

Direktoratet for byggkvalitet

post@dibkno

Oslo, 10.02.17

HØRING NY BYGGTEKNISK FORSKRIFT – TEK 17

Det vises til direktoratets høringsnotat datert 10.11.16.

1. Om Norsk Eiendom

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie. Norsk Eiendom er tilknyttet NHO.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser. Vi skal bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

2. Nytteverdien av forskriftsforslaget forsvaret ikke at det nå foretas en forskriftsrevisjon

Norsk Eiendom er positive til jevnlige og forutsigbare endringer i teknisk forskrift. TEK 17 har vært varslet i god tid og tilfredsstillende således kravet til forutsigbarhet. Hensikt med en endring må likevel ha åpenbare fordeler. Fordelene må ligge i å endre ønsket kvalitet ved norske bygg, samt å forenkle prosessen med planlegging, bygging, bruk og destruksjon av byggene.

Det er en stor kostnad for myndigheter, for byggenæringen og for sluttbruker av byggene i seg selv, å innføre en kostnadsendring. Vi tenker ikke spesielt på kostnader knyttet til de materielle endringer i forskriften. Man må forutsette at forskriftsendringens materielle endring innebærer en kvalitet med tilhørende nytteverdi. Men selve prosesskostnaden fra man begynner endringsarbeidet frem til hele næringen har lært seg å operere endringen, er betydelig. Etter vårt syn forsvaret ikke de endringer som er foreslått at det nå gjøres en forskriftsrevisjon.

3. Vi trenger en helt ny og rendyrket funksjonsbasert forskrift

Norsk Eiendom støtter at norske bygg skal ha høy kvalitet, herunder høye prestasjoner på energi- og miljøområdet. Vi har tro på at gode bygg legger til rette for et bedre samfunn. Det opplyses at hovedhensikten med forskriftsendringen er å legge til rette for digitalisering, forenkling og innovasjon. Det er vanskelig å se at forslaget lever opp til denne ambisjonen. Det foreliggende forslag er i realiteten en videreutvikling av et forskriftsverk som har utviklet seg lag på lag over

mange år. For å kunne oppfylle ambisjon om digitalisering, forenkling og innovasjon må forskriften skrives helt på nytt. Et grunnleggende prinsipp må være å gjøre forskriften funksjonsbasert. Man må ta utgangspunkt i de helt basale kvalitetene ved et bygg og beskrive disse. Deretter må det være mulig for tiltakshaver å utvikle gode løsninger, og dokumentere at forskriftskravene oppfylles gjennom digitale modeller. For enklere og mer rutinemessige byggesaker kan man utvikle et sett av preaksepterte løsninger forankret i veiledere.

4. Forskriften må anerkjenne omforente bransjestandarder

Norsk Eiendom er ikke imot de foreslåtte forenklingsforslagene knyttet til boder, doble rekkverk mv. Vi er usikre på hvor betydelig den kostnadsbesparende effekt vil bli. Dessuten innebærer forenklingene en risiko for at enkelte boliger kan bli levert med lavere kvalitet enn ønskelig, samtidig som forskriften kan synes å være oppfylt. Forskriften må i stedet referere seg til omforente bransjestandarder og sertifiseringsordninger. Byggherrene har jo slått fast at TEK ikke er en tilstrekkelig norm for å sikre ønsket kvalitet i byggene. Derfor legges det ned et formidabelt arbeid på frivillig basis for å standardisere og sertifisere kvalitet. Dersom TEK anerkjenner velrenomerte bransjestandarder, trenger man ikke en detaljert forskrift for å sikre kvalitet i norske bygg.

5. Flere skjerpelser i forslaget virker ikke hensiktsmessig

Norsk Eiendom kan vanskelig se at de skjerpelsene som forskriftsforslaget innebærer kan forsvares. Vi har festet oss ved to områder der det foreslås skjerpelser.

For det første innebærer endringene i § 2 betydelige skjerpelser i dokumentasjonskravet. Dette kunne forsvares dersom forskriften hadde vært rendyrket funksjonsbasert. Når forskriften fremdeles inneholder detaljerte bestemmelser, synes skjerpelsene i dokumentasjonskapittelet å være lite hensiktsmessig.

For det andre er det innført skjerpelser til brannseksjonering og brannisolering. Det synes også som om man i bynære strøk ikke lengre hensyntar brannvesenets slukkeinnsats. Det innebærer etter vår oppfatning et unødig sikkerhetsnivå.

6. Forskriftsforslaget mangler en miljø- og klimaretning

Det pågår et betydelig arbeid i EU med skjerpelser av direktiver på klima- og miljøområdet. Disse er ikke ferdig behandlet i EU og det er heller ikke klargjort i hvilken grad disse blir EØS-relevante. Forskriften kunne likevel lagt en funksjonsbasert ambisjon når det gjelder klimautslipp knyttet til produksjon og bruk av materialer, livsløpsbetraktninger, gjenvinning og avfallsreduksjon. Norsk Eiendom har gjennom "Eiendomssektorens veikart mot 2050" staket ut en kurs for hvordan norske bygg skal prestere i nullutslippssamfunnet. Norsk Eiendom vil gjerne bidra til at byggteknisk forskrift planmessig understøtter internasjonale klimamål.

7. Byggherrenes rolle i plan- og byggesaker

Vi er innforstått med at det er mange instanser som skal høres ved forskriftsendringer. Vi støtter at forskriftsendringer underlegges gode demokratiske prosesser. Norsk Eiendom vil likevel understreke betydningen av at byggherren bør være med på å stake ut kursen da det er vi som skal leve med investeringen, og det er vi som sitter nærmest sluttbrukeren. Våre erfaringer med

"Eiendomssektorens veikart mot 2050" viser en klargjørende retning for alle som skal levere inn til byggene i form av rådgivningstjenester, materialleveranser, entrepriser og driftstjenester. Vi vil derfor understreke betydningen av i større grad å involvere og ansvarliggjøre "Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner" i fremtidig regelverksarbeid.

Dersom dere skulle ha spørsmål eller synspunkter til vår høringsuttalelse, står vi med glede til disposisjon.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør