

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 dep.
0032 Oslo

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.
Per Jæger

Dato
12.11.2010

HØRINGSSVAR - STORTINGSMELDING OM BYGNINGSPOLITIKK

Boligprodusentenes Forening gir med dette innspill til den annonserte stortingsmeldingen.

Foreningen ber om at meldingen til Stortinget ivaretar følgende:

- Feil og mangler i byggevirkksomheten har fortsatt en del av regjeringens premisser for bygningspolitikken. Vi ber om at meldingen i sin omtale av feil og mangler bruker begreper som skiller mellom kvalitetskostnader før overlevering til byggherren/forbruker på den ene siden og utbedringskostnader etter overlevering på den andre siden i henhold til rapport 17-2008 fra SINTEF.
- EU-regelverket får stor innvirkning på byggevirkksomheten. Statens bygningstekniske etat må få ressurser for å kunne overvåke regelverksutviklingen i EU. Det bør legges opp til årlige meldinger til stortinget om status for EU-lovgivningen og hvordan dette vil påvirke den nasjonale byggevirkksomheten.
- Stortingsmeldingen må sikre boligforsyningen og Husbankens rolle som boligbank. Ivaretagelse av kvalitet i boligbyggingen forutsetter kontinuerlig aktivitet. Særlig er blokkbygging skadelidende av at denne formen for byggevirkksomhet er underlagt konjunkturstyring. Under lavkonjunktur er det særlig viktig at Husbanken kan finansiere nye boliger og dermed motvirke kompetansetap og dempe uheldige effekter av svingninger mellom høy og lavkonjunktur. For å ivareta en minste boligforsyning må Husbanken sikres tilstrekkelige økonomiske rammer.

I det følgende er forslagene nærmere begrunnet.

Kvalitet – feil og mangler

Det er nå en fare for at statlig reguleringer fører til uhensiktsmessig ressursbruk og en betydelig kostnadsvekst for nye boliger. Dette følger som konsekvens av en rekke nye krav om standardheving og dokumentasjonskrav. Kontrollreformen som trer i kraft 1.7.2011 er bygget på usikre anslag om feil og mangler. Byggskader er tidligere omtalt ved en sammenblanding av kvalitetskostnader i byggeprosessen og reklamasjonskostnader som påløper etter overlevering. Situasjonsbeskrivelser innen dette feltet må for fremtiden skille mellom kostnader som rammer næringens bunnlinje (kvalitetskostnader) og

reklamasjonskostnader som innebærer ulempe for byggherren eller forbrukeren. Metoden for slike beskrivelser er godt utredet i prosjektrapport nr. 163, 1994 fra Byggforsk og i rapport 17, 2008 fra SINTEF.

Hvis meldingen vil vurdere virkemidler innen kvalitetskostnader og produktivitet for produksjon av boligblokker ligger kunnskapsgrunnlaget i rapport nr. 1, 2007 fra SINTEF. Rapporten påviser statistisk signifikant sammenheng mellom utøvet ledelse og effektivitet.

Det er vel kjent at fastsetting av mål for forbedring som følges av målinger og systematisk registrering skaper synlighet og kan drive prestasjoner i riktig retning. Disse elementene er medtatt i regelverk for internkontroll, men oversett som virkemiddel i plan- og bygningsloven. Positive stimulerende elementer burde ha en plass i systemkravene innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Det som skjer er det motsatte - økte dokumentasjonskrav belaster de bedriftene som tar regelverket på alvor. Vi foreslår derfor at en nå legger til rette for lettelse gjennom regelverket for de bedriftene som kan dokumentere prestasjoner innen målsatt forbedring og dokumentert kundetilfredshet.

Vi foreslår dessuten følgende:

Mange virksomheter er profesjonelle i rollen som søkere. Disse produserer fra 50 til 100-talls byggesøknader årlig. Vi foreslår at disse premieres for å ivareta et sentralisert foretaksansvar for et stort volum av byggesøknader. Dette ville redusere effekten av variasjon i kommunal saksbehandlingspraksis som disse foretakene opplever jevnlig. Når rammesøknad er gitt, burde slike foretak selv kunne håndtere prosessen frem til utstedning av ferdigattest. Andre sektormyndigheter vurderer slike løsninger. Se skattedirektørens artikkel i Dagens Næringsliv 25. oktober.

Boligpolitikk - boligforsyning og arealpolitikk

Politikk påvirker boligforsyningen. Arealpolitikk og konjunkturpolitikk er tunge drivkrefter som påvirker byggevirksomheten. Vi erfarer på nytt i disse dager at blokkbygging av boliger kun skjer medstrøms på en voksende konjunktur. Boligbyggerne trapper ned sitt produksjonsapparat i lavkonjunktur og trapper opp i oppgangstider. Kravet fra banker som finansierer byggelånet, om en salgsgrad på 60 %, bidrar til denne situasjonen. Alle de profesjonelle boligbyggerne skal dermed bygge sine blokker i høykonjunkturen samtidig som investorer kommer på banen som boligutviklere.

Det er et tankekors at de mest energi- og miljøvennlige boligene ikke blir bygget når ressursene er ledige. Når alle boligprosjekter skal realiseres i en oppgangskonjunktur blir ressursene kostbare, boligene dyre og med økt sannsynlighet for at kvaliteten blir skadelidende på grunn av kombinasjonen av økende tekniske kompleksitet og manglende kontinuitet i produksjonen.

Det er behov for en motkonjunkturpolitikk og finansielle virkemidler for å sikre større grad av kontinuitet i boligforsyningen. Stortingsmeldingen bør adressere flere ulike virkemidler som samlet kan bidra til en motkonjunkturpolitikk for bygging av de mest energi- og miljøriktige boligene. Husbanken har hatt og bør ha en vesentlig rolle som boligbank for å løse disse utfordringene.

Kompleksiteten i regelverket for byggevirksomheten

Ingen av sektormyndighetene kjenner det fulle omfanget av reguleringer som treffer byggevirksomheten. En betydelig andel av det offentlige regelverket er overført fra EU-

systemet i form av direktiver. I fremtiden vil vi også se "regulations" med enda mindre rom for nasjonal tilpasning enn det vi finner i direktivene.

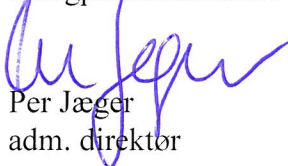
Statens bygningstekniske etat må få ressurser for å kunne overvåke regelverksutviklingen i EU. Det bør legges opp til årlige meldinger til stortinget om status for EU-lovgivningen og hvordan dette vil påvirke den nasjonale byggevirkosomheten.

Kostnadsnivået for norsk boliger påvirkes av summen av reguleringer, og det er et påtrengende behov for å kartlegge helheten av regelverk som styrer byggevirkosomheten. Det er et tankekors at sektormyndighetene hver for seg er pålagt å analysere konsekvenser av nye reguleringer, uten at noen kjenner helheten i omfanget av reguleringer. Typisk er at Olje- og energidepartementet får ansvar for bygningsenergidirektivet, som ikke samordnes med den øvrige virkemiddelbruken som skjer i Kommunal- og regionaldepartementet.

Det bør nedsettes et fast utvalg med representanter fra "byggningsdepartementene", som sammen med representanter for næringen, får i oppgave å vurdere de samlede konsekvensene av regelverket med sikte på:

- unngå overlappende reguleringer
- overvåke og foreslå justeringer for tilpassninger til EU-regelverk
- ivareta konsekvensanalyser av akkumulerte effekter for byggevirkosomheten

Vennlig hilsen fra
Boligprodusentenes Forening



Per Jæger
adm. direktør