

Kommunal og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 22. nov 2010

Att: Morten Havraaen

Dokumentet er også sendt til postmottak@krd.dep.no

INNSPILL TIL STORTINGSMELDING OM BYGNINGSPOLITIKK

Det vises til invitasjon til å komme med innspill til pågående arbeide med stortingsmeldingen om bygningspolitikk. Foreningen Næringseiendom og Grønn Byggallianse er to foreninger som representerer store deler av norsk eiendomsbransje. Våre medlemmer eier mer enn 30% av alle næringseiendommer i Norge. Vi vil peke på at prosjektutvikling, forvaltning, drift og investeringer knyttet til fast eiendom er viktige verdiskapere i samfunnet. Vi forventer derfor at myndighetene fortsetter å stille krav til oss og at vi sammen har en løpende dialog som sikrer bedre utvikling og forvaltning av bygg. KR D's invitasjon til å komme med innspill til bygningspolitikk, er slik sett innledningen til en dialog vi ønsker velkommen.

Innledningsvis vil vi bemerke at vi i all vesentlighet støtter Arnstadutvalgets anbefalinger knyttet til energieffektivisering av bygg. Dette viser at vi vil ta et betydelig ansvar for å bygge et energieffektivt Norge. Vi ber om at myndigheten snarest vedtar en plan der hele tiltakspakken iverksettes.

Vi ber myndighetene utarbeide en bygningspolitikk som sikrer at:

1. Myndigheter, byggeiere og bransjens øvrige aktører samarbeider om energieffektivisering.

Dette gjøres bl.a gjennom at:

- a. Myndighetene raskt fastsetter nasjonale energisparemål
- b. Det etableres nye beregningsmetoder, krav til effektiv drifting av bygg og et nasjonalt måleinstrument for måling av effekt av tiltak
- c. Det stilles minimumskrav til energi- og miljøstandard i alle bygg eiet eller leiet av det offentlige
- d. Det innføres finansieringsordninger som stimulerer til offensiv satsning på energieffektivisering
- e. Det innføres omsetningsforbud mot enkeltkomponenter som ikke tilfredsstillende gjeldende TEK
- f. Husleiloven harmoniseres med øvrige mål og tiltak slik at energieffektivisering blir mulig både økonomisk og praktisk

2. Rammebetingelsene for hele næringen blir mest mulig forutsigbare

Dette gjøres bl. a gjennom at:

- a. Nye lover og forskrifter konsekvensutredes før de vedtas
- b. Det i større grad samordnes på tvers av departementer og direktorater
- c. Norge i større grad er tilstede i EU
- d. Det gjennomføres strategisk arealplanlegging

3. Universell utforming av bygg og uteområder gjøres funksjonelt, praktisk gjennomførbart og hensyntatt økonomiske konsekvenser

Dette gjøres gjennom

- a. En modifisering av gjeldende forskrift
- b. Fleksible løsninger for eksisterende bygg

4. Bygningsvern ivaretar både samfunnsmessige og bedriftsøkonomiske hensyn

Dette gjøres gjennom

- a. Bedre vern av prioriterte objekter
- b. Skarpere prioritering av hva som skal vernes

5. Bygge-, anleggs- og eiendomsbransjens (BAE-bransjen) samfunnsmessige betydning synliggjøres og løftes

Dette gjøres gjennom

- a. Samordning og økt satsning på forskning og utvikling (FOU)
- b. Utvidelse og modernisering av grunn- og videreutdanning
- c. Synliggjøring av sammenhengen mellom kvaliteten på bygg og omgivelser og en god samfunnsutvikling

Punktene er nærmere utdypet i de følgende sider.

Vi står selvsagt til disposisjon for videre utdypning og for å avklare eventuelle uklarheter.

Vennlig hilsen

for

Foreningen Næringseiendom


Thor Olaf Askjer

Adm direktør

for

Grønn Byggallianse


Erik Hammer

Daglig leder

1. Myndigheter, byggeiere og bransjens øvrige aktører samarbeider om energieffektivisering.

Dett gjøres bl.a gjennom at:

a. Myndighetene raskt fastsetter nasjonale energisparemål

Vi støtter de målsetninger som angis i Arnstadutvalget. Det at det tidlig blir vedtatt mål og delmål for energieffektivisering, fører i seg selv til at aktørene retter sin oppmerksomhet mot målene og anvender sine beste ressurser til å finne gode løsninger. Eiendomsbransjen er innstilt på å bidra aktivt til å nå målene, noe etableringen av Grønn Byggallianse og Norwegian Green Building Council er en indikasjon på.

b. Det etableres nye beregningsmetoder, krav til effektiv drifting av bygg og et nasjonalt måleinstrument for måling av effekt av tiltak

