

Kommunal- og regionaldepartementet

postmottak@krd.dep.no



FORBRUKERRÅDET

Saksbehandler:
Torgeir Øines

Vår dato:
12.11.2010

Vår referanse:

Deres dato:

Deres referanse:

INNSPILL TIL NY STORTINGSMELDING OM BYGNINGSPOLITIKKEN

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets invitasjon til å komme med innspill til arbeidet med stortingsmeldingen om bygningspolitikk. Forbrukerrådet mener meldingen må fokusere særlig på fire områder:

1. Samordning av regelverk
2. Bærekraft og energieffektivisering
3. Kompetanse og kvalitet
4. Byggekostnader

I det følgende utdyper vi hvert av de fire overnevnte punkter.

Samordning av regelverk

Forbrukerens vei til nye eller renoverte bygg er belagt med mange ulike typer regelverk. Med et stort og komplisert regelverk spredt på ulike departement og fagmiljøer er det ikke til å undres at den indre sammenhengen ikke alltid er like god. Dette skaper problemer for så vel næring som forbruker, og gir dyrere og potensielt dårligere bygg. Derfor er det viktig at alt regelverk gjennomgås med tanke på en bedre sammenheng.

Det vil gå for langt å gå inn på alt regelverk her, men Forbrukerrådet vil i denne sammenhengen peke på et åpenbart behov for samordning som har stor betydning for norske forbrukere.

Entreprenører som bygger nye boliger til forbrukere eller selger tomt og boliger under oppføring, plikter å stille garantier for oppfyllelsen av avtalen, jf. bustadoppføringslovas § 12. For å komme i gang med arbeidet som entreprenøren og forbrukeren enes om, kreves det byggetillatelse ihht. plan- og bygningsloven. På tross av omfattende saksbehandlingsregler er imidlertid ikke kommunene pålagt å kontrollere om entreprenøren stiller den lovpålagte garantien, slik systemet for eksempel er i Danmark, hvor danske kommuner kontrollerer om entreprenøren har tegnet den lovpålagte byggfeilforsikringen. I Norge er imidlertid kontrollen av om entreprenøren stiller den lovpålagte garanti overlatt til forbrukeren selv.

Garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven skal sikre forbrukerens rettigheter i tilfeller hvor entreprenøren går konkurs eller ikke er i stand til å gjøre opp for seg. I tillegg vil strenge garantikrav bidra til sunnere konkurranse og bedre bygg ved at useriøse aktører med mange byggfeil og konkurshistorikk vil få problemer med å få stilt garanti eller får dårligere betingelser enn solide bedrifter med god skadehistorikk.

Forbrukerrådet

Postadresse:
Postboks 4595 Nydalen
0404 Oslo

Besøksadresse:
Rolf Wickstrømsvei 15
0486 Oslo

Epost/web:
epost@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no
org.nr: 871 033 382

Telefon:
23400500
Telefax:
23400501

Saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven har mange formål, men et av formålene er å sikre bedre bygg. Garantireglene og plan- og bygningsloven bidrar derfor på ulike måter til samme mål: bedre byggkvalitet.

Sammenhengen mellom bustadoppføringsloven og plan- og bygningsloven på dette punkt ble diskutert i Bygningslovutvalget, jf. NOU 2005:12 punkt 28.8.4. Bygningslovutvalget gikk ikke inn for å samordne reglene. KRD fulgte denne innstillingen i arbeidet med ny plan- og bygningslov (Ot.prp. nr. 45 (2006-07) avsnitt 4.1.1).

Bygningslovutvalgets erkjente at samordning vil styrke forbrukervernet. Likevel gikk de i mot samordning fordi det vil kreve økte ressurser til saksbehandling og kontroll hos bygningsmyndigheten. Bygningslovutvalget understrekte imidlertid at behovet for samordning kunne *"tenkes å stille seg annerledes dersom bustadoppføringslovas garantibestemmelse utvides og garantien blir et dyrere produkt"*.

Forbrukerrådet mener disse reglene bør samordnes av minst tre grunner. For det første betaler forbrukerne for saksbehandlingen gjennom gebyrregulativet, og det er derfor ikke urimelig at forbrukernes interesser ivaretas. Vi kan vanskelig se at det medfører vesentlige økninger i kommunens saksbehandling at det innføres en bokstav r) i SAK § 5-4 tredje ledd i tillegg til de 17 punktene som er der fra før.

