

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

Deres ref.

Deres brev

Vår ref.

Dato

14.09.06

**Høring - endringer i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK) og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK)**

OBOS er en stor aktør innen boligbygging. I Oslo-området er OBOS engasjert i rundt en fjerdedel av alle ferdigstilte boliger mellom 600 og 1000 nye boliger hvert år. OBOS strategiske mål er å doble boligproduksjonen innen 2010, bl.a ved å utvide virksomheten til å omfatte de fem største byene i landet. I tillegg til boligbygging forvalter OBOS-gruppen mer enn 105.000 boliger, hovedsakelig i Oslo og omegn. Gjennom datterselskapet Basale AS, forvaltes ca 1.400.000 m<sup>2</sup> næringsbygg for eksterne eiere, mens datterselskapet OBOS Forretningsbygg AS eier ca 230.000 m<sup>2</sup> næringsbygg.

I tillegg er OBOS som medlemsorganisasjon for 200.000 medlemmer naturlig nok opptatt av at nye lover og regler ikke skal medføre vesentlig økning i boligprisene eller reduksjon i boligkvalitet.

OBOS mener at de overordnede målsetninger som ligger til grunn i Soria Moria-erklæringen om innføring av minstekrav til energibruk i boliger er viktige og riktige, men ser samtidig at dette lett kan komme i konflikt med andre målsetninger i Soria Moria-erklæringen knyttet til å bygge flere gode og rimelige boliger og redusere terskelen for nyetablerte til å komme inn på boligmarkedet.

Etter vårt syn lider forslaget av så vidt alvorlige mangler at hele forskriftsendringen bør utsettes til ny kunnskap er innhentet knyttet til økonomi byggeløsninger, innemiljøeffekter m.v. Vi vil i det følgende drøfte bakgrunnen for dette syn noe ut fra våre konkrete erfaringer.

**1. Forslaget vil øke boligprisene**

Høringsutkastet drøfter i og for seg de økonomiske konsekvensene av forslaget, men undervurderer hvilken prisdrevende effekt de foreslåtte tiltak vil ha.

Følgende faktorer vil påvirke boligprisene;

- Selve investeringskostnadene til boligen vil øke, for småhus moderat beregnet av Byggforsk til kr 450 pr m<sup>2</sup> og blokkbebyggelse kr 340 pr m<sup>2</sup>. For et rekkehus på 120 m<sup>2</sup> vil dette utgjøre kr 54.000, mens det for en leilighet på 67 m<sup>2</sup> vil utgjøre kr 22.780. Kalkylene tar ikke høyde for at det i en overgangsfase kan være så vidt stor usikkerhet knyttet til de tekniske løsningene at dette vil føre til at entreprenører og underleverandører kalkulerer seg en større risikomargin enn man ellers opererer med. Konsekvensen er en prisøkning utover Sintef sine anslag.

- Økning i isolasjonstykkelse med 5 cm gir et arealtap i forhold til boareal som vi har beregnet til ca 3% for småhus og 1,5% for leiligheter. I sentrale strøk vil ofte tomtene være utnyttet maksimalt i reguleringsplanen slik at isolering utover er umulig. Dermed vil det eneste alternativet være at boligkjøperne få en mindre bolig ved at det isoleres innover. Byggekostnadene og tomtekostnadene vil imidlertid fortsatt være de samme som før og utbygger skal også ha sitt risikopåslag. Etter vår vurdering vil det innebære at kostnadene ved arealtapet vil bli skjøvet over på kjøper/forbruker som får en mindre bolig for en høyere pris enn det den normalt sett ville utgjøre. For leiligheter med en normal snittstørrelse for et byprosjekt på 67m<sup>2</sup> og gjennomsnittlig salgspris på 40.000 kr/m<sup>2</sup>, utgjør dette kr 40.000. pr leil. Tilsvarende beløp for et rekkehus på 120 m<sup>2</sup> med en gjennomsnittlig salgspris på 30.000 kr/m<sup>2</sup> utgjør kr 108.000.
- Innføring av nye og strenge krav til energistandarder blant annet på vinduer, tekniske installasjoner o.l. kan på kort sikt føre til redusert konkurranse i markedet da det antas at mange mindre aktører ikke vil ha kapasitet til å omstille seg så raskt som høringsutkastet legger opp til. Redusert konkurranse vil føre til høyere kostnader som til syvende og sist skyves over på forbrukerne.

