



EIER- OG FORVALTERFORUM

FORUM FOR NORGES EIER- OG FORVALTERORGANISASJONER

Medlemmer	Kontaktperson	Mailadresse	Telefon
Norsk Eiendom	Thor Olaf Askjer	thor.olaf.askjer@noeiendom.no	93442518
Finans Norge	Hildegunn Bjerke	hildegunn.bjerke@finansnorge.no	95131418
NHO	Andreas Pihlstrøm	andreas.pihlstrom@nho.no	92818332
Norges bygg og eiendomsforening (NBEF)	Siri Ulvin	siri.ulvin@qualitynorway.no	91319249
Grønn Byggallianse	Katharina Bramslev	katharina.bramslev@byggalliansen.no	97758897
NBBL	Henning Lauridsen	hl@nbbl.no	99720485
Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)	Knud Mohn	knud.mohn@kommunalteknikk.no	91395363
Fylkeskommunalt eiendomsforum (FEF)	Per Olaf Brækkan	per.olaf.brakkan@mrfylke.no	92082368
Kirkens Arbeidsgiverorganisasjon (KA)	Harald Ringstad	harald.ringstad@ka.no	94842080
Helse Sør-Øst RHF	Sigmund Stikbakke	sigmund.stikbakke@helse-sorost.no	91729611
Statsbygg	Svein Håkon Harv	haah@statsbygg.no	94835676
Forsvarsbygg	Atle Eliassen	atle.eliasen@forsvarsbygg.no	91602125
Bygg21	Sverre Tiltnes	sverre@bygg21.no	45420524
STYRET			
NBBL (Styreleder)	Henning Lauridsen	hl@nbbl.no	99720485
NE	Thor Olaf Askjer	thor.olaf.askjer@noeiendom.no	93442518
NKF	Knud Mohn	knud.mohn@kommunalteknikk.no	91395363
Drammen eiendom KF	Gjermund Riise Brekke	Gjermund.Riise.Brekke@drmk.no	40001434
Telenor	Lin Hjelle	lin.hjelle@telenor.com	41501522
SEKRETARIAT			
NKF	Fredrik Horjen	fredrik.horjen@kommunalteknikk.no	90882601
NKF	Elisabeth Leikanger	elisabeth.leikanger@kommunalteknikk.no	93290031

DATO: 23.08.19

Til KMD

Fra Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova. Høringsuttalelse.

Eier- og forvalterforumet takker for god dialog med KMD i forbindelse med lovarbeidet.
Vedlagt vår høringsuttalelse



Henning Lauridsen
Styreleder

Fredrik Horjen
Daglig leder

Om eier og forvalterforumet EFF

Forum for Norges eier og forvalterorganisasjoner (EFF) representerer de som eier og forvalter private og offentlige næringsbygg og boliger i Norge. Vi er i sum en viktig aktør i verdikjeden i den forstand at all byggevirkksomhet bestilles og betales og brukes av medlemmene. Vi ønsker gode bygg for våre brukere og samfunnet og har sammenfallende mål med myndighetene. For å nå målene har myndighetene sine virkemidler til disposisjon, slik som regelverk, penger og formidling av kunnskap. Eierne bærer den økonomiske risikoen, vurderer nytten av alternative investeringer og tar beslutningene. Slikt sett disponerer eiere kraftige virkemidler for måloppnåelse som eier av bygg, bestiller, bruker og utleier.

Oppsummering

Styret i EFF er svært positive til forslaget til endringer av plan- og bygningsloven § 31-2, som i stor grad følger de råd og innspill vi tidligere har gitt departementet. Vi deler fullt ut intensjonene med forslaget.

Vi er noe bekymret om intensjonene oppfylles når nytt regelverk skal tas i bruk. God implementering oppnås gjennom en kombinasjon av et enklere regelverk, god veiledning og nyttige verktøy. Derfor er det viktig hvordan regelverket følges opp med veiledning og kommunikasjon.

EFF tidligere vurderinger av § 31-2

Dagens regler for søknad og behandling av tiltak på eksisterende bygg, pbl §31-2, fungerer ikke tilfredsstillende. Bestemmelsen har blant annet til hensikt å bidra til at kvaliteten på eksisterende bygningsmasse heves til et forsvarlig nivå på områder av samfunnsmessig betydning. Kravene i lov og forskrift gjelder ved endringer med bygget eller dets bruk.

