

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Sendt inn via høringsportal

Oslo, 31. august 2020

Deres ref.: 20/825-1

HØRINGSSVAR: BYGGKVALITETUTVALGETS RAPPORT – FORSVARLIG BYGGKVALITET

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for ca. 230 eiendomsutviklere og -forvaltere fra hele landet. Vi er glade for at regjeringen ønsker å jobbe med å heve byggkvaliteten og øke bidra til å øke seriøsiteten.

Norsk Eiendom er enig med utvalget om at det er behov for et kvalitetsløft. Løsningen må finnes gjennom økt bestillerkompetanse og ved at det skal lønne seg for leverandører å levere perfekt byggkvalitet. En mer formålstjenlig innretning på kontroll i alle ledd vil være et viktig virkemiddel slik at oppdagelsesrisikoen øker. Lovgivningen og aktørenes kvalitetsregimer må samvirke på en effektiv måte. Vi må skape gode konkurransevilkår for de seriøse bedriftene.

KAP. 10 OFFENTLIGRETTLIG ANSVAR

Byggkvalitetutvalget foreslår at alt offentligrettslig ansvar i en byggesak entydig legges på tiltakshaver.

Det er avgjørende at byggereglene **ivaretar alle typer tiltakshavere** – fra profesjonelle eiendomsaktører til ikke-profesjonelle og forbrukere. Hvis alt offentligrettslig ansvar for å oppfylle av byggereglene alltid skal plasseres entydig på tiltakshaver vil det oppstå situasjoner, hvor tiltakshavere som sjelden eller aldri er involvert i byggesaker, bestiller arbeider uten å ha kompetanse til å vurdere om prosjektet oppfyller regelverket.

Eksempler kan være at en forbruker bestiller en bolig, at et borettslag selv kontraherer selskap til å utføre byggearbeider i en bygård, at en butikkeier skal gjennomføre ulike typer byggearbeider i sitt butikklokale eller at et aksjeselskap etableres kun for ett bestemt prosjekt og oppløses så snart det ferdige bygget er levert.

Konklusjon og forslag

Norsk Eiendom foreslår et **tospors-system** der tiltakshaver på gitte vilkår kan velge om hun selv fullt ut skal ta det fulle og hele offentligrettslige ansvaret, eller om hun skal overlate det til kompetente kontraktsmedhjelpere.

Med byggherreansvar: Tiltakshavere som har investert i å bygge opp og vedlikeholde en tung byggherrekompetanse, vil selv være i stand til å gjennomføre prosjektet med ønsket kvalitet, herunder å oppfylle myndighetskravene. I slike tilfeller **erklærer tiltakshaver forskriftsoppfyllelse overfor myndighetene**. Til gjengjeld oppnår hun en enklere prosess ved rammesøknad og igangsettingstillatelse. En slik tiltakshaver vil være i stand til å velge riktige medhjelpere – også

der hvor hun selv ikke har tilstrekkelig kompetanse. Oppfyllelse av kvalitetskravene løses gjennom privatrettslige avtaler, der tiltakshaver på eget grunnlag velger sine kontraktspartnere og innfører sanksjoner for manglende resultatoppnåelse. Man må sikre at man har kompetanse for det aktuelle byggetiltaket – det innebærer derfor at en virksomhet kan ha byggherreansvar i ett tiltak, men ikke i et annet.

Uten byggherreansvar: For tiltakshavere som ikke har nødvendig kompetanse til å påta seg det offentligrettslige ansvaret eller som av andre grunner ikke ønsker å ta en aktiv byggherrerolle, følges et system tilsvarende det vi har i dag. Dagens ordning må dog endres slik at den som tildeles det offentligrettslige ansvar lengre ned i kontraktskjeden, får det samme ansvar som tiltakshaver har etter den nye ordningen. Partene må seg imellom **kontraktsfeste ansvarsforholdene**.

KAP. 11 KRAV TIL KVALIFIKASJONER OG KOMPETANSE – FOR BÅDE FORETAK OG PERSONER

Byggkvalitetutvalget foreslår å innføre kvalifikasjonskrav til enkeltpersoner, dvs. krav om at den som skal utføre et bestemt arbeid, har en gitt kompetanse og yrkeserfaring. Dagens regelverk sikrer ikke i tilstrekkelig grad at rett kompetanse i selskapet, benyttes i det enkelte prosjekt. Mange har erfart at en svært kompetent medarbeider blir benyttet i innsalgfasen, mens en **mindre kompetent medarbeider blir benyttet til selve utførelsen**.

