

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Deres ref: 15/1644  
[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Lysaker, 6. mai 2015

## **Høringsuttalelse: Lovforslag om endringer i plan- og bygningsloven - Endringer i reglene om sentral godkjenning**

**NBEF mener at byggeiers/tiltakshavers synspunkter og innspill i for liten grad er reflektert i grunnlaget for forslagene til endringer i regelverket. Ekspertene bak rapporten «Enkelt å være seriøs» er ensidig sammensatt fra leverandørsiden i BAE-næringen.**

**NBEF er positive til alle tiltak som kan fremme seriøsitet og hindre arbeidslivskriminalitet. Vi er negative til foreslåtte regelenringer som kan gi foretak i nSG privilegier som kan gå på bekostning av kvalitetssikring i det enkelte tiltak gjennom unntak fra obligatorisk uavhengig kontroll og som vil kunne svekke byggherrens rettigheter.**

**NBEF kommer i uttalelsen med innspill som kan gjøre nSN til en bedre verktøy for leverandørkvalifisering – og som kan bidra til økt bestillerkompetanse hos våre medlemmer.**

Norges bygg- og eiendomsforening NBEF viser til høringsnotat datert 27.03.2015 hvor KMD ber om uttalelser til foreslåtte endringer i plan- og bygningsloven (PBL) hva gjelder sentral godkjenning av foretak (nSG).

NBEF viser til vår tidligere [uttalelse/innspill](#) til rapporten «Enkelt å være seriøs», som ble overlevert til KMD i august 2014. Der påpekte vi bl.a. at dette utvalget var ensidig sammensatt av rådgiver- og leverandørsiden – og vi beklaget at byggherre- og tiltakshaversiden ikke var invitert med i arbeidet. Vi har arrangert [medlemsmøte 12.09.14](#) der nSG og nevnte rapport ble diskutert. Vi viser også til at vi i Eier- og forvalterforumet (organisert av DiBK), har diskutert temaet i flere møter, senest basert på [et notat](#) utarbeidet av en arbeidsgruppe på møtet den 30.04.15.

### **Innledende kommentarer til «Enkelt å være seriøs»**

NBEF er, slik som regjeringen, opptatt av forenklinger og ønsker forbedringer i byggenæringen velkommen. For å få dette til er det imidlertid helt vesentlig av eiere og byggherrer deltar i utredninger og utvikling av forenklinger og forbedringer. Det er eier/byggherre som er bestiller, betaler og mottaker av tjenestene, og som vil leve med det ferdige resultatet og konsekvensene av disse, også feil og mangler, i en årrekke fremover i tid. NBEF er ikke trygg på at forslagene i rapporten vil utgjøre en forenkling av regelverket/byråkratiet. Snarere tvert i mot, vi ser for oss at dette vil kunne kreve økning av offentlige ressursbruk og høyst sannsynlig også medføre en kostnadsøkning.

I NBEFs uttalelser til «Enkelt å være seriøs» registrerer vi at utvalget mener en ny sentral godkjenningsordning (nSG) vil generere mange og store fordeler, herunder eksempelvis økt skatteinngang, forenklinger for oppdragsgivere og tilbydere, mindre arbeidslivskriminalitet, økt kvalitet på utførte arbeider, samt lavere byggekostnader. Det er etter vårt syn ikke godtgjort empirisk eller på annen tilstrekkelig god måte at det samlede antall forslag til nSG vil generere slike fordeler for byggherre (BH) eller samfunnet forøvrig. Vi kan heller ikke se at det svarer på utfordringene med å forenkle det samlede lov- og regelverk innen BAE-sektoren, slik myndighetene har som en overordnet målsetting. Utvalget gir i sin rapport uttrykk for at det nærmest er en implisitt sammenheng mellom å kunne dokumentere faglige kvalifikasjoner gjennom en sentral godkjenningsordning – og at vedkommende aktør dermed sørger for leveranser av kvalitativt gode prosjekter og tjenester. Mange av våre medlemmer har erfart at denne sammenhengingen ikke nødvendigvis er til stede. For å sikre kvalitet og seriøsitet er en altså ikke kun avhengig av dokumentasjon i forkant, men også av evaluering og tilbakemelding fra aktørene i etterkant av en leveranse.

