



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27  
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo  
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: [post@noeiendom.no](mailto:post@noeiendom.no)  
[www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

Kommunal- og regionaldepartementet  
[postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no)

Referansenummer 11/2350-2 ESR

Oslo, 02.03.12

**HØRINGSUTTALELSE BYGGESAKSFORSKRIFTEN (SAK 10)  
FORSLAG TIL NYTT KAPITTEL 20 (BEVARINGSVERDIGE BYGG)  
ENDRINGER I § 14 (OM KONTROLL)  
DERES REF 11/2350-2 ESR**

Norsk Eiendom er en bransjeforening for private eiendomsaktører. Våre medlemmer eier og forvalter nærmere 30% av landets næringsseiendom. Medlemmene opererer i hele eiendommens livssyklus; fra utvikling, til byggherrefunksjonen, forvaltning, drifting og destruksjon. For nærmere opplysninger om vår virksomhet henvises til [www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

**OM BEVARINGSVERDIGE BYGG**

Vi vil særlig peke på vårt program som sier at "*eiendomsbransjens oppdrag er bærekraftig steds- og byutvikling. Det skaper gode arenaer for arbeid og fritid, helse og læring, lek og alvor. Vi tar vare på tradisjoner og virkeliggjør visjoner gjennom skaperkraft og ny teknologi for å møte samfunnets ønsker og enkeltmenneskers behov på en verdiskapende og miljøvennlig måte*".

Med dette har vi erkjent vårt samfunnsansvar om å ta vare på kulturverdier. Det er derfor naturlig at vi støtter opp under lover og forskrifter som sikrer dette på en god måte.

Vi vil derfor understreke at vi ikke kjenner oss igjen i merknader til § 20-5 tredje ledd der spekulativt forfall beskrives. Vi synes disse kommentarer ikke bidrar til en konstruktiv dialog om å fremme samfunnsinteresser innen økonomisk bærekraftige rammer. Vi vil hevde at de fleste eiere har et genuint ønske om å ta godt vare på sine eiendommer også hensyntatt samfunnets ønsker.

Vi vil også peke på at Byggherreforskriften og Internkontrollforskriften også tydeliggjør eiers ansvar for å hindre at deres bygg medfører økt helse- og sikkerhets risiko. Flere domsavsigelser den siste tiden har bekreftet dette. Det synes derfor viktig å samordne den nye forskriften mot nevnte forskrifter.

Når det gjelder forslagens adgang til å gi pålegg etter §20-5, synes vi disse er rimelig balansert. Det tar på en på en god måte så vel bevaringshensyn som hensynet til økonomi og sikkerhet.

Vi ønsker å legge til rette for en god dialog der kulturhistoriske verdier vurderes opp mot energikrav, universell utforming og en funksjonell og økonomisk anvendelse av bygningen. Vi er derfor kritiske til at kommunen gjennom §20-3 gis et utvidet adgang til å utøve skjønn om hvorvidt objektet har en bevaringsverdi og i hvilket omfang dette skal hensynstas ved fremtidig bruk av bygningen. Vi ber derfor om at §20-3 gir tydeligere føring om at også andre verdier enn bevaringsverdi skal vektlegges når bevaringsomfanget skal fastlegges.

I merknadene slås det fast på hvilket myndighetsnivå i kommunen som kan avgjøre bygningens eller bygningskomponentenes bevaringsverdi. Det redegjøres også for klageadgang. Dersom det oppstår uoverensstemmelse mellom eier og kommunen, vil det bli særdeles kostbart og tidkrevende å løse uoverensstemmelsen etter denne prosedyren. Dette vil i seg selv kunne true det hensyn som er omtalt i §20-5 om det kostnadmessige hensyn som må ivaretas. Også dette taler for å legge til rette for bedre dialog på et tidlig stadium.

#### OM UAVHENGIG KONTROLL

Vi støtter i alle hovedsak de foreslåtte forenklinger gjennom §14-1 og §14-2. Selv om vi kan se at prinsippet om uavhengighet teoretisk blir svekket gjennom forslaget, bidrar endringen til en praktisk tilnærming til den struktur som finnes i mange byggeprosjekter.

Vi har tidligere uttalt oss kritiske til den nye ordningen med uavhengig kontroll. Vår hovedbegrunnelse ligger i at fokuset blir rette mot kontroll som en selvstendig øvelse mer enn et bidrag til kvalitetsforbedring. De foreslåtte endringer reduserer noe av vår skepsis til ordningen.

Vi står gjerne til tjeneste med å utdype våre synspunkter.

Med vennlig hilsen  
**NORSK EIENDOM**



Thor Olaf Askjer  
Adm direktør