Konklusjon og forslag

Norsk Eiendom **støtter at det innføres kvalifikasjonskrav til personlig kompetanse** og yrkeserfaring for utvalgte profesjoner eller oppgaver i en byggesak. Relasjonskompetanse og tverrfaglighet er viktige kvalifikasjoner som må utvikles, dokumenteres og etterspørres. Hvordan dette kan gjøres og hvilke profesjoner eller oppgaver som skal underlegges krav til personlige kvalifikasjoner, må utredes nærmere. Krav til personlig kompetanse og yrkeserfaring må komme i tillegg til, og **virke sammen med, kvalifikasjonskravene til et foretaks** faglige ledelse og styringssystemer.

KAP. 12 ØKT UAVHENGIG KONTROLL

Begrepet kontroll omfatter både den obligatoriske kvalitetssikringen i et byggeprosjekt og uavhengig kontroll fra egne kontrollforetak. I dag er det krav til uavhengig kontroll på spesielt samfunnskritiske områder som fuktsikring, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, bygningsfysikk, geoteknikk og lufttetthet. Byggkvalitetutvalget foreslår økt uavhengig kontroll, særlig mht. arbeid som utføres på byggeplass.

Konklusjon og forslag

Vi viser til **tospors-løsningen** vi foreslår i kapittelet om offentligrettslig ansvar. I denne alternative modellen vil graden av kompleksitet i det aktuelle byggetiltaket avgjøre kontrollomfanget. Norsk Eiendom mener en tiltakshaver uten byggherreansvar må gjennom forskrift bli pålagt større grad av uavhengig kontroll innen ulike risikoområder, mens tiltakshavere med byggherreansvar påtar seg ansvaret for den uavhengige kontrollen av leverandører og innhenter kontrollkompetanse ved behov.

KAP. 12 KOMMUNENES KONTROLLFUNKSJON

Dagens lovgivning overlater store deler av ansvaret for at et byggverk oppfyller kravene til tiltakshaver og ansvarlige foretak. I Norge, Skandinavia og Europa er trenden at kontroll av bygge- og anleggsarbeid i økende grad ivaretas av andre aktører enn kommunene. I dag kan kommunen gjennomføre tilsyn ved alle forhold i en byggesak, det vil si overordnede rammer og tekniske forhold, formelle krav, ansvarsregler, at kontroll blir gjennomført og materielle krav. Det kan også pålegges uavhengig kontroll utover minstekravene i regelverket. **Kommunen skal imidlertid ikke gå god for byggtekniske løsninger** og det er ikke normalt at kommunen vurderer løsninger ved prosjektering/utførelse når det drives tilsyn.

Byggkvalitetutvalget anbefaler at de kommunale oppgavene i byggesak bør konsentreres om plan- og byggesaksbehandling, og at tilsynet i hovedsak retter seg mot forutsetninger gitt i byggetillatelsen (som regel selve plangrunnlaget). Kommunens tilsyn vil som hovedregel begrenses til forhold som plassering på tomt, utnyttelsesgrad og visuelle kvaliteter. I hovedtrekk innebærer ikke dette vesentlige avvik fra hvordan praksis har vært siden 1997.

Konklusjon og forslag

Det er ikke sannsynlig at alle landets kommuner vil ha/få tilført tilstrekkelig ressurser og kompetanse som gjør det mulig å utvide den kommunale kontrollen.

Norsk Eiendom mener at **tiltakshavers ansvar for å kontrollere** at byggverk prosjekteres og utføres iht. regelverk og avtalte spesifikasjoner må ivaretas gjennom privatrettslige virkemidler. Vi mener videre at kontroll må endres til fysisk og faktisk kontroll i stedet for system- og dokumentkontroll. Tiltakshaver bør også ha ansvar for å påse at prosjekterende og utførende har god nok kompetanse, og at det foreligger styringssystemer og kontrollplaner som gjør at regelverket etterleves.

Myndighetene og næringen bør jobbe for **økt grad av digitalisering** av prosjekterings-, bygge- og driftsfasen. Det vil også gjøre muliggjøre mer effektiv kontroll.

KAP. 13 GARANTI OG FORSIKRING

Byggkvalitetutvalget foreslår å innføre en lovpålagt forsikringsordning for forbrukere etter tilsvarende modell som i Danmark.