Dagens regler er uklare og gir stort rom for skjønn både for brukerne og myndigheter. Et resultat av denne usikkerheten er at mange byggeiere prøver å omgå regelverket eller lar være å oppgradere sine bygg, fordi det blir kostbart og ulønnsomt. En annen effekt er stor forskjellsbehandling mellom kommuner.

EFF foreslo forbedringer av bestemmelsen i brev til KMD av 23.11.2017, som oppfølging av et arbeidsmøte som KMD arrangerte 26.06.2017. Deretter ga vi nye innspill til departementet i brev av 27.06.2018, som oppfølging av et nytt arbeidsmøte 28.05.2018. Oppsummert ba vi om et enklere regelverk som gir større tillit og ansvar til bygningseier.

Begrunnelsen for dette er at eier har inngående kunnskap om sitt bygg, de økonomiske forutsetninger for drift og utvikling av bygget, samt førstehånds kunnskap om behov hos byggets brukere. Våre konkrete ønsker for nytt regelverk kan oppsummeres slik:

- Regelverket må ikke hindre hensiktsmessig og forsvarlig oppgradering
- Brukervennligheten av regelverket må bli bedre. Myndighetskravene og kommunenes muligheter for å gi unntak (fravik) må bli enklere og mer forståelig.
- Krav, og vurdering av fravik fra krav, må ta hensyn til type bygning, alder og tilstand.
- Nytt regelverk må følge lovens grunnleggende rollefordeling. Det innebærer å støtte seg på ansvarssystemet ved tolkning av myndighetskravene og valg av løsninger. Kommunene må slippe vanskelige vurderinger om oppfyllelse av krav, og det må bli enklere å dokumentere og vurdere fravik fra krav.
- Det må på plass klarere regler for dokumentasjon og prosess ved tolkning av kravsnivå og søknad om fravik, jf også strekpunktet over.

Vi står fremdeles ved disse innspillene, og er svært tilfreds med at KMDs forslag til ny bestemmelse i stor grad følger våre ønsker og råd.

I det følgende vil vi konsentrere oss om tilbakemeldinger på områder hvor vi ennå er noe bekymret for om departementets forslag oppfyller intensjonene, og hva som kan forbedres i en lovproposisjon og i oppfølging av eventuelle lovendringer.

God informasjon og effektiv implementering

Departementet uttrykker i høringsnotatet at en forutsetning for vellykket gjennomføring er at kommunene tar i bruk det økte handlingsrommet i nye regler. Vi er enige i dette, og understreker viktigheten av at staten følger opp med god informasjon om endringene og bidrar til å styrke kompetanse i kommunene. Vi vil spesielt påpeke behovet for å tydeliggjøre mellom

- a) hvilke krav som gjelder for arbeider på eksisterende bygg, og
- b) når det er behov for fravik/unntak fra krav

Her anbefaler vi departementet å sette i gang et arbeid med å samle eksempler. En eksempelsamling vil også sikre lik forståelse hos brukerne av regelverket og likebehandling mellom landets 422 kommuner.

Rollefordelingen mellom kommuner og bygningseiers rådgivere

Det kan ikke forutsettes at kommunene har kompetanse om tekniske krav og løsninger, jf også prinsippet fastlagt i dagens § 21-4 første avsnitt om at «kommunen skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Derfor er det viktig at det stilles tydelige krav til søknad og dokumentasjon. Det vil sikre at kommunen får det nødvendige grunnlaget for å behandle søknaden. Dokumentasjon av tekniske løsninger må utarbeides av foretak med nødvendig kompetanse.

Vurderingsmomentene i bokstav a) – d) i forslag til ny § 31-4 må følge som redegjørelsen til søknaden. Forholdet til § 21-4 første ledd kan med fordel drøftes i en proposisjon.

Oppgradering av eksisterende bygningsmasse er et område som krever spesialkompetanse for prosjektering og utførelse, til skille fra nybygg. Vi anbefaler at departementet vurderer om oppgradering av eksisterende bygg skal bli et eget godkjenningssområde i den sentrale godkjenningsordningen.

Hovedombygging som eget tiltak

Vi er svært positive til å skille ut hovedombygging som eget tiltak, og definere begrepet. Terskelen for hovedombygging skal være høy, slik departementet skriver. Vi støtter også at det utarbeides en eksempelveiledning om hovedombygging. En slik veiledning må være på plass til implementeringen av nye regler.

Andre forslag

Vi er også svært positive til forslaget om at «tilstrekkelig boligbygging» kommer inn som hensyn i loven. Dette vil på sikt bidra til enklere planlegging og raskere bygging av boliger.