



BOLIGPRODUSENTENE

2023
BOLIGKONFERANSEN

10-11.MAI

Rikets tilstand

Boligkonferansen 2023



Bustadsmeldinga til regjeringen

- Fullføres våren 2024
- Innspillsmøter
- Fire hovedsatsinger:
 - Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
 - utvikle gode bomiljø
 - legge til rette for å bygge flere boliger
 - ha en klimavennlig byggenæring

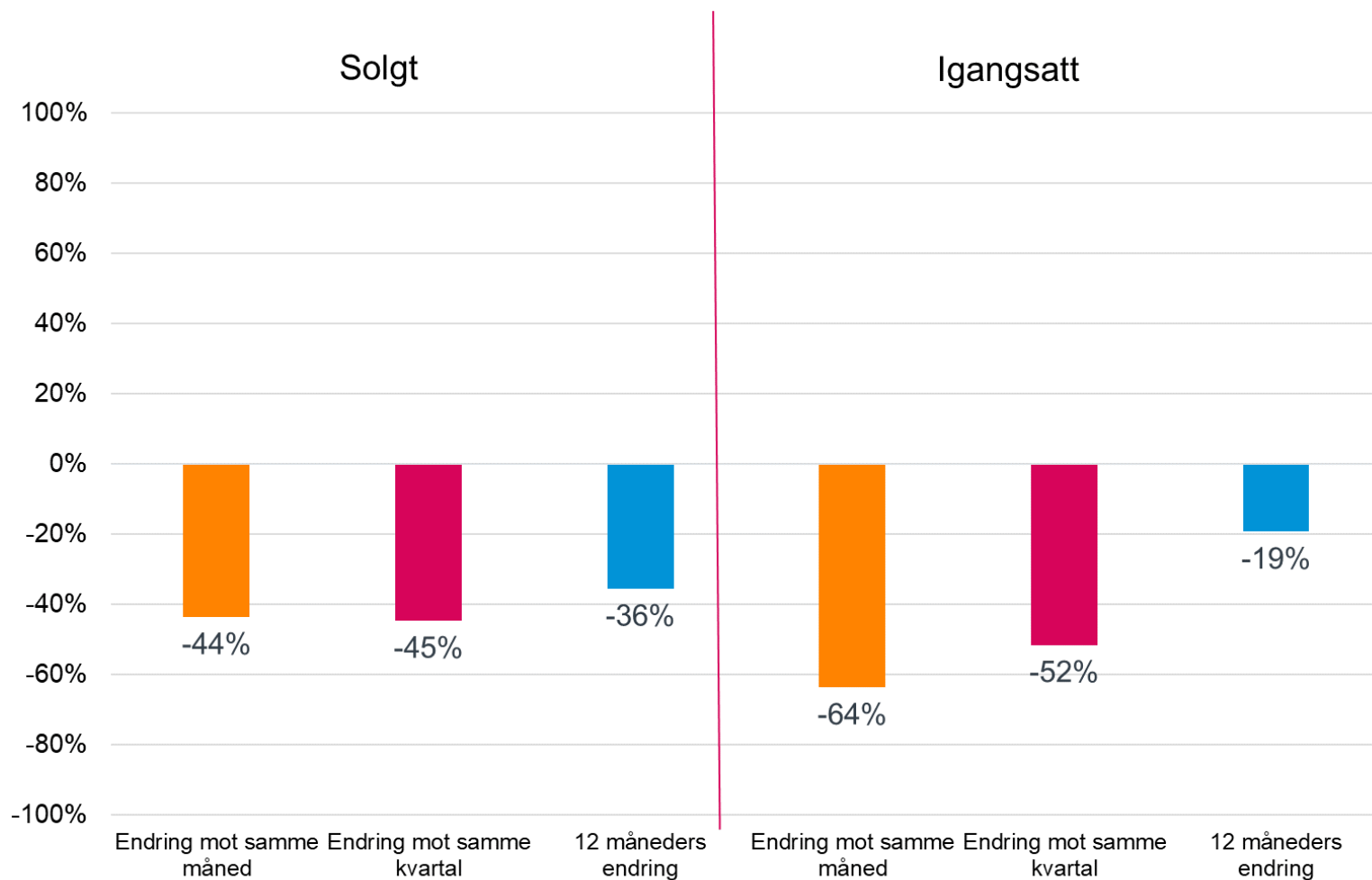


Den norske boligmodellen

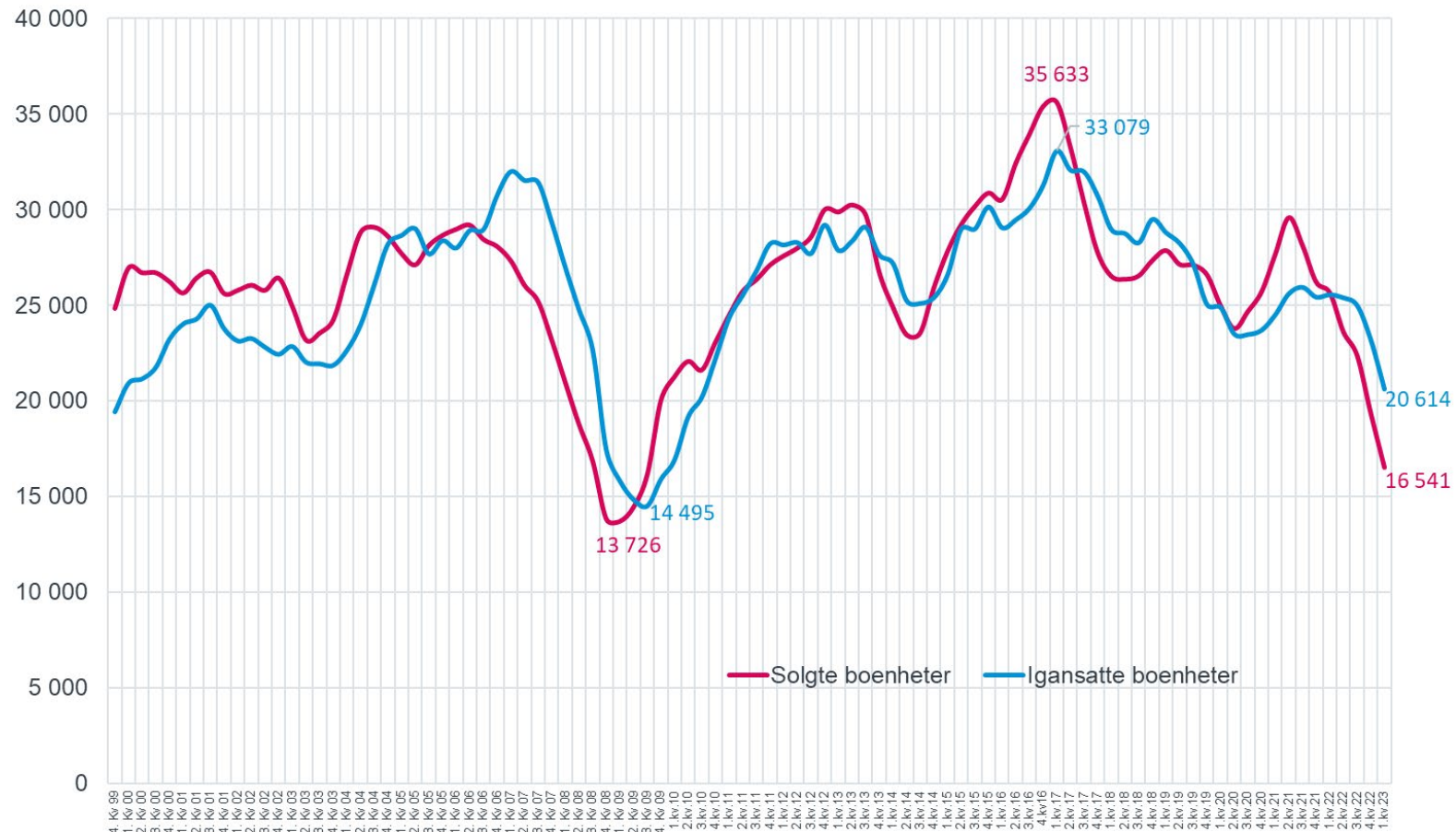
- Alle skal kunne bo trygt og godt
- Grunnleggende gode i en velferdsstat
- Eierlinja – selvhjulpen
- Gir trygghet for den enkelte og familien
- Viktig investeringsobjekt – økonomisk sikkerhet
- Sikrer vedlikehold og verdiene
- De fleste ønsker å eie – over 80 pst.
- Godt boligmarked og boligbygging
- Under press!
 - Foreldrebank
 - Samkjøp
 - Boligskatt



Salg og igangsetting siste mnd, hittil i år og 12-mnd

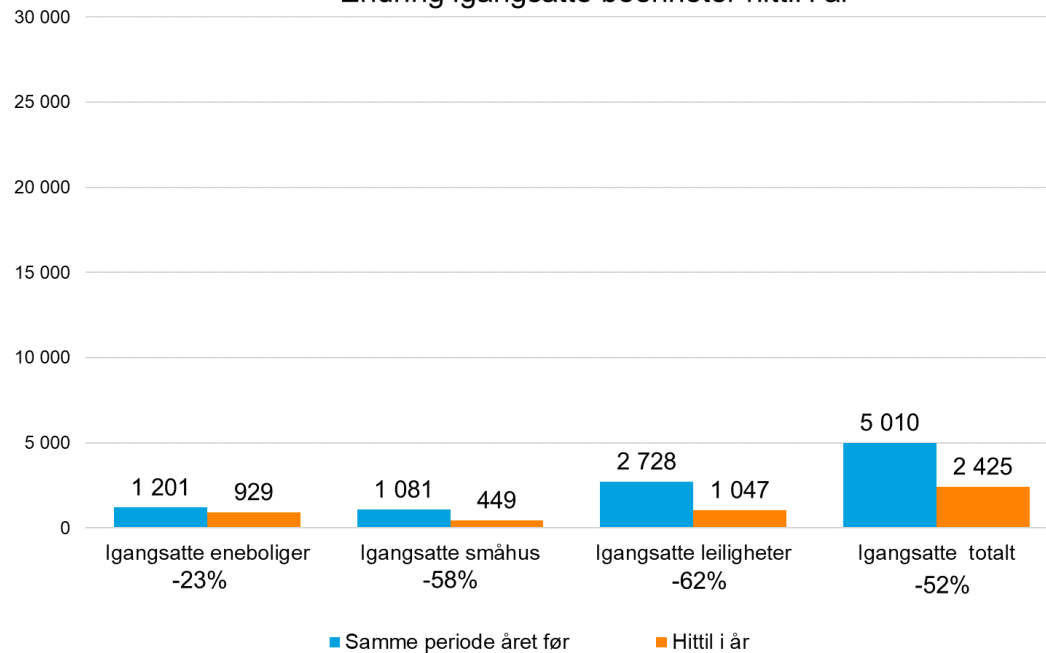


12-måneders rullerende salg og igangsetting tilbake til 1999

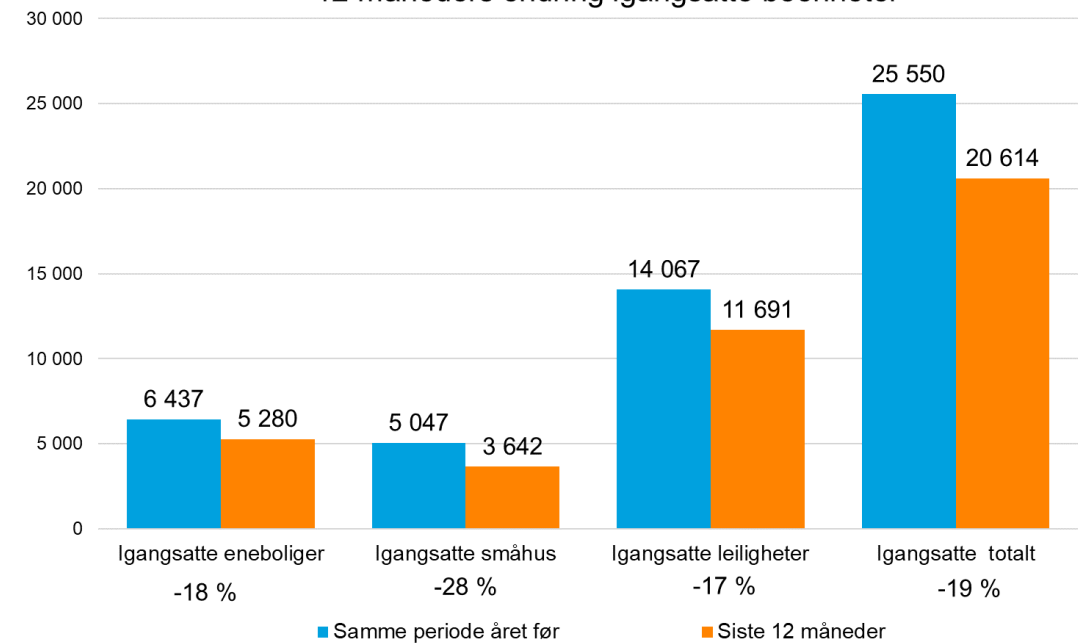


Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste 12. mnd.

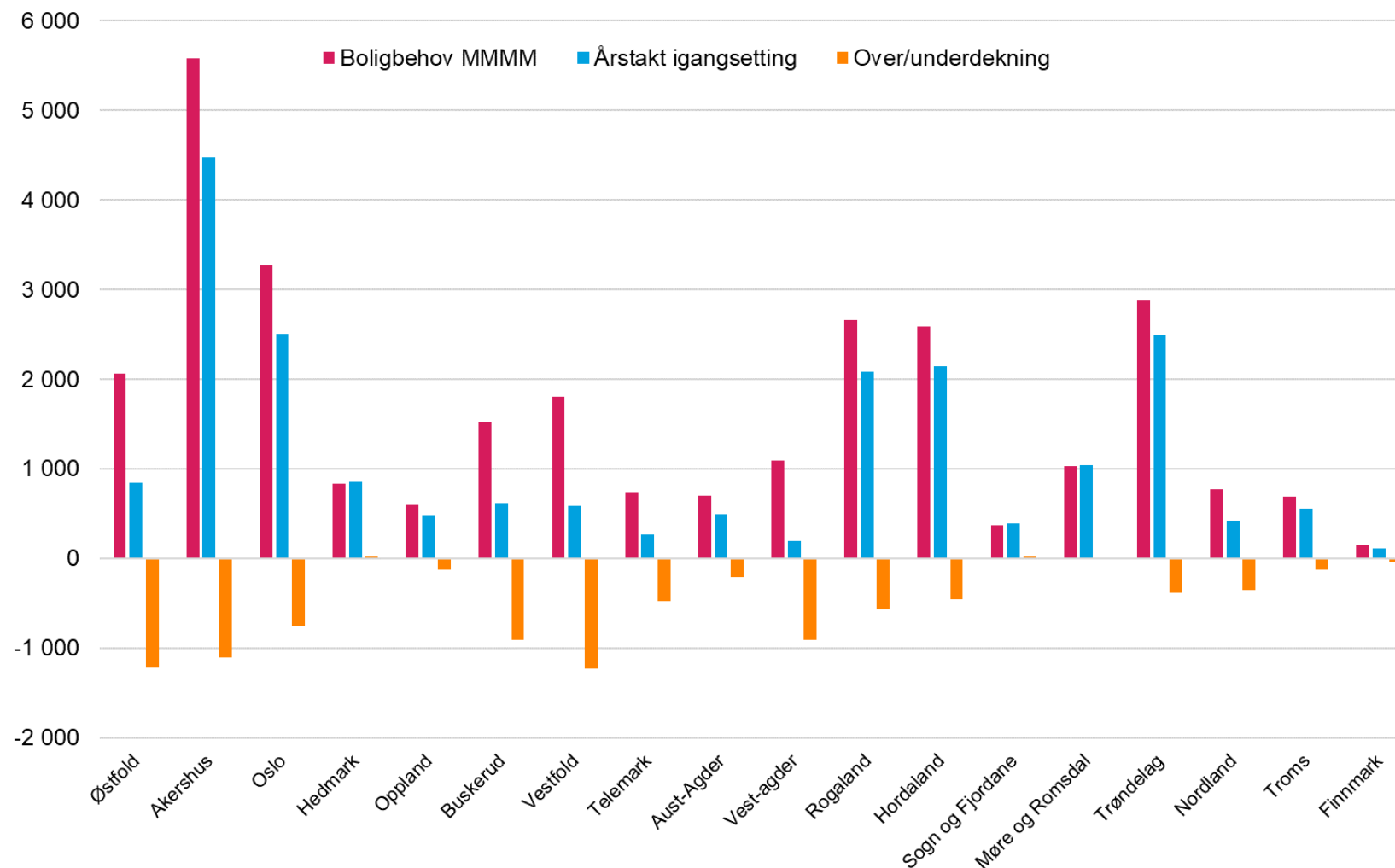
Endring igangsatte boenheter hittil i år