Sintef Byggforsk har i sin rapport lagt frem alternativer som fortsatt gir vesentlige besparelser i forhold til energiforbruk, samtidig som man unngår at merkostnadene for utbyggere og forbrukere blir for store. Boligprodusentenes Forening har også lagt frem alternative forslag til løsninger som ivaretar hensynet til energireduksjon samtidig som dette ikke får vesentlig betydning for byggekostnadene og boligprisene.

I forskriftsforslaget heter det for øvrig at "Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes av nye fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv". Vi etterlyser en klarere definisjon av hva som ligger i "lønnsomhet i et livsløpsperspektiv". Slike vurderinger vil være svært avhengig av både valg av levetider og diskonteringsrater. I tillegg må det velges realistiske verdier for prisdifferansene mellom nye fornybare energikilder og elektrisitet/olje/gass.

OBOS stiller seg også undrende til at departementet i forskriftsforslaget legger opp til at alle kostnader ved nye energitiltak skal bæres av utbygger, noe som i realiteten betyr boligkjøper/forbruker til syvende og sist. Vi mener at det offentlige må være villige til å ta en del av regningen knyttet til økte investeringskostnader i tråd med føringene i Soria Moria-erklæringen om økt støtte til ENØK-tiltak også for husholdninger. Dette er dessverre ikke drøftet i høringsutkastet

## **2. Forskriftsforslaget øker risiko for byggefeil og problemer med innemiljø/bokvalitet**

I tillegg til de kostnadsmessige elementer knyttet til høringsforslaget vil vi også peke på at forslagene til tiltak ikke i tilstrekkelig grad belyser eventuelle negative bomiljøvirkninger knyttet til endringene. Det knytter seg til blant annet til fukt, kjølebehov, dimensjonering av ventilasjonsanlegg og derpå følgende støyutfordringer, støyisolering av vinduer m.v.

OBOS mener forskriften legger opp til et ensidig fokus på oppvarming av boligen. Med det ambisjonsnivå det legges opp til er det grunn til å frykte at dette vil gå ut over den enkelte forbrukers opplevelse av boligkomfort. Vi tror at et forskriftsverk som gjør balansert ventilasjon til tilnærmet obligatorisk, vil føre til et press på å montere svært energikrevende sentrale eller individuelle kjølesystemer også i boligbygg. Dette vil føre til en økning i energiforbruket man ikke har tatt høyde for i utredningene, noe som utligner noe av gevinsten ved de energisparende tiltakene.

Som Boligprodusentenes Forening peker på, så mangler det vesentlig FOU-innsats på dette området, og OBOS slutter seg til forslaget om at det bør settes i gang et intensivt FOU-arbeid på dette området. Vi mener at forslaget til endringer ikke bør iverksettes før et slikt program er avsluttet og man er sikre på at kvaliteten på produktet blir fullgodt samtidig som man når de energipolitiske målsetningene.

Ved så korte overgangsperioder og valg av helt nye byggemetoder, vil man også få en økt risiko for byggefeil med de konsekvenser dette har både for utbyggere, entreprenører og ikke minst forbrukerne som overtar boliger med en slik risiko.

Nye tekniske løsninger krever større kompetanse hos brukerne. Våre erfaringer tilsier at det er svært krevende for forbrukere å vedlikeholde og benytte dagens til dels enkle anlegg. Med ny teknologi vil det måtte antas at kompetansebehovet blir så vidt stort at effekten av de energireducerende tiltak i praksis blir vesentlig mindre enn forespeilet.

### **3. Forslaget tar ikke tilstrekkelig høyde for forskjeller i boligstørrelse og boligtype**

Rammekravet for småhus er beregnet for et referansebygg på 160 m<sup>2</sup>. Småhus som er mindre enn referansehuset vil etter forslaget få strengere krav til energiltak for å tilfredsstille rammekravet. Småhus som OBOS og andre utbyggere bygger i Oslo-området, er hovedsakelig i rekkehusprosjekter der den typiske boligen er ca 100-130 m<sup>2</sup>. Forskriften må derfor inneholde en korrigeringsfaktor for rammekravet, slik at det stilles samme krav til utførelse av hus som er mindre enn 160m<sup>2</sup>. Boligprodusentenes Forening har her utarbeidet et forslag som OBOS slutter seg til.