Det er i dag ingen direkte sammenheng mellom teoretisk beregnet energiforbruk og faktisk forbruk. Dette vanskeliggjør etterprøving og justering. Man må utvikle nye metoder slik at man har mulighet til å oppnå de besparelser man har satt som mål. Likeledes må det gjennom lov eller forskrift fastsettes krav til energiforvaltning i bygg. Bryter man det store energisparemålet ned til årlige sparemål og følger opp resultatutviklingen, vet man år for år hvorvidt man er på vei mot målet. Et slikt nasjonalt måleinstrument vil være indikatoren for å justere virkemiddelapparatet periode for periode.

c. Det stilles minimumskrav til energi- og miljøstandard i alle bygg brukt av det offentlige

Det vil ikke være mulig å få til et nasjonalt løft om ikke det offentlige som eiere eller brukere av bygg setter de strengeste krav til energieffektivitet i de byggene de selv bruker. Det må derfor fastlegges ved lov eller forskrift at for alle nye bygg eller nye leiekontrakter der det offentlige er leietaker, skal byggene tilfredsstillende en nærmere definert miljøklasse. Det er gode grunner for å anvende Breeam som bransjen nå går sammen om å etablere.

d. Det innføres finansieringsordninger som stimulerer til offensiv satsning på energieffektivisering

Energieffektivisering fordrer investeringer. Selv om en del investeringer har en relativt kort nedbetalingstid, vil det i tillegg fordres betydelige investeringer som ikke så lett lar seg forsvare i et overskuelig perspektiv sett med beslutningstakerens øyne. Det er følgelig behov for finansieringsordninger – særlig for eksisterende bygningsmasse. Tilskuddene må i en oppstartsfase være romslige og de må være rettighetsbaserte. Man har gjort en antagelse om at det kreves tilskudd på nivå 40% av merkostnadene for å få fart i investeringene. Det er åpenbart at det er sluttbrukeren som må betale. For likevel å markere at dette dreier seg om et nasjonalt løft løpende over en generasjon, etableres et energifond. Gjeldende energifond benyttes som startkapital. Fondet finansieres deretter fra 40% av gjeldende el-avgift. For å holde et høyt og vedvarende trykk på finansieringen, må den mest mulig fristilles fra statsfinansene. Det foreslås derfor at energifondet forvaltes av et styre sammensatt av deltagere fra staten og av representanter for ulike typer av byggeiere og sluttbrukere av bygg. Fondet administreres av Enova – dog med et

helt nytt mandat i forhold til dagens.

e. **Det innføres omsetningsforbud mot enkeltkomponenter som ikke tilfredsstillers gjeldende TEK**

Også ved enøktiltak og rehabilitering som ikke er meldepliktige tiltak skal det kun benyttes delkomponenter og produkter tilsvarende de som benyttes i nybygg oppført etter gjeldende TEK. (Eks vinduer, varmegjenvinnere etc)

f. **Husleieloven harmoniseres med øvrige mål og tiltak slik at energieffektivisering blir mulig både økonomisk og praktisk**

Med dagens lov og praksis omkring husleieforhold, er det huseier som må dekke investeringene knyttet til energieffektivisering, mens leietaker oppnår besparelser. Likeledes vil det rent praktisk være vanskelig å foreta energieffektivisering av hele bygg, mens deler av bygget er leid ut. Det mangler følgelig en avtalestruktur som muliggjør økning av byggets miljøstandard gjennom leieforholdets løpetid. Vi vil ta et initiativ til å utarbeide en ny bransjestandard som ivaretar dette behovet. Det vil under arbeidets gang avdekkes hvorvidt det er nødvendig med endringer i lov eller forskrift.

2. Rammebetingelsen for hele næringen blir mest mulig forutsigbare

Dette gjøres bl. a gjennom at:

a. **Nye lover og forskrifter konsekvensutredes før de vedtas**

Av ulike årsaker, har myndighetene sett nødvendigheten av å innføre økt regulering av byggevirkosomheten i Norge. Reguleringene er motivert dels av at vi ønsker en høyere standard på bygningsmassen vår (eks energibruk og universell utforming), dels er de motivert ut fra å unngå feil og skader på materiell og helse (eks Brannforskrift, Byggherreforskrift, krav til tredjepartskontroll osv). Det er ikke gitt at vi oppnår er forbedring tilsvarende summen av alle lov- og forskuddendringene. Bl.a er det en risiko for at rigide kontrollordninger fører til flere feil og flere følgeskader i det fokuset i større grad siktets inn på segmentert kontroll i stedet for et helhetlig kvalitetsfokus. Det er også en betydelig risiko for at summen av krav bidrar til uforholdsmessige kostnadsøkninger. Ethvert forslag til endring av lov eller forskrift må derfor konsekvensutredes før de treer i kraft.