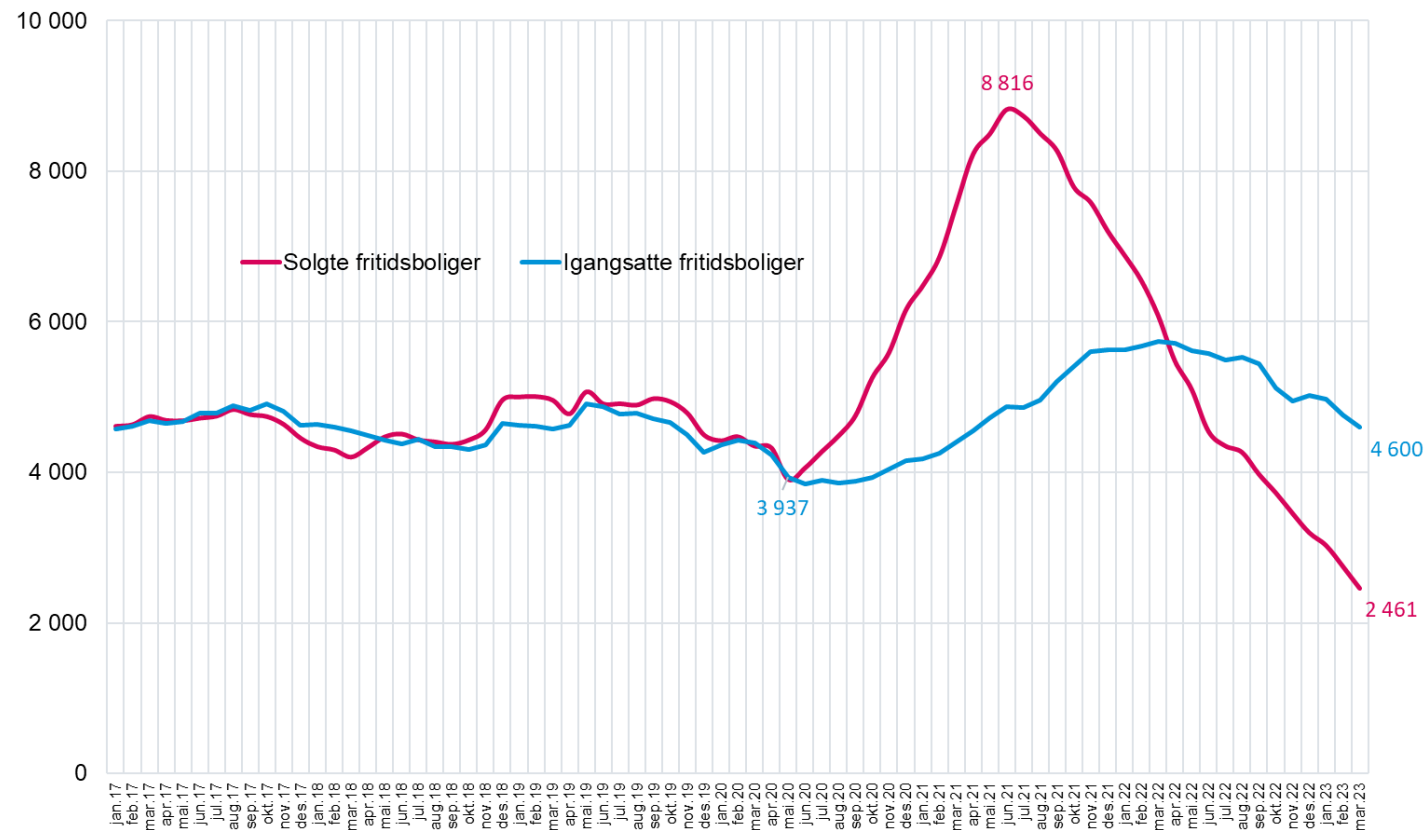
12 måneders endring igangsatte boenheter



Framtidig boligbehov og tilførsel



12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



Solgte:

12 mnd. endring solgte
fritidsboliger: - 60 %

Antall solgte fritidsboliger
siste 12 måneder: 2 461

Igangsatte:

12 mnd. endring igangsatte
fritidsboliger: - 20 %

Antall igangsatte
fritidsboliger siste 12
måneder: 4 600

Tiltak for å unngå langvarig krise

- Føre en finanspolitikk som demper rentepresset og får kontroll på inflasjonen
- Husbankens rammer til boligkvalitet må utvides vesentlig i revidert nasjonalbudsjett
- Husbanken må få flere virkemidler, som:
 - deleie-modeller for å avlaste boligkjøperes egenkapitalkrav
 - risikoavlastninger for utbygger for å få igangsatt prosjekter
- Etablere et samarbeid mellom stat, kommune, Husbank og utbyggere for å bygge boliger for flyktninger, eldre og utleie
- Plan- og byggesak
- ENØK - tiltak