For det andre har regjeringen gjennom Prop. 130 L (2009-2010) foreslått en utvidelse av garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven. Det er derfor nødvendig at KRD revurderer sitt standpunkt slik Bygningslovutvalget også var inne på.

For det tredje er det avgjørende at alle aktørene stiller de lovbestemte garantiene for at garantiordningen skal bidra til bedre bygg. Advokat Bente Løveid fra Byggmesterforbundet hevdet i programmet FBI på NRK 6. oktober 2010 at de useriøse aktørene ikke stiller garanti overheadⁱ. Et oppslag i VG 19. juni 2010 tyder på at dette kan stemme: Her oppgir byggefirmaet at de ikke pleier å stille garantierⁱⁱ. Hvis det er slik at mange entreprenører faktisk ikke stiller garanti, understreker også dette at det er nødvendig med kontroll fra bygningsmyndigheten for å sikre forbrukerrettighetene og skape bedre bygg.

Som en del av stortingsmeldingens fokus på samordning av regelverk ber vi KRD igjen se nærmere på om kommunene skal pålegges å kontrollere at entreprenøren har stilt garanti etter bustadoppføringslovas § 12 før byggetillatelse gis.

Bærekraft og energieffektivisering

Bærekraft og energieffektivisering vil være sentrale begreper i bygningspolitikken framover. KRDs arbeidsgruppe for energieffektivisering av bygg ledet av Eli Arnstad la i sin rapport fram en rekke gode forslag til tiltak for hvordan vi kan redusere energibruken i norske bygg. Forbrukerrådet mener arbeidsgruppas fokus på den eksisterende byggemassen er riktig, og økonomiske virkemidler vil kunne bidra til å utløse et betydelig potensial.

Dagens støtteordninger hos ENOVA er i hovedsak rettet inn mot næringsaktører, og foreløpig er det ikke kommet på plass gode ordninger for privatpersoner som på eget initiativ ønsker å utrede muligheten for og gjennomføre energieffektiviserende rehabilitering. Med de politiske signaler som er gitt vil mange privatpersoner holde igjen slik rehabilitering i påvente av nye støtteordninger. Slike ordninger må derfor raskt komme på plass dersom man skal nå de ambisiøse mål som er satt.

KRDs arbeidsgruppe understreket at de foreslåtte virkemidlene må ses i sammenheng. Forbrukerrådet er enig i dette. Det er imidlertid viktig at arbeidsgruppas innspill til KRD også ses i sammenheng med andre boligtiltak fra andre departementer. Arbeidsgruppa foreslår for eksempel at det innføres krav om at alle takster ved eiendomssalg skal inneholde informasjon om kostnader for energioppgradering. Et slikt krav bør kunne gjelde også ved boligsalg, og forslaget må ses i sammenheng med oppfølgingen av

takslovutvalgets utredning, som nå ligger på Justisdepartementets bord. I takstlovutvalget foreslo Forbrukerrådet lovkrav om bruk av tilstandsrapport ved boligsalg. Opplysninger om kostnader for energioppgradering kan enkelt gjøres til en del av en lovpålagt tilstandsrapport.

Det bør være stortingsmeldingens mål å samordne ulike tiltak fra ulike departement som har betydning for bærekraft og energieffektivisering i boligbyggingen.

Kompetanse og kvalitet

Kompetanse vil være et sentralt element for å gjøre framtidens bygg bedre. Utfordringen sett fra et forbrukerståsted blir å finne ordninger som hever kompetansen og gjør kompetanse og seriøsitet til et konkurransefortrinn uten at det går på bekostning av konkurransen i markedet.

