

Innspill fra Mesterhus Norge vedrørende stortingsmelding om boligpolitikk.

Mesterhus Norge er en del av Mestergruppen som omfatter flere hus og hyttekjeder, samt arkitektkontorer og prosjektselskaper og er den største aktøren i norsk boligbygging med varemerket Mesterhus som Norges største boligbygger alene.

Vi ønsker med dette innspill å belyse noen viktige temaer som berører vår bransje, og som vi håper på det sterkeste at myndighetene seriøst tar med i vurderingen når den nye stortingsmeldingen skal utformes.

1. Kostnadsutviklingen
2. Den foreslåtte økte økonomiske garantiene fra entreprenørsiden.
3. Svake krav til utførende
4. Skjemaveldet

Byggebransjen er en av våre mest arbeidsintensive bransjer. Byggebransjen i Norge omfatter i dag ca 180.000 ansatte og er blant vår aller største yrkesgruppe. Til sammenligning omfatter de store entreprenørene og hele anleggsbransjen ca 20.000 ansatte. Hele oljebransjen ca 40.000 ansatte, så vi kan trygt si at byggebransjen er en av rygggradene i Norsk arbeidsliv og sysselsetting. Det er derfor grunnleggende at vi legger til rette for god utvikling i bransjen.

Det er et betydelig etterslep av nye boliger i Norge, vi burde bygge mye mer, landet behøver kanskje ca 35.000 boliger i året og nå bygges bare 20.000

Mesterhus mener det må legges bedre til rette for økt boligbygging, men med det skjemavelde vi nå har, flere nye krav og enda mer skal det bli, går det heller motsatt vei mot færre og dyrere boliger.

En utvikling vi ikke ønsker, og som landet vårt ikke trenger.

Nå kommer nye krav til universell utforming, og passivhuskrav vinker i nær fremtid.

Myndighetene har sagt at vi må vente oss hyppigere skjerpinger i vår bransje, som igjen fører til økte kostnader for forbrukeren

Det kan til og med virke som de ulike departementer kappes om å komme med nye krav og kostnadsdrivende elementer. Vi ser derfor gjerne at departementene samarbeider bedre for å komme med en mer enhetlig og forutsigbar politikk.

Energimerket er et godt eksempel på departementer som kappes om å komme med krav og bestemmelser for fort. En merking hele bransjen applauderer, men som jo 8,5 % av den mannlige befolkningen ikke ser, grunnet fargeblindhet.

Kanskje ikke akkurat universell utforming?

Byggebransjen bygger i dag de beste hus noensinne mye grunnet gode krav fra myndighetene ved KRD, om passive tiltak som mer isolasjon, mindre luftlekkasjer og trekk, bedre vinduer og generelt høyere kvalitet, som gjør at dagens moderne hus nesten ikke har behov for tilført energi til oppvarming.

Et annet departement som fikk ansvaret for utforming av det nye energimerket la vekt på helt andre aspekter og resultatet er mildt sagt merkelig.

Passivhus som ikke bruker energi, og som tilfeldigvis bygges i et område med fjernvarme får et energimerke som heter grønn B, men det er jo bedre enn gul A må vite.

At i tillegg grønt er ytterst til høyre gjør merket enda mer uforståelig.

Her har myndighetene bommet fullstendig.

Bekymringsfull kostnads og prisutvikling (Tall fra OBOS)

- Konsumprisindeksen har steget med mindre enn 50% siste 18 år, mens SSB's byggekostnadsindeks har steget med 81% i samme periode.
- Lønningene er ca 2,4-doblet (+140%) i samme periode
- Boligprisene er 6,6-doblet i samme periode.

Det har de siste årene kommet mange nye krav til byggebransjen, og krav skal vi ha for å kunne bygge bedre boliger som skal stå i mange år. Men nå kommer det mange nye krav, og de kommer fort, veldig fort. Fortere enn hva kanskje sunt er. Hyppigheten av nye skjemaer og byråkrati fører til at våre byggmestere sliter med å få med seg endringene. Byråkratiet er for stort, språket er for vanskelig for den gjengse håndverker og mange velger å slutte i bransjen. Vi har det siste året opplevd en markant økning av flere byggmestere som ikke orker mer, og som har begynt i helt andre bransjer.

Vi er alvorlig bekymret for at nye krav kommer så fort at vi ikke rekker verken opplæring i bransjen eller å se på konsekvenser av nye tekniske løsninger.

Ikke engang Sintef/Byggforsk har tid eller økonomiske midler til å revidere sine anbefalte byggemetoder til de nye forskriftene, og er nå redde for å angi anvisninger som ikke er basert på erfaring, såkalte velutprøvde løsninger. Fortsetter denne byråkratiseringen, kostnads og prisutviklingen vil vi få boliger som folk flest ikke har råd til å bo i. Priser på brukte boliger fortsetter å stige til uante høyder og vi er inne i en vond spiral med fare for boligbobler som til slutt sprekker med et kjempesnell.

V vil gjerne bygge hus i dag, som fortsatt er gode om 30 år

Et godt råd til myndighetene er derfor enkelt.

Ro ned.

Mer spesifikt ønsker vi å utdype følgende råd til myndighetene.

1. Ikke innfør Passivhuskravet. Innfør gjerne en standard, men ikke et krav.
2. Stans forslag om utvidet garantitid, det er jo til slutt boligkøperen som må betale uansett. Norsk boligbygging utføres til stor del av små og mellomstore bedrifter med forholdsvis begrensede kapital ressurser. Et slikt økt krav vil føre til større og uønsket sentralisering.
3. Still krav til kompetanse.
I dag kan så å si hvem som helst bygge på, om eller nytt. Får "snekkeren" en til å stå ansvarlig ved nybygg, så er det bare å kjøpe hammer og sag å sette i gang. Ved oppussing, renovering av nytt tak, eller andre ikke søknadspliktige arbeider kan hvem som helst bare sette i gang. Har man et enkeltmannsforetak så kan man med god samvittighet fakturere for jobben med myndighetenes velsignelse. Ikke til forkleinelse for andre yrkesgrupper, med det kreves løyve for å kjøre lastebil, du må ha fagbrev for å lage aviser, men du behøver ingenting for å bygge hus.
Så en bønn til politikerne er å sørge for betydelig innstramning i hvem som kan utføre slikt arbeid, det bør bli forbudt å jobbe som håndverker mot betaling uten godkjent fagbrev.
4. Eksisterende boligmasse bør prioriteres. Her er det de største utfordringer til energi og miljø. Her er det mest å spare, men sørg for at faglærte utfører jobben.

Legg til rette for økt boligbygging, mindre byråkratisering og mer kompetanse.

Så til slutt et siste lite innspill.

Det er nå så dyrt å bygge at folk i langt større grad ikke lengre bygger hus med sokkel leilighet, og dette i tider hvor det er prekær mangel på studentboliger.

Selv Husbanken har nå skjerpet sine krav og gjort det enda dyrere å bygge om det er et ønske å ha husbanklån. For å oppfylle de nye kravene til Husbanklån for en av våre mest solgte boliger, øker prisen med ca kr. 80.000.-

Med fare for å bli en bank for boligsosiale tiltak, og ikke for folk flest, så kanskje Husbanken kan gå tilbake til 70 tallet hvor husbanken inspirerer til bolig med sokkel leilighet for studenter.

Slik det var den gang; du får lån om du leier ut i minst fem år.

Med vennlig hilsen
Raymond Myrland
Mesterhus Norge

Mesterhus Norge
Postboks 6197, Etterstad
0602 Oslo