Plan- og byggesak må bli mer forutsigbar og raskere

- Politisk ambisjon – måltall for regulerte boliger i kommuneplan
- Komplexitet - Behov for forenkling av veiledere, normer, retningslinjer m.m.
- For mange detaljer for tidlig
- Omregulere prosjekter som nå er ulønnsomme
- Revidere knutepunktstrategien
- Infrastrukturkostnader – nivå og forutsigbarhet, hele MVA for infrastruktur må tilbake til utbygger



Samarbeid om bygging av Ukrainaboliger, eldreboliger og distriktsboliger

Se tre boligbehov i sammenheng:

- Boliger tilpasset eldre – livsløpsstandard, tilgjengelighet, universell utforming
- Boliger til flyktninger fra Ukraina
- Boliger i distriktskommuner med boligunderskudd

Etablere samarbeid mellom stat, kommune, Husbanken og boligprodusenter om bygging av kostnadseffektive flermannsboliger:

- rekkehus,
- firemannsboliger
- lavblokker i to etasjer

Ferdigprosjekterte boliger. Oppfyller alle tekniske krav. Tilpasset elementproduksjon med mulighet for rask levering og kort byggetid



4-mannsbolig



4-mannsbolig



Lavblokk to etasjer (10 boliger)



4-mannsbolig



Status royal

- Desember 2020:
 - nyhet om at royalbehandlet trekledning ikke tilfredsstilte preakseptert ytelse D-s3,d0
- Gjennom hele 2021 og 2022:
 - masse branntesting
 - utvikling av web-verktøyet Branntrygg 1 og 2 med standardiserte fraviksanalyser
 - branntester viser at mange vanlige, beisete og malte kledninger heller ikke klarer klasse D-s3,d0
- November 2022:
 - DiBK-rapport anbefaler å beholde gjeldende preaksepterte ytelser
 - friskmelder i praksis alle trekledninger som er overflatebehandlet med maling og beis
 - underkjenner royalbehandlet trekledning
- Status nå:
 - Virker ikke som at KDD vil endre gjeldene preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK17
 - Boligprodusentenes bekymring er alle boligene som allerede er bygget, før royalsaken ble kjent. Må finne løsning så vi hindrer reklamasjoner og utbedringskostnader tilbake i tid

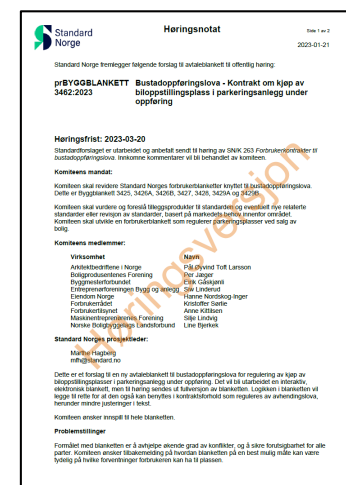
Størrelse parkeringsplasser

- SINTEF reviderer anvisning 312.130 og signaliserer at de vil endre forutsetningene for utformingen av parkeringsplassene:

- større dimensjonerende bil, større svingdiameter
- innkjøring til parkeringsplass skal kunne gjøres i én sammenhengende sving,
- alle dører skal kunne åpnes etter innkjøring
- valgfritt å kjøre eller rygge inn på parkeringsplasser

I sum gir dette en betydelig økning av minimumsstørrelsen på parkeringsplasser

- Standard Norge utvikler blanketter til forbrukerkontrakter om kjøp av parkeringsplasser
 - prBYGGBLANKETT 3462:2023 var på høring (mars 2023)
 - i utkast til blankett kan det for størrelse og funksjonalitet på parkeringsplassen henvises til norm eller anvisning
 - hensikten er at forbruker (kjøper) skal informeres om størrelsen på parkeringsplassen
- Boligprodusentene planlegger å utvikle en egen bransjenorm, som alternativ til ny SINTEF-anvisning 312.130



FDV-pakken - bransjestandard

Bolig Partner



M MESTERGRUPPEN



Tilstandsvurdering NS 3600

Problemområder i bruk av standarden:

1. Manglende dokumentasjon av radonsperre
2. Manglende fall til sluk i våtrom
3. Membran, tettesjikt og overgang til sluk
4. Bomlyd i flis
5. Toleranser for bjelkelag

	NS 3600:2018
	Publisert: 2018-12-01 Språk: Norsk
Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig	

			
Til forbruker som selger nyere bolig			
Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref. MM	Dato: 24.04.2023
Merknad til boligtaksering ved salg av nyere bolig			
Mange nyere boliger blir videresolgt innen 5 år etter at boligen ble overtatt som ny bolig. Disse boligene blir taksert på samme måte som eldre boliger i henhold til NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, og dermed i overensstemmelse med forskrift til avhendingslova.			

