

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Oslo, 15.9.2006

---

Deres ref. 05/1435-23 KEK  
Vår ref. JMD

---

## **Høring - endringer i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (tek) og forskrift om saksbehandling og kontroll (sak)**

Vi viser til departementets høringsnotat av 13. juni 2006, med frist for uttalelse 15. september 2006.

NBBL er fellesorganisasjon for 91 boligbyggelag, som til sammen nå bygger 4 – 5000 boliger pr år, har 720 000 medlemmer, 340 000 forvaltede boliger, 245 000 tilknyttede boliger og 4750 borettslag. Endringer av TEK og SAK har derfor stor betydning for Norske Boligbyggelag.

Høringen gjelder forslag til endringer i teknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningsloven og endringer i forskrift om saksbehandling om samhandling og kontroll (SAK). Endringsforslagene er utarbeidet av KRD og BE. I tillegg inngår det i høringen et forslag fra Miljøverndepartementet om revisjon av TEK kapittel III, Grad av utnytting.

Endringsforslagene i TEK gjelder:

- Nye energikrav til bygninger
- Innføring av begrepet universell utforming
- Innføring av krav til utendørs VA-anlegg
- Beregning av grad av utnytting

Forslaget til nye bestemmelsene om energibruk i bygninger er det klart mest omfattende, og det som kan få størst konsekvenser dersom det skulle bli vedtatt. NBBL vil derfor konsentrere seg om dette forslaget i sin uttalelse.

### **Innledende kommentarer**

NBBL støtter målsettingen om å redusere energibruken og CO2-utslippene. Det er naturlig at det fokuseres på den norske bygningsmassen som forbruker ca 40 % av landets totale energibruk, og bidrar til 10-15% av de samlede klimautslipp.

Det er imidlertid viktig at de krav som settes til energibruk i bygninger sees i en helhetlig sammenheng. Den boligtype som Norske Boligbyggelag bygger er konsentrert utbygging som legger grunnlag for offentlig transport og kommunikasjon og mindre privatbilbruk, noe som i seg selv kan medføre reduksjon av CO2-utslipp. I tillegg er disse boligene

energigivnlige ettersom energiforbruket i blokkbebyggelse er lavere enn i småhus. Det er derfor grunn til å stimulere til konsentrert bebyggelse særlig ved kollektivknutepunktene.

Forslaget til nye energikrav er svært omfattende, og kan få vidtrekkende følger for boligsektoren. Vi mener at kravet om 30 % skjerpelse går for langt ut fra bl.a. andre miljøforhold som inneklima og helsemessige forhold, ut fra kost- nytte betraktning, fare for bygningsskadeutvikling, og ut fra praktikable forhold. NBBL mener at forslaget ut fra en helhetsvurdering ikke er godt nok analysert med hensyn til disse forholdene, og at forskriftsendingene derfor bør utsettes til ny kunnskap er innhentet.

### **30 % redusert energibehov i nybygg**

Det er grunn til å påpeke at energibruk i boliger består av to deler; nemlig romoppvarming og den bygningsuavhengige (brukeravhengige) energibruk. Sistnevnte består av varmtvann, elektrisk utstyr, belysning etc. Ved å legge opp til å oppnå 30 % reduksjon av energibruken i boliger totalt gjennom tiltak knyttet til romoppvarming, mener NBBL at en i for stor grad fokuserer ensidig på energibehovet til romoppvarming og i for liten grad på de andre energipostene.

I mur- og betongkonstruksjoner har kuldebroer stor betydning for varmetapet. Utkragede balkonger, sprang i fasader etc. skaper kuldebroer. Dette bør vurderes nærmere.

Som det sies i høringsnotatet, vil den foreslåtte skjerpelsen i energikravene også kunne føre til utviklings- og omstillingskostnader for deler av byggenæringen.

Det er viktig at kravene ikke baseres på løsninger som bare noen få leverandører er i stand til å levere. Dette vil vanskeliggjøre normale konkurranseforhold. Redusert konkurranse i markedet vil føre til høyere kostnader, som igjen fører til dyrere boliger.

### **Låste verdier**

I kontrollberegningen som skal foretas for å vise at rammekravet er oppnådd, skal det etter forslaget benyttes "låste" verdier, dvs. data som representerer normaliserte driftsbetingelser mht. driftstider, innetemperatur, energibehov til varmt tappevann og energibehov til og varmetilskudd fra utstyr og belysning. Begrunnelsen er at en skal unngå uheldig manipulering med disse størrelsene. Vi stiller likevel spørsmål ved om det er fornuftig å skille så sterkt mellom forhold nyttet til bygging av bygningen og driften av den. Dette kan hindre innovative løsninger.

### **Inneklima/ bokvalitet, helse, fuktighet og annen bygningsskade**

Med de økte krav som foreslås til isolering og tetthet er det viktig å vurdere grundig risiko for fuktighet og andre bygningsskader, inneklima og helsemessige forhold. I flere tilfeller ser en at moderne tette hus fører til helsemessige plager. Forskriftene må ikke utformes slik at de fører til økning i byggefeil, fuktproblemer og dårlig inneklima.

Vi vil også påpeke at balansert ventilasjon ikke er uproblematisk i blokkbebyggelse. Vi mener at en i dag ikke har tilstrekkelig gode systemer, og heller ikke tilstrekkelig god kunnskap om utforming og drift av balanserte ventilasjonsanlegg i blokkbebyggelse. Vi vil anbefale at en utreder forhold knyttet til varmegjenvinning av ventilasjonsluft i småhus og blokker før en innfører så strenge krav som foreslått.