### **Mer om seriøsitetsbegrepet – i teori og praksis**

NBEF er i utgangspunktet positive til alle tiltak som kan fremme seriøsitet og hindre arbeidslivskriminalitet. Flere av elementene i rapporten som omhandler disse utfordringene er nå fanget opp av Regjeringens strategi mot arbeidslivskriminalitet (ASD, januar 2015). Spørsmålet ikke er om vi er for eller imot useriøse aktører, men om det etableres hensiktsmessige silingsmekanismer for å oppnå ønsket resultat. De foreslåtte tiltakene med å samordne informasjon fra offentlige registre skal foretas på overordnet nivå. Dette vil etter vår oppfatning medføre en risiko for at det skapes en falsk trygghet for seriøsitet. Arbeidslivskriminalitet blir stadig mer avansert, og regelbrudd skjer i det skjulte. Dette blir særlig kritisk når man tenker seg redusert tilsyn for foretak med sentral godkjenning – et tiltak som skal gjøre ordningen med sentral godkjenning mer attraktiv. Dette kan lett bli en sovepute for enkelte foretak som har fått godkjenning. En kontrollfrekvens på tre år som skal gi immunitet i forhold til hovedleverandørenes og oppdragsgivers påseplikt, gir for store rom for de useriøse. Påseplikten bygger på løpende risikovurderinger. En kontroll som alene baserer seg på mer eller mindre hyppig dokumentinnsendelse til nSG kan vanskelig harmoniseres fullstendig med dagens risikobaserte kontrollregime i tiltakene. NBEF mener det er behov for økt kommunalt tilsyn uavhengig av om foretaket har sentral godkjenning eller ikke.

Seriøsitet i praksis betyr at foretakene viser «pålitelighet og dugelighet» i markedet – og da ikke kun om foretaket følger lover og regler. Dette handler også om leveringsdyktighet, kvalitet i utførelse, kundetilfredshet og reell kompetanse i det enkelte tiltak. Hva med kundens og brukernes erfaringer? Hva med evnen og viljen til å lukke avvik som har fremkommet i obligatorisk uavhengig kontroll?

### **nSG i retning av mer markedstilpasset ordning for leverandørkvalifisering**

nSG vil fortsatt være frivillig og vil således kunne utvikles til å bli et godt alternativ for prekvalifisering av leverandører for våre medlemmer. I dag finnes det noen slike verktøy tilgjengelige, slik som StartBANK. I forslagene til nSG blir tiltakshaver (TH) nevnt noen ganger, men det ser ut til å være en inngrodd oppfatning av at «næringen» har samstemt målbidde. Typiske trekk ved forholdet mellom bestiller/TH og leverandør er

- asymmetrisk informasjon, manglende transparens og tillit til nøkkeltall og CV-er
- omfattende tidsbruk knyttet til kontroll/verifikasjon av dokumentasjon
- strategisk posisjonering, uoversiktlige og mange kontraktsledd med ulike/motstridende interesser (roller)

Byggherren og TH har i for liten grad engasjert seg i utvikling av rammebetingelsene – og har i stor utstrekning kjøpt rådgivningstjenester for å få tilgang til oppdatert kompetanse. Et stadig mer komplekst regelverk gjør det krevende å holde seg oppdatert og kun de største profesjonelle flergangsbyggherrene

sett seg tjent med å ha denne kompetansen «inhouse». Økt bestillerkompetanse er nå fremført som ett av de viktigste tiltakene for å øke effektiviteten og bedre kvaliteten i BAE-næringen. Et nytt sett av verktøy kan bidra til økt bestillerkompetanse og sikre en markedsdrevet utvikling av krav til leverandører, spesielt innen offentlige anskaffelser. Dette kan igjen bidra til bedre kvalitet, økt læring og effektive prosesser. Utviklingen i dag (og som bør støttes av tiltak i nSG) går i retning av

- håndtering av omfattende informasjonsmengder og bruk av digitale verktøy i alle ledd
- stort behov for kommunikasjon, dialog og tilbakeføring av erfaringer
- overgang fra detaljerte tekniske kravspesifikasjoner vs robuste krav til ytelser/funksjon ferdig bygg (ref nye gjennomførings- og kontraktsmodeller)

Vi har i diskusjon i Eier- og forvalterforum vært innom flere muligheter for å gjøre nSG til et mer dynamisk, oppdatert og markedsbasert system, f eks ved

- Et prikkbelastningssystem for foretakene basert på avvik ved gjennomførte obligatorisk uavhengig kontroll (UK) i konkrete tiltak
- Et system for å legge inn evaluering av leverandører basert på en omforent metodikk (ala den [danske ordningen](#)), som gir en rating basert på kundetilfredshet og indikasjoner på omfang av feil/mangler ved byggherrestyrt UK?
- En mulig samordning med Startbank som kan gjøre TH interessert i å bidra inn i finansieringen av nSG? F eks ved at man som TH kan abonnere på tilgang til utvidede funksjoner?
- Bør nSG etableres som en selveiende stiftelse der myndighetene og alle aktører i BA-næringen deltar som stiftere og deltar i styringen av ordningen?
- Vil en slik frikopling fra DiBK og myndighetene kunne gi en bedre markedstilpasning av en slik frivillig ordning – og dermed et bedre grunnlag for å øke ordningens aksept og tillit hos alle?