EU-krav og taksonomi

- EUs bygningsenergidirektiv
 - EU reviderer bygningsenergidirektivet. Forslag om at alle nybygg skal være nullutslipp fra 2028. Også strenge krav til hva EU-landene skal gjøre i eksisterende bygg
 - Boligprodusentene deltar aktivt i arbeidet som Build Europe gjør i Brussel
- Taksonomi
 - EU-taksonomien gir kriterier for hva som er bærekraftig økonomisk aktivitet. Det er utviklet detaljerte tekniske kriterier for nybygg.
 - Bankene og finansieringsinstitusjonene må rapportere hvor "grønne" de er. Stor andel grønne utlån vil gi dem bedre innlånsbetingelser
 - Hva som er grønt, bestemmes av taksonomikriteriene. Taksonomikriteriene vil dermed ha direkte innvirkning på betingelsen for boliglån
 - Boligprodusentene deltar aktivt i norsk implementering av taksonomisystemet og i arbeidet som Build Europe gjør i Brussel



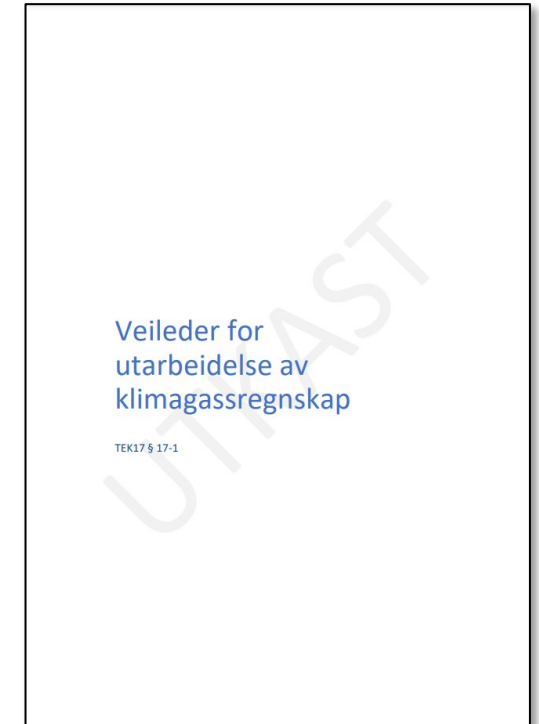
Klimagassregnskap

TEK17 § 17-1:

- Krav om klimagassregnskap ved ferdigstillelse av alle boligblokker som rammesøkes f.o.m 1. juli 2023 (gjelder ikke småhus)

Boligprodusentene jobber med bl.a.:

- felles retningslinjer for utarbeidelse av klimagassregnskap
 - DiBK-veileder
- digitalisering av klimagasstall i EPDer
 - PDT-Norge, NOBB, verktøyutviklere mm
- veien videre
 - skjerping av krav opp mot Norges målsetning om 55 %-reduksjon innen 2030 og nullutslipp i 2050



https://dibk.no/globalassets/byggteknisk-forskrift-tek17/klimagassregnskap_veileder_01.07.2022.pdf

Boligtvistnemnda – status 2022

- BNL Håndverk er nå medlem av Boligtvistnemnda
- Mottatt 62 nye saker
- Avvist 18 saker
- Trukket/forlikt 3 saker.
- Sekretariatet har meklet i en sak.
- Behandlet 37 saker i fire møter.
 - Entreprenør fikk medhold i 9 saker
 - Forbruker fikk medhold i 17 saker
 - Delt/tar ikke stilling i 9 + 2 saker
- Ca. 90 % av sakene fremmes av forbruker
- Markert økning i tvister som gjelder kontraktforståelse
- Svært høy etterlevelseshesprosent



Trygt hyttekjøp - ny bransjenorm



Berge Sag og Trelast AS
www.bergesag.no



BoligPartner
www.boligpartner.no



Familiehytta
www.familiehytta.no



Hellvik Hus
www.hellvikhytte.no



Nordlyshytter
www.nordlyshytter.no



Norgeshus
www.norgeshus.no



Byggfag HYTTE
www.byggfag.no/byggfag-hytte



Dreambygg
www.dreambygg.no/hytter/



Hykon Utvikling AS
www.hykon.byggmann.no



Leve Hytter
www.levehytter.no/



RANAHYTTE

Ranahytta
www.ranahytta.no



Saltdalshytta
www.saltdalshytta.no/



Telemarkhytter
www.telemarkhytter.no



Tinde Hytter
www.tindehytter.no



Talgø Tradbo
www.tradbo.no



Østlaft
www.ostlaft.no/



Øverbygg
www.overbygg.no

Åpenhetsloven – felles utfordring/løsninger

Håndtert som felles utfordring med behov for felles løsninger i BNL 2022-2023:

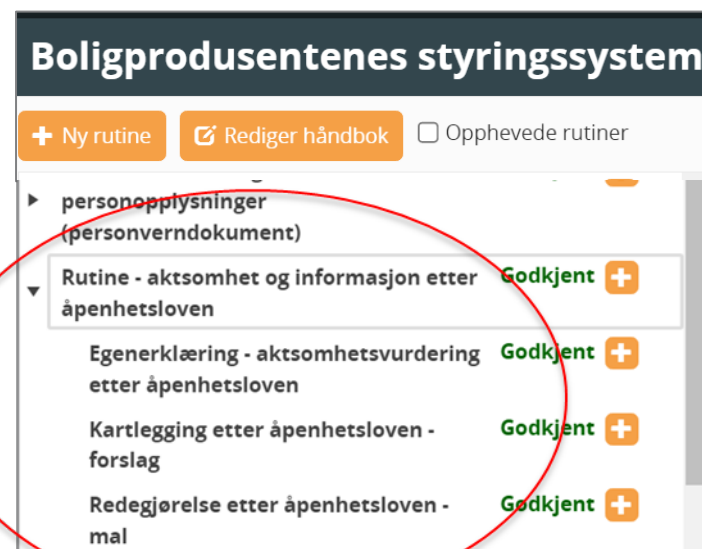
- Rutine tilpasset krav til aktsomhet (BNL)
- Mal for kartlegging (Boligprodusentene)
- Mal for redegjørelse (BNL)
- BNLs seriøsitetsveileder (kontrahering)