Arbeidsutvalget for håndverkertjenesterⁱⁱⁱ foreslo bl.a at det utredes om det skal stilles krav om merkantil utdanning og teknisk fagkompetanse til håndverkerforetakene og om flere tiltak skal gjøres søknadspliktige. Med ny plan- og bygningslov er renovering av bad gjort søknadspliktig, og det stilles dermed offentlige krav til håndverkerbedriftene som skal stå ansvarlige. Arbeider i renovasjonsmarkedet for øvrig, som utgjør ca. 30 prosent av det totale bygg- og anleggsmarkedet (ca 50 mrd kroner), er i all hovedsak ikke søknadspliktige, og dermed er det ingen krav til aktørene. Forbrukerrådet ser at det med fordel kunne ha vært bedre kontroll med denne delen av markedet, men vi tror ikke en generell utvidelse av søknadsplikten er veien å gå. Mange forbrukere opplever dagens søknadssystem som tungvint og vanskelig, og det framstår ikke som et forbrukervennlig alternativ å gjøre flere tiltak søknadspliktige. Det bør imidlertid utredes om kravene som stilles til foretakenes godkjenning i plan- og bygningsloven, skal få en bredere anvendelse.

Med den nye plan- og bygningsloven har man beveget seg bort fra egenkontrollen mot kontroll fra uavhengige tredjeparter. For å sikre en bedre og mer varig effekt av disse kontrollene bør det etableres en infrastruktur som gjør det mulig og påkrevd at kontrollrapportene registreres og følger boligen. Dette kan gjøres ved at rapportene må tinglyses på eiendommen. Forbrukerrådet ser for seg at det kan etableres et "boligens servicehefte", dvs. en elektronisk database for den enkelte bolig hvor opplysninger om boligens tilstand registreres. Et slikt system bør også inkludere for eksempel eltilsynsrapporter, branntilsyn og tilstandsrapporter ved salg^{iv}, og det kan registreres så vel søknadspliktige som ikke-søknadspliktige renoveringen. Etter hvert vil dette gi boligeieren en unik oversikt over boligens tilstand, og gjøre det lettere å foreta riktig vedlikehold og renoveringen. En slik oversikt vil også gjøre det enklere for senere eiere.

Stortingsmeldingen bør se nærmere på muligheten for å etablere slike systemer.

Byggekostnader

Det nylig avsluttede Byggekostnadsprogrammet har hatt fokus på hvordan byggenæringa kan redusere byggekostnader og øke produktiviteten. Programmets tre fokusområder har vært økt kundekompetanse, økt produktivitet og bedre ledelse og ansvarliggjøring i alle ledd. Betydningen av offentlig politikk og regulering har i mindre grad blitt berørt. Stortingsmeldingen om bygningspolitikken bør derfor fokusere på hvordan offentlige bestemmelser og politiske mål påvirker byggekostnadene.

I Verdensbankens "Doing business"-rangering^v er håndtering av byggetillatelse Norges svakeste punkt. Et komplisert og omfattende regelverk gjør det vanskelig og dermed kostbart for så vel entreprenører som forbrukere. Det har i de seneste år kommet en rekke regler som alle bidrar til økte byggekostnader. Vi kan nevne krav til universell utforming, energikrav, krav til størrelser, kontroll, dokumentasjon osv. Hver for seg er alle disse kravene begrunnet i gode politiske mål, og Forbrukerrådet har i hovedsak støttet disse. Det er imidlertid viktig at det gode ikke blir det bestes fiende, og det kan være grunn til å spørre om alle kravene samlet kan gjøre det vanskelig å få bygget boliger til en akseptabel pris. Det vil i tilfelle være å gjøre norske forbrukere en bjørnetjeneste.

Vi mener på denne bakgrunn at det er nødvendig med en samlet gjennomgang av de siste års regelendringer for å se nærmere på om det nå stilles så strenge at det hemmer boligbyggingen. I en slik gjennomgang vil det være naturlig å vurdere om det offentlige bør bidra mer for å nå overordnede politiske målsetninger gjennom bygningspolitikken, slik at ikke framtidige boligbyggere må ta hele regningen i et ellers stramt byggebudsjett.

Med hilsen
for Forbrukerrådet

Audun Skeidsvoll
Politisk direktør

Torgeir Øines
Fagdirektør

ⁱ <http://www.nrk.no/nett-tv/klipp/672603/>

ⁱⁱ <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10008921>

ⁱⁱⁱ <http://forbrukerportalen.no/filearchive/sluttrapport.pdf>

^{iv} Se forslag i NOU 2009:6

^v Se <http://www.doingbusiness.org/>