



Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noieiendom.no

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

Deres ref: 12/1667-1

Oslo, 28.09.12

HØRING "SAK 10"

ENDRINGER KNYTTET TIL UAVHENGIG KONTROLL

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca 30% av landets næringseiendommer. Norsk Eiendom bidrar til ansvarlig steds- og byutvikling og representerer de private byggherrene i verdikjeden. Norsk Eiendom er tilsluttet NHO.

Norsk Eiendom setter pris på at departementet setter søkelyset på kvalitetsutfordringene og ønsker å bidra til å bedre kvaliteten i norske bygg. Vi har tidligere meddelt departementet at vi lojalt vil støtte opp om departementets initiativ. Etter hvert som tiden nærmer seg ikrafttredelse og vi får oversikt over hvor rigid regelverket blir, samtidig som det finnes en rekke uavklarte punkter, blir vi mer og mer overbevisste om at ordningen ikke vil ha den tiltenkte effekt. Vi frykter tvert om at det rigide regelverket vil bidra til redusert kvalitet og økte kostnader.

Vi anbefaler departementet å benytte anledningen som nå er gitt gjennom ESA-saken til å utforme et helt nytt og forenklet kontrollregime. Vi føler oss sikre på at en samlet bransje vil bidra konstruktivt slik vi fikk eksempel på da Direktoratet for Byggkvalitet nylig inviterte til dialog om forenklinger i byggesaksbehandlingen.

I det følgende utdyper vi hvorfor vi anbefaler statsråden å trekke tilbake ordningen med uavhengig kontroll for i stedet å etablere en enklere og mer målrettet ordning.

1. Forenklinger

Regjeringen har gjennom flere statsråder, senest gjennom KRD's egen Meld. St.28, bebudet forenklinger. Det kan ikke være tvil om at innføring av uavhengig kontroll er det motsatte av forenkling.

Allerede i dag har vi rigide og ressurskrevende rutiner bl.a. hjemlet i Byggesaksforskriften, Internkontrollforskrift, Byggherreforskrift etc etc. Fra mange hold i hele verdikjeden slås det fast at man opplever at svært mye tid går med til dokumentasjon og kontrollrutiner ved skrivebordet – ofte på bekostning av praktisk syning og kontroll.

Vi er enig i departementets vurdering av at kvaliteten i norske byggesaker er for dårlig, og det er grunn til å tro at dette kan henge sammen med dårlige holdninger og manglende kompetanse. Det vil likevel finnes et skjæringspunkt der rigiditet hindrer kvalitet, helhetssyn og ansvarfølelse. Vi tør hevde at det ikke på noen måte er sannsynliggjort at det foreslåtte kontrollregimet bidrar til bedret total kvalitet.

2. Kostnader

Når nye regler innføres, er det et mål fra myndighetenes side at reglene og rutineene skal bidra til bedre bygg, og større sikkerhet for helse og miljø. Som representant for byggherresiden i privat sektor, kan vi bekrefte at her er store forbedringspotensialer. Enhver regelendring har likevel en betydelig kostnad uten at den nødvendigvis har en inntektsside verken i form av økt kvalitet eller lavere total kostnad.

Kostnadene for innføring av uavhengig kontroll slik forslaget nå ligger på bordet, er betydelig for hver eneste byggesak. Alle privatpersoner som skal oppføre et bygg eller foreta en meldepliktig rehabilitering samt alle offentlige og private byggherrer, vil fra dag en etter ikrafttredelse bli påført betydelige kostnader uten at man kan dokumenter eller sannsynliggjøre at ordningen verken på kort eller lengre sikt vil bidra til redusert total kostnad.

3. Tillit og samspill

Vi tror at økt kvalitet i norske bygg bare kan oppnås gjennom et tillitsfullt og nært samspill mellom de seriøse aktørene i bygge- og eiendomsbransjen og myndighetene på ulikt nivå. En forhastet innføring av et omfattende og kostbart regelverk som bransjen er tvilende til vil ha den ønskede effekt, er ikke med på å bygge tillit mellom partene. Ordningens grunnstruktur er da også kontrollerende og ikke tillitsbyggende.

4. Tilpasninger kunngjort i høringsbrev datert 02.07.12

Vi registrerer at departementet i sine endringsforslag og utdypende kommentarer ivaretar en del av de kritiske merknader vi ga i møte med departementet i mai dette år. Uten å ta endelig stilling til de enkelte endringsforslagene, kan det for oss synes som om forskriftene er i ferd med å bli bedre. Likevel vil vi peke på to forhold der det fremdeles er svært uklart; nemlig ytelsesbeskrivelsen for hva kontrollen faktisk skal inneholde og ansvarsforholdet mellom aktørene i kontrollregimet. Dette er i seg selv alvorlige mangler som det ikke er enkelt å finne en god løsning på.

5. Departementet må uansett gjøre visse endringer

Departementet har i brev av 13.07.12 vedgått overfor ESA at det må gjøres endringer i godkjenningsordningen i forhold til hvordan den nå foreligger for ikrafttreden 01.01.13. Trolig som en konsekvens av dette har departementet i en anbudsutlysning den 28.06.12 bedt om "å få utredet alternative måter å sikre kvalitet i byggetiltak.

Fra departementets kunngjøring datert 28.06.12 på DOFFIN.no kan vi lese:

"Formålet med anskaffelsen er å få utredet alternative måter å sikre kvalitet i byggetiltak. Bakgrunnen er at Kommunal- og regionaldepartementet har besluttet å ta kravet om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen ut av plan- og bygningslovgivningen, og i stedet bruke andre virkemidler. Utredningen skal gi departementet et grunnlag for å vurdere alternative virkemidler som ivaretar kvalitet på en like god måte.

Utredningen kan baseres på egne undersøkelser kombinert med erfaringer innhentet på eksisterende undersøkelser, analyser og sammenligninger. Det kan med fordel vurderes hvilke virkemidler som er valgt i andre land, og erfaringer fra disse."

Sett i lys av at man må endre godkjenningsordningen, må man uansett gjøre mer eller mindre omfattende endringer med virkning fra 01.01.14.

6. Oppsummert

Norsk Eiendom er enig i at det må gjøres tiltak for å bedre kvaliteten i norske bygg. Vi kan ha forståelse for at det trengs et regelverk for å beskytte forbrukermarkedet og uprofesjonelle byggherrer, mens vi vil hevde at det profesjonelle markedet henholdsvis på byggherre- og leverandørsiden selv må rydde opp i forholdene. Et nytt kontrollregime trenger følgelig et helt nytt og annerledes utgangspunkt.

Vi vil strekke oss lang for å medvirke til en god kontrollordning for bedre bygg.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør