

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sendt inn via høringsportal

Oslo, 30. august 2019

## HØRINGSUTTAELSE OM FORSLAG TIL ENDRINGER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN M FL

Det vises til utsendt høringsbrev med svarfrist 01.09.19

### OM NORSK EIENDOM

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet NHO. Norsk Eiendom er i særlig grad en forening for profesjonelle, private byggherrer. Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Mer info: [www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

### INNLEDNING

Norsk Eiendoms høringsuttalelser begrenser seg til foreslåtte endringer i Plan- og bygningsloven og da særlig de paragrafer som omfatter arbeider på eksisterende bygg. Norsk Eiendom er positiv til de foreslåtte endringer - et syn vi forøvrig deler med Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner som gir en likeartet høringsuttalelse.

Profesjonelle eiere på privat og offentlig side har i en årrekke påpekt at gjeldende Plan- og bygningslov i mindre grad er formålstjenlig for arbeider på eksisterende bygg. Opprinnelig hadde vi ønsket en særskilt teknisk forskrift for eksisterende bygg ("Rehab-TEK"). Vi deler nå departementets syn om at en slik ville måtte bli svært omfattende og av den grunn vanskelig kan forsvares. Dette særlig av den grunn at eksisterende bygg er svært forskjellige og oppført etter helt andre regelsett og håndverkstradisjoner enn hva dagens tekniske forskrift forutsetter. Dersom kravene knyttet til arbeider på eksisterende bygg gjøres for omfattende, vil regelverket bli kontraproduktivt fordi byggeiernes vilje og evne til for omfattende rehabiliteringer er begrenset. Resultatet av et for krevende regelsett, vil kunne bli at mange byggeiere unnlater meldepliktige arbeider på sine eiendommer. Vår vurdering er at de endringer som foreslås vil kunne oppnå den hensikt at eksisterende bygningsmasse suksessivt rustes opp til et optimalt nivå. Vi er likevel bekymret for at regelverket - slik forslaget nå er utformet - i for stor grad åpner for kommunalt skjønn. Det er et faktum at mange kommuner har begrenset kompetanse til å foreta skjønnsutøvelse, noe som både vil føre til vilkårlighet og til at vi ikke oppnår den ønskede

kvalitetshevingen i eksisterende bygg. Foreningen er særlig opptatt av at reglene bidrar til minimal energibruk samtidig som man hensyntar den samlede CO<sub>2</sub>-belastning.

Vi må dog gjenta en generell bemerkning om at Plan- og bygningsloven i seg selv er svært komplisert og tungt tilgjengelig for så vel bygningseiere som deres rådgivere. De foreslåtte endringer er lovteknisk minst så kompliserte som dagens lov og vil lett kunne danne grunnlag for tolkningstvil.

## **STØRRE TILLIT OG ØKT ANSVAR TIL BYGNINGSEIER**

Vi har tro på et regelverk som gir større tillit og ansvar til bygningseier til forskjell fra et rigid regelverk der oppgaven i stor grad handler om å oppfylle regelverket og i mindre grad legger til rette for hva som gir en samlet kvalitetsøkning.

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 oppfatter at de foreslåtte endringer hensyntar dette.

## **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.

### **KOMMUNENES ADGANG TIL Å GRIPE INN VED FORSETTLIG FORFALL**

Forslaget inneholder en rekke bestemmelser som gir kommunen økt adgang til å gripe inn ved forsettlig forfall. Vi støtter forslagene.

Vi står gjerne til disposisjon for å utdype de synspunkter som her er fremkommet.

Med vennlig hilsen  
**NORSK EIENDOM**

**Thor Olaf Askjer**  
Administrerende direktør