Konklusjon og forslag

Vi er enig i at forbrukere må gis et bedre vern mot mangelfulle leveranser, men en lovpålagt byggskadeforsikring vil ikke være riktig tilnærming. Norsk Eiendom mener byggkvaliteten må sikres i en tidligere fase. F.eks. vil de mest kostbare feilene være vanskelig å avdekke i kjøps-/bofasen (inne i veggene, under bakken osv.), og det er derfor **viktigere å innføre strengere tiltak i byggefasen heller enn å introdusere et byråkratiserende og fordyrende ledd i denne fasen (som i tillegg lovpålegges alle)**. Til sammenligning ser vi også at eierskifteforsikringen ikke har fungert optimalt.

Vi gjør departementet oppmerksom på en **pågående rettsprosess** mellom Veidekke Entreprenør AS og Marienfyrd Høyhuset Eierseksjonssameie, der et ansvarsforhold prøves **etter reklamasjonsfristen** på fem år, som kan ha innvirkning på dette punktet i utvalgets anbefaling.

KAP. 13 BYGGSKADEREGISTER

Byggkvalitetutvalget foreslår at det etableres et offentlig og åpent byggskaderegister for forbrukerkjøp. Hensikten med et slikt register er å synliggjøre omfanget av byggfeil for konkrete foretak i byggenæringen. Et byggskaderegister vil motivere foretakene til å ha en god skadestatistikk. En slik synliggjøring av byggskader vil også gjøre det enklere å kontrahere underleverandører som leverer god byggkvalitet.

Konklusjon og forslag

Norsk Eiendom mener et **byggskaderegister vil være svært viktig** i å heve byggkvaliteten og sikre bedre konkurransevilkår for de seriøse bedriftene.

- Et byggskaderegister **bør omfatte**:
 - både boligbygg og yrkesbygg
 - **byggskader** som oppstår som følge av byggherrers overordnede rammebetingelser, feil ved prosjektering eller prosjekteringsunnlattelse, feil ved utførelse og feil på materialer som leveres byggeplass.
- Et byggskaderegister bør basere seg på videreutvikling av **eksisterende systemer** og registre. Eksempler på slike er StartBank og skaderapportering til forsikringsselskapene.

Feil kan også forekomme blant seriøse leverandører, og vi mener derfor at det departementet bør ha med følgende forhold for å sikre at et register oppleves som rettferdig og godt:

- Det må **utredes nærmere hvordan informasjonen** i et byggskaderegister skal systematiseres, hvem som skal ha ansvaret for drift og vedlikehold av registeret, herunder at informasjonen i registeret til enhver tid er oppdatert og korrekt, samt hvem som skal ha ansvaret for innrapportering til registeret og hvordan man tar stilling til uenigheter om feil mellom prosjekterende, utførende og byggherrer.

Det må også vurderes **hvilke krav som skal stilles til kvaliteten på informasjonen** i registeret og hvordan uenighet om ansvar for innrapporterte byggfeil skal håndteres.

KAP. 11 SENTRAL GODKJENNING – BEHOV FOR ET KOMPETANSEREGISTER

Byggkvalitetutvalget foreslår å utvikle den Sentrale Godkjenningsordningen, som i dag driftes av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK). Ansvar for å sikre og dokumentere kompetanse overlates til tiltakshaver gjennom å benytte mer markedsbaserte sertifiseringssystemer.

Konklusjon og forslag

Norsk Eiendom mener Sentral Godkjenning kan utvikles og erstattes med markedsbaserte kompetanseregistre. Erfaringer med StartBank, BREEAM og andre tilsvarende ordninger har åpenbart bidratt til økt kvalitet. Vi mener en utvikling av Sentral Godkjenning betinger at de **private ordningene suppleres, og at ulike systemer kommuniser og kompletterer hverandre**. Dette innebærer at man f.eks. kan gjennom StartBank kan se hvordan man oppfyller kravene til andre ordninger/registre.

Et alternativ departementet kan vurdere er at Sentral Godkjenning videreføres som en egen stiftelse (uten de EØS-stridige elementene), hvor byggherrer og byggenæringens organisasjoner får en mer aktiv innvirkning på styringen.

Norsk Eiendom mener at en **sertifiseringsordning må både vurdere** foretakenes faglige kompetanse og kvalitet på styringssystemer, samt hvorvidt arbeidslivs- og skattelovgivningen etterleves. I tillegg til å omfatte prosjekterende, utførende og kontrollerende bør det vurderes om byggeledelse, relasjonskompetanse og tverrfaglighet skal være et egne sertifiseringsområder. Også i et slikt alternativ er det viktig med kommunikasjon med eksisterende markedsbaserte systemer som f.eks. StartBank, BREEAM og forsikringsselskapenes skaderegistre.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Adm.dir. Norsk Eiendom