. Det offentlige har både profesjonelle og dyktige byggherre -organisasjoner, men også kommuner som sliter med svak innkjøpskompetanse.

BNL mener det er viktig at det offentlige styrker sin kompetanse og bruker offentlige anskaffelser til å etterspørre andre kvaliteter enn bare lavest mulig pris.

For byggenæringen fortøner det offentlige seg ofte som fragmentert og lite samkjørt. Lovgivningen som berører byggenæringens bedrifter er spredt på så å si alle departementene, uten at det skjer en tilstrekkelig form for koordinering fra forvaltningens side.

Bygningsdelen av plan og bygningsloven ligger i KRD, mens plandelen (og planavdelingen) forvaltes av Miljøverndepartementet. Institusjoner som BE, Husbanken, Enova, DIFI, NVE, Statsbygg og Forskningsrådet jobber alle med saker som er sentrale for næringen, og kan også gi ulike signaler/tolkninger av felles problemstillinger. Samtidig som de ligger under ulike departement med ulik innsikt i byggenæringens utfordringer.

BNL ser at det er saklige argumenter for å beholde ansvaret for ulike sider av lovverket i ulike departement, men mener det er behov for en sterkere koordinering.

Det er en sterk sammenheng mellom plansak og byggesak. Men sammenhengen i lovverket svekkes ved at loven forvaltes i hovedsak i to ulike departement. BNL mener det er viktig at plan- og bygningsloven forankrets et sted og vil derfor forslå at ansvaret for loven samles i KRD og at planavdelingen i Miljøverndepartementet(MD) flyttes fra MD til KRD.

Samtidig er det viktig å styrke BE. BNL ønsker å gi uttrykk for støtte til de tanker som direktør i BE Morten Lie har gitt uttrykk for, med tanke på å utvikle BE til et kompetansesenter for og med byggenæringen. Dette er en riktig utvikling. Samtidig mener BNL at det bør opprettes en internasjonal avdeling i BE som skal ha særskilt ansvar for å følge med i rettsutviklingen i EU.

BNL stiller gjerne opp for å utdype forslagene i brevet.

Mvh

Audun Lågøy
Direktør kommunikasjon og næringspolitikk
Byggenæringens Landsforening