Det foreslås i høringsutkastet automatisk utvendig solskjermingsutstyr eller andre tiltak for å oppfylle krav til termisk komfort uten bruk av lokalkjøling. NBBL ser det som svært sannsynlige at de foreslåtte kravene til isolasjon gjør det vanskelig å unngå energikrevende sentrale eller individuelle kjølesystemer også i boligbygg.

Boligprodusentenes Forening påpeker at en mangler vesentlig kunnskap på flere av disse områdene, og NBBL støtter forslaget om at det bør settes i gang et intensivt FOU arbeid. Forslaget til endringer bør etter vår mening ikke iverksettes før et slikt program er avsluttet og en er sikker på at kvaliteten på produktet blir fullgodt samtidig som en når de energipolitiske målsettingene.

### **Regulering av energiforsyningen**

Det foreslås innført krav om å legge til rette for at en vesentlig del av oppvarmingsbehovet kan dekkes av ny fornybar energi, dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv. Vi støtter målsettingen om å motivere til å tenke i livsløpsperspektiv ikke bare investeringskostnader. Det må imidlertid være en forutsetning at en ikke må legge inn kostbare bygningsmessige tiltak som en ikke vet om det blir bruk for. Dessuten må en forholde seg til om boligkjøperne er villig til å betale for disse tiltakene.

### **Redusert boligareal med økt isolasjon**

Med økte krav til isolering (i forslaget eksemplifisert til 25 cm i yttervegg i småhus) vil det ved uendret utnyttelse av tomter, bety at en får mindre boligareal og dermed dyrere boliger. Dette er ikke tatt med i beregningene. Disse konsekvensene er imidlertid så betydelige, spesielt i områder med høye boligpriser, at det må tillegges vekt. For gjennomsnitts byleiligheter og rekkehus vil dette utgjøre et tap på 1 - 3,5 m<sup>2</sup>, og tilsvare fra 40.000 til 110.000 kr. Det er også et klart behov for å se på overgangsordninger og utvidet overgangsperiode i forhold til det som er foreslått i høringsforslaget.

### **Økte boligpriser**

I henhold til høringsnotatet fører de foreslåtte energikravene til en kostnadsøkning på 450 kr/m<sup>2</sup> for småhus og 340 kr/m<sup>2</sup> for boligblokker. Eksemplet som er vist i høringsutforslaget er et småhus på 160 m<sup>2</sup> som får økte investeringskostnader på ca 70 000 kr. Flere, bla. Boligprodusentenes Forening, mener at kostnadsøkningen blir større enn dette.

Selv om disse økte kostnadene etter de beregninger som er vist til i høringsforslaget kan inntjenes, er vi i tvil om kjøpere vil betale så mye mer ved kjøp av de nye energivennlige boligene. Vi er redd for at økte priser for de nye "energiboligene" også vil føre til økte priser for brukte boliger uten de nye kravene. Dette kan dermed føre til en generell prisøkning på boliger.

### **Rehabilitering**

Energikravene er foreslått også å gjelde ved rehabiliteringstiltak over et visst omfang (hovedombygging), dvs. en foreslår ingen endring i plan- og bygningslovens § 87 der det stilles samme krav til disse som til nybygg. Så strenge som de foreslåtte kravene er, kan de forårsake at fornuftig rehabilitering og fornyelse av eksisterende blokkbebyggelse ikke blir gjennomført, kanskje med forslumming som resultat. Konsekvensen av dette kan bli store, også energimessig. Det er viktig å unngå at ikke barrieren for rehabilitering og fornyelse økes. Tvert imot bør det etter vår mening settes inn stimulerende tiltak for å motivere til slik fornyelse. Det er grunn til å påpeke at EU-direktivet om energieffektivitet i Bygg åpner for at det settes ulike minstekrav for nybygg og rehabiliteringstiltak. NBBL vil gi sterkt uttrykk for at energikravene ved rehabiliteringstiltak ikke må settes så høyt at det hindrer nødvendig og ønskelig rehabilitering av eksisterende boligbebyggelse. Vi foreslår tvert i mot at Regjeringen setter inn tiltak for å stimulere til slik rehabilitering. Dette vil ha positiv effekt også på andre samfunnsområder i tillegg til energiområdet.

## Arkitektur og design

Det er satt krav til at samlet areal av vinduer, dører, glasstak og -vegger maks. skal tilsvare 20 % av bygningens bruksareal (BRA). Det bør vurderes nærmere hvilke begrensende konsekvenser dette vil kunne få for arkitektoniske løsninger. Det er uheldig dersom dette hindrer at det skapes gode arkitektoniske bygninger.

## Arealkorrigering

I forslaget er det satt samme rammekrav uavhengig av bygningenes størrelse. Det kan være aktuelt å vurdere krav som gjøres avhengig av areal.

NBBL mener ut fra det som er sagt ovenfor at forslaget er for dårlig analysert med hensyn til kostnadsøkning og konsekvenser for boligprisene.

Vi vil understreke spesielt at strengere energikrav ved rehabiliteringstiltak kan ha store konsekvenser ved at det kan stanse nødvendig opprustning av eksisterende bygningsmasse. NBBL vil anbefale at endringsforslagene ikke føres videre før en har gjennomført et FOU-arbeid som klarere belyser konsekvensene.

Vi understreker også at forutsigbarhet for utbyggere og boligkjøpere er viktig. Prosessen med byggeprosjekter tar ofte lang tid. Nye strenge krav kan forrykke de økonomiske forutsetningene for et prosjekt dramatisk. Overgangsperioden bør derfor være lenger enn foreslått i høringsnotatet.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

for   
Ralph Nordberg

Adm. direktør