## Kommentarer til de enkelte forslagene til endringer i PBL

### **Forslag til ny Pbl. § 22-3. Forskrifter om sentral godkjenning for ansvarsrett**

«..Revisjon av kvalitetssikringssystem..» . Slik revisjon må foretas av eksternt godkjent revisjonsfirma. Revisjonen må gjennomføres på systemet i bruk på et nærmere bestemt antall gjennomførte prosjekter. Det må i praksis være uanmeldte revisjoner i tiltaket for å avdekke misligheter. Det må utarbeides konkrete rutiner/regler for sanksjoner ved oppdagelse av svikt i systembruken.

Det må være lett å få informasjon om foretak som både har eller har mistet sentral godkjenning.

### **Videre til § 22-3: Mulig hjemling til bruk av data fra gjennomførte obligatoriske uavhengige kontroller**

Vi peker på at ordningen med obligatorisk uavhengig kontroll er hjemlet i offentlig forskrift, og at rapporter fra disse som sådan er (bør være) offentlig tilgjengelig. Det er etter NBEFs mening viktig å se nSG i sammenheng med den obligatoriske uavhengige kontrollen (UK). Resultatene av UK i det enkelte tiltak må være offentlig tilgjengelig som all annen dokumentasjon som sendes til kommunene i byggesaker. I dagens system sendes åpne avvik kun til kommunen. nSG bør kunne åpnes for å inneholde data/rapporter fra UK – etter nærmere spesifiserte regler (ref foregående diskusjonspunkter)

### **Ny Pbl. § 22-5. Forskrifter om særskilte regler om byggesaksbehandling for sentralt godkjente foretak**

«..Forskriftene kan blant annet angi at tiltakene helt eller delvis unntas fra krav om uavhengig kontroll etter kapittel 24, særskilte regler for midlertidig brukstillatelse og krav til dokumentasjon i tiltak...»

NBEF går imot at det skal gis fritak for krav om UK, med mindre forholdene det her siktes til fanges opp av uavhengig kontrollerte kvalitetssikringssystemer som dekker det enkelte tiltak/prosjekt. Vi er derimot positive til at ordningen med UK evalueres og gjøres mest mulig kostnadseffektiv for alle parter. Her må THs erfaringer og krav i større grad hensyntas enn det man har sett av utredning nylig gjennomført av DiBK.

I høringsnotatet heter det «tiltakshaver kan ta i bruk tiltaket (midlertidig brukstillatelse) når et sentralt godkjent foretak sender en melding til kommunen om at tiltaket oppfyller krav for å kunne tas i bruk» NBEF er også imot at sentralt godkjente foretak skal kunne få denne fordelene, som etter vår oppfatning vil gi disse en myndighet som kan slå negativt ut for både tiltakshaver og byggherre. Vi viser også til at dette i så fall vil kreve en forskriftsendring i SAK § 8-2 og kap. 4 i TEK som krever at dokumentasjon for FDV skal foreligge før ferdigattest gis. En bruksadgang utløst av et nSG-foretaks melding til kommunen vil kunne utløse uheldige kontraktmessige konsekvenser mellom leverandør og TH, bl.a. knyttet til oppfølging av feil/mangler og reklamasjon.

Vi presiserer at våre uttalelser skjer på vegne av våre medlemmer som er profesjonelle aktører. Vi har ikke vurdert den samlede effekt på privatmarkedet. NBEF og våre medlemmer deltar gjerne i et videre samarbeid med myndighetene for å forenkle den samlede plan- og bygningslovgivningen – i tråd med Regjeringens uttalte politikk.

Med vennlig hilsen

**Norges bygg- og eiendomsforening NBEF**



Eystein C. Husebye, Daglig leder

tel: +47 6752 6021; mob: +47 9265 7997 [eystein@nbef.no](mailto:eystein@nbef.no) [www.nbef.no](http://www.nbef.no)

*NBEF har ca 150 [medlemmer](#), hvorav svært mange representerer offentlige byggeiere. Vårt formål er bl.a. å definere og sette agenda for byggherre, eier- og forvaltningsrollen og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler. Bærekraftig eiendomsledelse er en ledesnor for vårt arbeid – og vårt mål er «gode bygg for et bedre samfunn». NBEF er bl.a. medlem av BAE-rådet og sekretariat for LCC Forum, som arbeider for bedre praksis, metoder og verktøy for livsløpsplanlegging av bygninger.*