

Kommunal- og regionaldepartementet

 Postboks 8112 Dep
 0032 Oslo

Husbankens høringsuttalelse - endringer i teknisk forskrift og forskrift om saksbehandling og kontroll

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets ekspedisjon av 13. juni 2006 om forslag til endring i TEK og SAK. Forslaget er lagt frem for Husbankens hovedstyre.

1 Innledning

Innenfor boligsektoren er Husbanken gitt et særlig ansvar for å stimulere til at samfunnsmessige kvaliteter realiseres. Husbanken skal blant annet medvirke til at man i boliger og bygg ivaretar hensynet til miljø og bærekraftig utvikling, funksjonalitet og universell utforming. For å fremme god kvalitet har banken flere virkemidler til disposisjon: Informasjon, rådgivning, kompetanseoverføring, lån og tilskudd.

Fra 2000 har Husbanken arbeidet særlig med å redusere energibehov i nye boliger. Banken har deltatt i et langsiktig strategisk utviklings- og markedsrettet samarbeid med forskningsmiljøer. Innsatsen har vært rettet mot viktige aktører i bolig- og bygningsbransjen. Etter 2003 har vi konstatert en sterk stigende interesse for disse konseptene, og bransjen melder om økende etterspørsel fra forbruker.

Videre arbeider Husbanken for å bidra til at antallet boliger, bygninger og bo-områder som utformes etter prinsippet om universell utforming, økes. Det er etablert tett samarbeid bl. a. med Rikstrygdeverket, Statens byggetekniske etat, Standard Norge og Miljøverndepartementet.

Det nye grunnlånet til oppføring og utbedring som ble innført i 2005 er et viktig virkemiddel for å påvirke bl.a. etterspørselen etter energiokonomiske løsninger og bygg med universell utforming. Av 2161 boliger, som det ble gitt tilsagn for i annen halvdel av 2005, var flere enn halvparten planlagt med universell utforming og/eller livsløpsstandard. Ca en tredjedel av boligene var planlagt med kvaliteter innenfor miljø og energi som går utover gjeldende minimumskrav.

I bankens retningslinje for grunnlån spesifiseres tiltak som vil bli tillagt vekt, men disse er ikke utformet som minimumskrav og åpner således for fleksible løsninger. For å oppnå grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming og miljø ut over gjeldende forskriftskrav.

For Husbanken er det også en målsetting å redusere veksten i byggekostnadene, å opprettholde en ønsket nyproduksjon og å ivareta viktige bomiljøaspekter som lys og utsikt. Kravene til energioptimering og universell utforming må balanseres mot andre viktige hensyn i de tilfelle det kan oppstå målkonflikt. Husbanken har således merknader til forslaget om revisjon av TEK punkt 1, Nye energikrav, og punkt 3, Innføring av universell utforming.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Husbanken	Støperigaten 1, Vika	815 33 370	22 96 17 10	6345 05 03594
Kontrollstab	Oslo			
Postboks 1243 Vika	E-postadresse	Internett		Organisasjonsnr.
0110 Oslo	fimapost.oslo@husbanken.no	www.husbanken.no		NO 942 114 184

2 Om TEK punkt 1, Nye energikrav

Husbanken stiller seg i utgangspunktet positiv til målsettingen med den nye forskriften. Det bør imidlertid vurderes om forslaget kan ha utilsiktede virkninger for nyproduksjon av boliger.

Vi har notert, som en meget viktig forutsetning, at merkostnadene ved de foreslåtte tiltakene er så moderate at årlige boutgifter antas ikke å ville stige. Økte kapitalutgifter kompenseres ved reduserte utgifter til energi. Men de nye kravene vil erfaringsmessig føre til høyere investeringskostnader. Dette vil kunne vanskeliggjøre nyetablering og finansiering, særlig i de områder av landet hvor nyboligprisen er høyere enn bruktboligprisen.

Rammekravsmodell og energitiltaksmodell

Banken er positiv til at det er foreslått innført to 2 modeller, og vi deler synet på de fordelene og ulempene som skisseres i høringsforslaget ved de to modellene. Særlig for mindre virksomheter, med begrenset tilgang til beregningskompetanse, vil en ukomplisert modell som energitiltaksmodellen kunne være tids- og kostnadsbesparende. Banken vil fremheve at rammekravsmodellen gir mulighet til å velge de mest kostnadseffektive og energieffektive løsningene. Dette kan, sammen med andre krav i forskriften, bidra til å stimulere til utvikling av bedre energiløsninger. Som det fremgår i høringsdokumentet, er utfordringen ved modellen å finne gode referansebygg. Det er anført at ambisjonsnivået kan bli særlig krevende å oppnå for "mindre" småhus (under 160 kvm). Husbanken ser det som viktig at boligmarkedet er differensiert og at regelverket ikke bidrar til at det bygges større boliger enn nødvendig. Dette forbeholdet ved modellen er så viktig at man bør vurdere nærmere studier for å møte de konkrete utfordringer dette reiser.

Tiltakenes karakter

Hovedinnretningen ved endringene er skjerpede krav til isolering av hele huskroppen, inkludert vinduer og dører. Dette er i hovedsak robuste tiltak som varer i hele byggets levetid.