b. **Bedre samordning på tvers av departementer og direktorater**

Offentlige rammebetingelser for BAE-næringen ivaretas i dag av en rekke departementer og direktorater. Dette vanskeliggjør en helhetlig politikk fra myndighetens side, og det gjør det komplisert for næringen å forholde seg til rammebetingelsene. En koordinering fra myndighetenes side anbefales. Vi vil særlig påpeke behovet for å samle forvaltningen av støtte- og tiltaksordninger knyttet til energieffektivisering.

c. **Norsk tilstedeværelse i EU**

Det oppfattes at Norge i liten grad er til stede mens det ennå finnes påvirkningsmulighet på direktiver som senere blir førende for norsk lovgivning. Det anbefales større norsk

tilstedeværelse i EU samt raskere informasjon og integrering i nasjonalt arbeid.

d. **Det gjennomføres strategisk arealplanlegging**

Det oppleves stor forskjell fra region til region med tanke på strategisk arealplanlegging. Vi inviterer til en dialog om hvordan det kan innføres strategisk arealplanlegging i et bærekraftig perspektiv.

3. Universell utforming av bygg og uteområder gjøres funksjonelt, praktisk gjennomførbart og hensyntatt økonomiske konsekvenser

Dette gjøres gjennom

a. **En modifisering av gjeldende forskrift**

Vi har en oppfatning av at nye krav til universell utforming av nybygg slik de fremkommer av TEK 10 i for liten grad gir rom for alternative løsninger som både tilfredsstillende behovene samtidig som de er bedre praktisk og økonomisk forankret. Vi mener det er grunn til å se på en modifisering av dagens forskrift.

b. **Fleksible løsninger for eksisterende bygg**

Når man skal få eksisterende bygningsmasse universelt utformet, må man i større grad gi rom for stedlige tilpasninger og større grad av kompromisser.

Både a) og b) bør gjennomføres bl.a i samarbeide med de funksjonshemmedes organisasjoner.

4. Bygningsvern ivaretar både samfunnsmessige og bedriftsøkonomiske hensyn

Dette gjøres gjennom

a. **Bedre vern av prioriterte objekter**

Det finnes i dag en rekke bygninger og bygningsmiljøer som ikke har formell vernestatus, men som likevel har en kulturhistorisk verdi. Dette vil vi kunne utnytte kommersielt dersom vi får en bedre dialog med myndighetene knyttet til prioriteringer, løsninger, offentlige leietakere samt finansiering.

b. **Skarpere prioritering av hva som skal vernes**

I dag finnes liten forutsigbarhet i hva som skal bevares og hvorfor. Ethvert prosjekt eller område vil i egen kraft kunne tåle en viss andel av vern. Dersom større områder eller andeler av et område ønskes vernet, må dette ivaretas av det offentlige.

5. Bygge-, anleggs- og eiendomsbransjens (BAE-bransjen) samfunnsmessige betydning synliggjøres og løftes

Dette gjøres gjennom

a. **Samordning og økt satsning på forskning og utvikling (FOU)**

Planlegging, bygging og drifting av bygg blir mer komplekst. Det finnes i dag relativt lite systematisert forskning og utvikling. Det foreslås at dette koordineres på en mer

målrettet måte.

b. Utvidelse og modernisering av grunn- og videreutdanning

For å lykkes bl.a med ambisiøse energisparemål, kreves kompetanse innen planlegging, entreprenørskap, utførelse og drift. Pioneerene er allerede i full gang med å skaffe seg slik kompetanse. Men for å få en hel nasjon av planleggere, utførende og eiere/driftere av bygg opp på et tilstrekkelig nivå, må det drives et kontinuerlig arbeid med grunnutdanning, videreutdanning og etterutdanning. Utdanningen må i all hovedsak innpasses i det etablerte utdanningssystemet. Samtidig må det stilles krav til minimumskompetanse for alle som deltar i prosjekter som skal få finansieringsbistand i henhold til pkt 1 d).

c. Synliggjøring av sammenhengen mellom kvaliteten på bygg og omgivelser og en god samfunnsutvikling

Det er en kjent, men likevel lite uttalt sammenheng mellom trivsel og effektivitet på den ene siden, og byggenes kvalitet og utforming på den annen side. Når man i større grad øker bevisstheten om hvor stor påvirkning de fysiske miljøene har på trivsel, velvære og produktivitet, vil byggene planlegges og utformes bedre og det vil bli større status å få være med på å utvikle, bygge og drifte bygg.