

Bakgrunnsnotat – Oppfølging av Byggkvalitetutvalgets anbefalinger

1. Innledning

Dette notatet er skrevet av Gehør strategi og rådgivning på oppdrag for Eier- og forvaltningsforum (EFF). EFF er en interesseorganisasjon for Norges eier og forvalterorganisasjoner. Forumet skal arbeide for å ivareta interessene til offentlige og private profesjonelle byggeiere og privatpersoner. EFF skal

- Jobbe for å fremme medlemmenes felles interesser i samfunnet
- Synliggjøre eier-, forvalter- og bestillerrollen
- Fungere som et nettverk og samarbeidsforum for medlemmene
- Bidra til kompetanseheving blant medlemmene
- Være kontaktpunkt mot myndighetene, Standard Norge m.v.

Forumet har følgende hovedmedlemmer:

- Norsk Eiendom
- Norske boligbyggelags landsforbund (NBBL)
- Norsk Kommunalteknisk forening (NKF)
- Fylkeskommunale eiendomsforum (FEF)
- Kirkens arbeidsgiverorganisasjon
- Helse Sør-Øst RHF
- Huseierne

I forumet deltar også Finans Norge som representerer de som finansierer og forsikrer den norske bygningsmassen.

2. Bakgrunn og hensikt med bakgrunnsnotatet

Byggkvalitetutvalget ble nedsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2018 med oppgave å vurdere tiltak og virkemidler for å sikre kvalitet og seriøsitet i bygge- og anleggsvirksomheten. Et viktig formål med utvalgets arbeid skulle være å gi norske myndigheter innspill og et godt grunnlag for å vurdere hvilke virkemidler som bidrar til å ivareta målsettingen om forsvarlig byggkvalitet. Utvalgets mandat pekte på at reglene om ansvar og kontroll i byggesaker har vært gjenstand for hyppige revisjoner, og det er behov for å få vurdert om virkemidlene i tilstrekkelig grad bidrar til målet om forsvarlig byggkvalitet, eller om det behov for å få på plass alternativer. Utvalget pekte på at selv om det er mye positivt å si om norsk bygge- og anleggsvirksomhet, er det også utfordringer knyttet til bl.a.

- For mange og for alvorlige byggfeil
- Uklare ansvarsforhold
- Stort og komplisert regelverk, til dels med ukjent eller uklar effekt
- Virkemidler i som ikke virker sammen og som kan la useriøse aktører fremstå som kompetente
- Mangelfull oppfølging, kontroll og tilsyn
- Betydelig innslag av arbeidslivskriminalitet

En annen sentral årsak til at Byggkvalitetutvalget ble nedsatt, var at ordningen med lokal godkjenning for ansvarsrett i byggesaker ble opphevet i 2016, som følge av en avgjørelse i EFTAs overvåkingsorgan

(ESA). Etter ESAs vurdering var en lokal forhåndsgodkjenning i strid med EUs tjenstedirektiv. I tillegg forelå det ikke tilstrekkelig dokumentasjon for at ordningen hadde bidratt til færre byggfeil og bedre byggkvalitet. Lokal godkjenning ble derfor erstattet med erklæring av ansvarsrett. Dermed ble én av forutsetningene bak byggesaksreformen fra 1997 svekket, ved at kommunene ikke lenger skulle forhåndsvurdere foretakenes kvalifikasjoner for å kunne påta seg ansvar i et konkret byggeprosjekt. Samtidig innebar omleggingen etter ESAs avgjørelse at ordningen for Sentral Godkjenning, som hadde blitt benyttet som et frivillig hjelpemiddel for den lokale forhåndsgodkjenningen, ble mindre relevant.

Byggkvalitetutvalget leverte sin innstilling 5. februar 2020.¹

Utvalget foreslo tiltak som vil innebære en stor omlegging av bygningslovgivningen, bl.a.:

- Fjerne ansvarsrettssystemet, samt ordningen for Sentral Godkjenning.
- Legge det offentligrettslige ansvaret for at regelverket etterleves entydig hos tiltakshaver.
- Innføre kvalifikasjonskrav knyttet til person, ikke foretak.
- Innføre krav til en obligatorisk forsikringsordning, og etablering av et skaderegister.

Eier- og forvaltningsforum (EFF) ønsker å belyse konsekvenser av forslagene, sett fra perspektivet til byggherre (tiltakshaver), samt eiere og forvaltere av bygninger. Det er et mål å komme frem til felles posisjoner blant deltagerne i forumet som ivaretar behovene til tiltakshavere, eiere- og forvaltere. Det er en grunnleggende premisse at regelverket skal ivareta samfunnets ønske om best mulig byggkvalitet og ressursforvaltning. EFF legger opp til en prosess med fem workshops for å belyse viktige tema fra utvalgets rapport. Målet er å enes om felles posisjoner og forslag som kan spilles inn til myndighetene.

Hensikten med dette notatet er å gi bakgrunnsinformasjon til diskusjonene på workshopen. Notatet skal gi informasjon om historikk, dagens regelverk/ordninger og mulige konsekvenser dersom det skal gjennomføres endringer i regelverket. Notatet vil bygges ut ettersom workshopene gjennomføres. Det vil nedfelles konklusjoner og evt. felles posisjoner som besluttes i EFF. Bakgrunnsnotatet er et levende dokument som vil bygges ut og endres i takt med diskusjonene i EFF.

3. Planlagte workshops våren 2020

Følgende workshops er planlagt våren 2020:

Workshop 1: Samfunnshensyn som bør ivaretas gjennom bygningslovgivningen (gjennomført)

- Hvilke hensyn skal være førende for byggherres/eiendomsbransjens posisjoner
- Hvilke hensyn bør ivaretas gjennom bygningslovgivningen
- Hvilke hensyn bør ivaretas gjennom andre regelverk, ordninger og tilsyn.
- Hvilke hensyn løses best privatrettslig/kontraktuelt.
- Behov for ulike tilnærminger for hhv. næringsbygg, boliger, bygging for salg/utleie, etc.

Workshop 2: Ansvar og roller i byggesak

- Kommunens rolle som plan- og bygningsmyndighet
- Betydning av kvalitetsstyring, kontroll og tilsyn

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/390f35f2a4e042c7a9561fcefb640dbd/forsvarlig-byggkvalitet---kompetanse-kontroll-og-kvalitet.pdf>

- Offentlige ansvarskrav vs. entreprisemodeller i et byggeprosjekt
- Hvem kan/bør ha ansvar for å etablere/vedlikeholde et evt. kvalifikasjonsregister, herunder forholdet til Sentral Godkjenning og evt. andre bransjestyrte ordninger.
- Erfaringer fra andre EØS-land

Workshop 3: Forsikringsordning og skaderegister

- Hva kan/bør evt. forsikres
- Hvem kan/bør drifte et evt. skaderegister og hva er hensikten med dette
- Forholdet til bustadsoppføringsloven og privatrettslige kontrakter for næringseiendom
- Erfaringer fra andre EØS-land

Workshop 4: Posisjonsnotat og konsekvenser for eiere og forvaltere av byggverk

- Gjennomgang - forslag til posisjonsnotat for EFF
- Konsekvenser for byggherre (kompetanse og bemanning, dokumentasjon og digitalisering, nye kontraktsformer, økonomi, valgfrihet og «to-spors system», etc.).