Åpenhetsloven - Anbefalinger fra BNL

[Nyhet](#), [Lover og regler](#)



Se Boligprodusentenes Styringssystem



Høringsuttalelser i 2022 og hittil i år

Myndigheter	Uttalelser
2022	
Stortinget, Kommunal- og forvaltningskomiteen	Merknader til Prop. 125 L (2021–2022) om endringer i plan- og bygningsloven knyttet til håndtering av overvann i byggesaker.
Kommunal- og distriktsdepartementet	Høringsmerknad om utredning fra Oslo Economics om tilsyn og uavhengig kontroll i plan- og bygningsloven
Finansdepartementet	Høringssvar til forslag om endring av utlånsforskriften
Justis- og beredskapsdepartementet	Høringsmerknader til forslag om midlertidig endringer i lovverket som følge av ankomst av fordrevne fra Ukraina med rett til midlertidig kollektiv beskyttelse
Olje- og energidepartementet	Høringsuttalelse til NOU 2022:3, «På trygg grunn»
Oslo kommune	Høringssvar til forslag til ny høyhusstrategi for Oslo kommune
Oslo kommune	Høringssvar til varsel om midlertidig forbud mot tiltak i småhusplanen
Oslo kommune	Høringssvar til forslag til revisjon av småhusplanen
Oslo kommune	Merknad til forslag til ny norm for blågrønn faktor
Bærum kommune	Høringssvar til varsel om midlertidig forbud mot tiltak ved utarbeidelse av ny kommuneplan
Lillestrøm kommune	Høringssvar til kommuneplanens arealdel
Standard Norge	Utkast prNS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger
Norsk elektroteknisk komite (NEK)	Merknader til ny NEK 400-8-823
Stiftelsen Miljømerking	Forslag til nye kriterier for svanemerking av nybygg
2023	
Finansdepartementet	Høringssvar til forslaget fra skatteutvalget
Høyres stortingsgruppe	Innspillsmøte arrangert av Høyre om kommunale miljøkrav
Bergen kommune	Høringssvar til forslag om temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2030
Oslo kommune	Høringssvar til forslag om revidert gebyrforskrift i PBE
Sunnfjord kommune	Høringssvar til forslag til kommuneplanenes arealdel
Bergen kommune)	Høringsmerknader til trestrategien TRE?
Oslo kommune	Høringssvar – Grunnlag for handlingsplan for grønne tak og fasader
Standard Norge	Høringssvar til forslag prSN/TS 3770:2023 Utslippsfrie byggeplasser og anleggsområder
Standard Norge	Høringssvar til forslag prBYGGBLANKETT 3462:2023 Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av biloppstillingsplass i parkeringsanlegg under oppføring

Byggesaksforum

- En ny faglig møteplass, for deg som jobber med byggesøknader.
 - Samarbeid mellom Holte og Boligprodusentene
 - 686 deltakere
 - Gjennomført 3 møter
 - Ca. 300 på hvert møte
 - Neste møte onsdag 7. juni





Takstolforeningen - utvikling og kompetanse

Takstolforeningen (NTF) hos Boligprodusentene siden 2021

- Nye løsninger for brannmotstand av trekonstruksjoner
- Tekniske Godkjenninger
- Miljødokumentasjon (EPD)
- Konstruktørkurs
- Anvisninger for løft og montering



BNLs forbedringsarbeid

Spørsmål arbeidsgruppen har jobbet med:

Målet for arbeidsgruppens arbeid i mars har vært å bli enige om enkelte prinsipper som kan sendes som anbefalinger til styrets videre behandling.

Overordnet er det ni punkter arbeidsgruppen har diskutert og landet på sine anbefalinger for i denne fasen av BNLs forbedringsprosess:

1.
Navn på landsforeningen.

2.
Autonomi.

3. Beslutningsstruktur.

4.
Ledelse og ledergruppe.

5.
Organisering.

6.
Fellestjenester i en forbedret landsforening.

7. Kontingentstruktur.

8.
Gjennomgående medlemskap.

9.
Nettverk og arenaer relevant for landsforeningen.

Navn på landsforeningen

Arbeidsgruppens anbefaling er at landsforeningen endrer navn til NHO Byggenæringen. Dette vil være en måte å ta i bruk NHOs merkenavn på, og også vise tilhørighet til resten av NHO-fellesskapet.

Navnet er et tydeligere uttrykk for hvilke bransjer landsforeningen representerer.



NHO
Byggenæringen

Arbeidsgruppens anbefaling er at styret beslutter at landsforeningen endrer navn til NHO Byggenæringen.