Forskriftsforslaget legger i praksis opp til balansert ventilasjon som obligatorisk i nybygg. Vi er av den oppfatning at man pr i dag ikke har tilstrekkelig gode systemer, og heller ikke tilstrekkelig god kunnskap om utforming og drift av balanserte ventilasjonsanlegg i blokkbebyggelse. Ved balansert ventilasjonsanlegg er blant annet overoppheting i leilighetene et problem om sommeren. Mekanisk avtrekksventilasjon med gjenvinning av energi med varmepumpe til sentral varmtvannsanlegg i blokkbebyggelse er blant de løsninger som burde vært vurdert nærmere som et alternativ til balansert ventilasjon.

Forskriften legger dessuten opp til et meget ambisiøst nivå hva gjelder oppvarmingsbehovet men har ikke tilsvarende fokus på andre faktorer som f. eks varmt tappevann, belysning m.v.

Vi mener derfor det er grunn til å forske videre på et mer helhetlig og tilpasset energistandardssystem som tar høyde for energiforbruket sett under ett og ikke bare knyttet til oppvarming.

### **4. Forskriften vil kunne hindre nødvendig opprustning i transformasjons- og byfornyelsesområder og medfører risiko for forfall**

OBOS mener at forslaget om å legge til grunn de nye strenge energikravene også ved hovedombygginger, vil medføre ekstra høye kostnader ved nødvendig opprustning i transformasjons- og byfornyelsesområder der utfordringene i dagens TEK oppleves som krevende nok innenfor stramme økonomiske rammer.

Vi frykter at flere kostnadsdrivende faktorer i kombinasjon med stadig strengere krav til bygningsmessig vern, vil kunne medføre en stans i nødvendig opprustning av eksisterende bygningsmasse i transformasjons- og byfornyelsesområder.

Denne problemstillingen er så vidt vi kan se ikke belyst i høringsnotatet eller underlagsmaterialet da man hele tiden har stort fokus på nybygg.

### **5. Innføring av begrepet universell utforming**

OBOS har ingen prinsipielle innvendinger mot en generell innføring av begrepet universell utforming i kapittel X i TEK.

Vi er mer opptatt av den varslede revidering av REN veiledning mht utdyping av den mer praktiske fortolkning av bestemmelser og ytelser knyttet opp mot de ulike funksjonskravene.

OBOS vil i den forbindelse uttrykke ønske om at man unngår bestemmelser som åpner for ubalansert skjønnsutøvelse og absolutt regeltolking. Innføring av universell utforming kan ved fornuftig skjønnsutøvelse antakelig skje uten merkbar økning i byggekostnadene. Ved dårlig skjønnsutøvelse derimot frykter vi at dette kan medføre nok et bidrag til økte byggekostnader og økte boligpriser. Ingen er tjent med en slik utvikling.

## 6. Konklusjon

OBOS mener at det foreslåtte forskriftsutkastet er for dårlig i sin analyse av kostnadsøkning og konsekvenser for boligprisene. Forslaget legger også opp til løsninger som pr. i dag er lite utprøvd i stor skala, spesielt i blokkbebyggelse både med hensyn til brukervennlighet, bokomfort, innemiljøfaktorer som fukt og støy samt risiko for byggefeil. Kravene som stilles, er også lite tilpasset bygg som skiller seg fra de referansebygg man har lagt til grunn, blant annet er normale småhus i tettbebygde strøk vesentlig mindre enn det referansehus som er lagt til grunn. Vi frykter også at strengere energikrav ved hovedombygginger vil stanse nødvendig opprustning av eksisterende bygningsmasse i transformasjons- og byfornyelsesområder og dermed bidra til forfall.

På denne bakgrunn mener OBOS at endringsforslagene til TEK bør legges til side inntil videre og at man i stedet iverksetter et FOU-arbeid med kort frist som kan belyse de bomiljømessige og bygningstekniske konsekvensene av de ulike nivåer på energieffektiviseringstiltak samt vurdere utslaget på boligprisene. Man bør også bruke tiden til å vurdere innføring av statlige økonomiske stimuli knyttet til ENØK-tiltak i boligbygging.

Dersom departementet ikke skulle være villige til dette, bør i det minste overgangsperioden mellom nytt og gammelt regelverk utvides til 5 år slik at bransjen får nødvendig tid til å tilpasse seg både i forhold til planlegging av eiendomsutviklingen, utvikling av nye byggeblader, kompetanseoppbygging i entreprenørbransjen, teknologiforbedring og ikke minst analyser av kompensierende tiltak i forhold til eventuelle negative bomiljøvirkninger.

Med vennlig hilsen  
OBOS



Martin Mæland  
konsernsjef