Økt isolasjon

Vi har merket oss at det foreslås innført tallfestede ytelseskrav til bygnings- og installasjonsdeler i forskriften. De foreslåtte minstekravene til isolasjonsnivå skal være like for hele landet uansett om energibehovet reguleres etter rammekravsmodellen eller energitiltaksmodellen. Så langt Husbanken kan vurdere, er kravsnivået greitt, og det bør ikke gi praktiske gjennomføringsproblemer. Husbanken er imidlertid kjent med at deler av byggebransjen ser på kravet til isolasjon i yttervegg som problematisk. På denne bakgrunn bør det revurderes hvorvidt det er nødvendig å innføre dette som absolutte krav. Det kunne eksempelvis vurderes å innføre unntak for boliger i tettbygde strøk med arealknapphet, for mindre boliger og for boliger hvor totalt forbruk totalt sett vil være lavt.

Økt tetthet

Husbanken anser at det nye kravet er uproblematisk i forhold til energisparing, og erfaringsmessig antar man at denne målsettingen vil være forholdsvis enkel å oppnå. Men det forutsetter godt håndverk og gjennomtenkte detaljer. Økt tetthet medfører at oppmerksomheten samtidig må rettes på andre faktorer som er viktige for godt innklima. Dette bør tas opp i hele sin bredde når kravene til tetthet og ventilasjon med varmegjenvinning endres så vidt radikalt. Man bør fokusere på at materialbruk og ventilasjon må prosjekteres også med hensyn til innklima, og at balansert ventilasjon med varmegjenvinning ikke er eneste løsning i forhold til krav om luftskifte.

Reduserte vindusflater

Samlet areal av vinduer, dører, glasstak og – vegger foreslås å utgjøre maks. 20 % av bygningens bruksareal. Lys og utsikt er viktig for bokvaliteten. Størrelsen på vindusareal har derfor stor påvirkning på trivsel og helse. Vinduer gir også bidrag til oppvarming ved solinnstråling. Det utvikles nye vinduer med stadig bedre isolasjonsevne. Selv om forslaget er begrunnet ut fra hensynet til energiforbruk, bør mulige uheldige konsekvenser for bokvalitet utredes nærmere før kravet eventuelt gjennomføres.

Fornybare energikilder

Vi ser det som positivt hvis store deler av varmebehovet i nye bygg dekkes av fornybare energikilder hvis dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv. Forslaget går imidlertid ikke nærmere inn på lønnsomhetsbetraktningen, og det er derfor

vanskelig å vurdere hvordan et slikt krav eventuelt skal håndteres. Husbanken legger vekt på at boligbyggere ikke skal bli pålagt et tyngende dokumentasjonskrav om lønnsomhet, og forutsetter at dette blir ivarettatt hvis en slik regel innføres.

Om TEK punkt 3, Innføring av universell utforming

Boligsektoren er en svært viktig arena for gjennomføring av målet om universell utforming.

Husbanken skal bidra til å øke antall universelt utformede boliger, bygninger og uteområder. Banken ser positivt på at begrepet nå også inntas i forskriften. Vi anser at det styrker bankens måloppnåelse.

Universell utforming er et begrep som er i ferd med å festne seg, men det er fremdeles ikke slik at det hersker bred forståelse for innholdet i begrepet. Det er viktig at begrepet introduseres i flere sammenhenger slik at man når ut til de aktørene som har utformingen av våre fysiske omgivelser som sin hovedoppgave og ansvar (arkitekter, byggherrer, kommunale planleggere m.fl.) og etter hvert også til allmennheten. Bygningslovutvalget har foreslått at universell utforming skal inn i formålsparagrafen til bygningsloven. Husbanken har sluttet seg til dette, jf. vår høringsuttalelse til NOU 2005/12.

Banken slutter seg også til å innføre begrepet universell utforming i TEK etter de prinsipper som er foreslått. Det gir rom for endring over tid i takt med utvikling, samfunnsmessige prioriteringer og målsetninger. Men for at begrepet universell utforming skal være praktikabelt og effektivt, kreves det i praksis antagelig preaksepterte og alternative løsninger i veiledning og på detaljnivå. Dette kan ivaretaes i veileder til byggeforskriften (RENveil.), Norsk Standard med mer. Begrepet kan bidra til å tydeliggjøre eksisterende krav om gode generelle løsninger som kan brukes av alle. I den forbindelse vil vi peke på at det kan være en svakhet ved forslaget at kravene begrenses til den krets/gruppe av personer som kapittel 10 gjelder for. Det vil derfor antagelig stilles store krav til revidering av RENveileder.

For å oppnå universell utformede omgivelser, må kravene også gjelde for uteareal i boligområder så vel som bymiljø. Grunnlaget for dette legges i planfasen, spesielt i regulerings- og bebyggelsesplan. Som eksempel kan nevnes stigningsforhold på traseer og orienterbarhet. Dette er forhold som bør besluttes i planfasen.

Til ny § 10-31 nr 2 første ledd:

”– har arbeidsplasser –” er endret fra ”– kan gi arbeidsplasser–”. Dette kan tolkes slik at kravene innskrenkes. Vi antar at dette har vært utilsiktet.

Til ny § 10-32:

Siste setning gir ikke mening.

Ny § 11-32 (s. 54):

Det fremgår av § 11-1 når endringene trer i kraft. Første ledd i § 11-32 kan derfor utgå. De tilfellene hvor en kan velge mellom ny og gammel forskrift bør tas inn i foreslått 2. ledd.

Kapitlet om ikrafttreden og overgangsregler bør plasseres til slutt i forskriften.

Med hilsen
HUSBANKEN
Kontrollstab


Magne Hyrve


Stein Stavrum