Autonomi

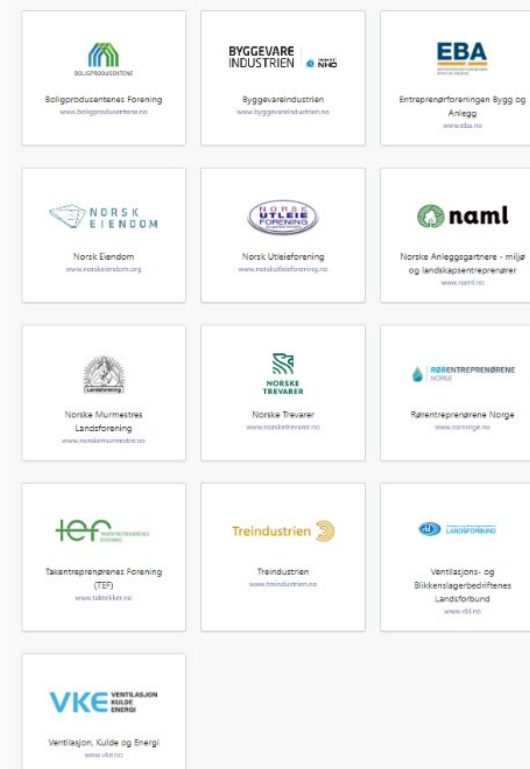
Arbeidsgruppens oppfatning er at bransjenes videre autonomi vil ivaretas ved fire konkrete elementer:

- Bransjene har egne styrer
- Bransjene har egen økonomi
- Bransjene har egne ansatte
- Bedriftene har direkte medlemskap i en eller flere bransjer.

Arbeidsgruppens oppfatning er at så lenge disse elementene er på plass, er bransjenes autonomi ivaretatt – også i en forbedret landsforening.

13 bransjeforeninger

BNL organiserer hele verdikjeden i byggenæringen og består av 13 bransjeforeninger innen eiendom, industri, håndverk og entreprenør.

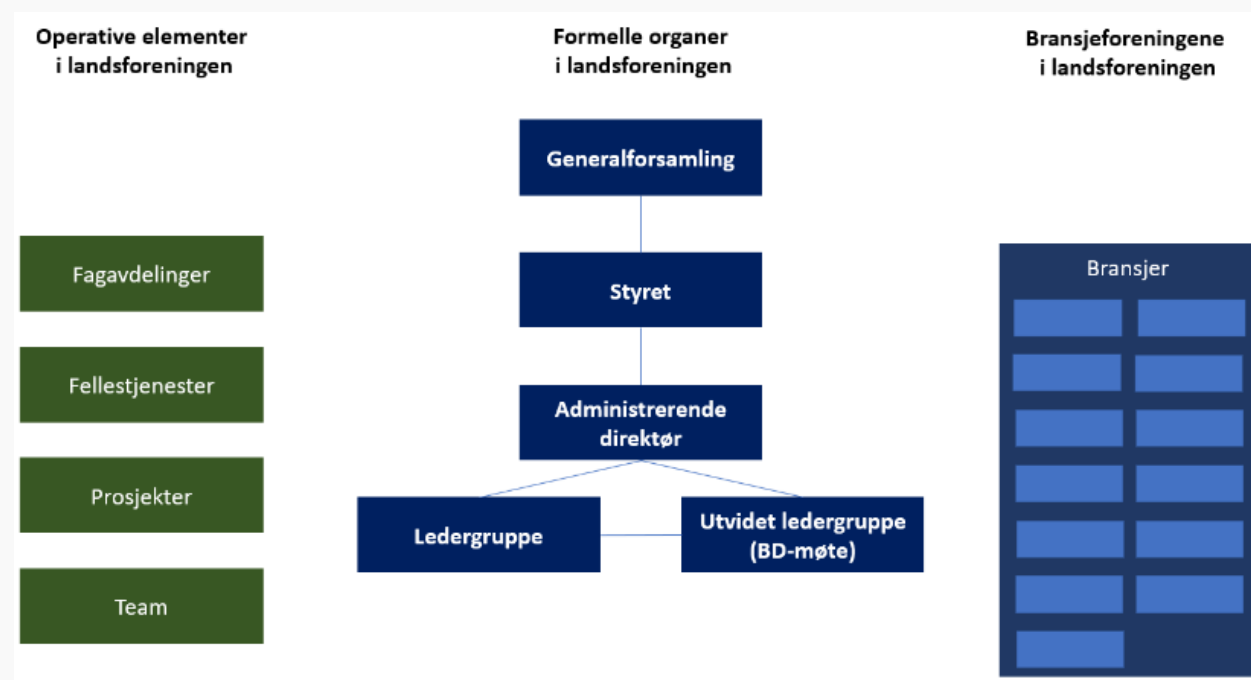


Arbeidsgruppen anbefaler at styret stiller seg bak at de fire punktene er tilstrekkelig for å definere hva en autonom bransjeforening er.

Organisering i en matrise

Arbeidsgruppen mener at landsforeningen skal organisere seg på en annerledes måte fremover.

Arbeidsgruppen har forsøkt å konkretisere hvordan «sentrallinjen» i landsforeningen skal forholde seg til venstresiden av matrisen, som handler om fagavdelinger, fellesressurser, team og prosjekter.



Beslutningstrakt

I byggenæringen kan det være motstridene interesser mellom produsenter og utførende, mellom store og små bedrifter, mellom kunde og leverandør, mellom entreprenør og underleverandør.

I et fåtall saker kan man ikke kan finne gode nok løsninger sammen. Disse er det da viktig å ha tydelige prosedyrer for hvordan man håndterer.

Arbeidsgruppen anbefaler følgende beslutningstrakt for en forbedret landsforening:

1. Bransjeforeningene kan opptre utad på egen bransjes vegne, men må ikke opptre i strid med landsforeningens interesse eller virksomhet.
2. I de tilfeller der det er motstridende interesser mellom bransjeforeningene, skal det arbeides for et omforent standpunkt i fellesskapet.
3. Bransjeforeningene skal kunne anfekte bransjesynspunkter, også der andre BF er uenige, men vi bør (1) gjennom arbeidsprosesser unngå den type fragmentering internt, og forsøke å bli enige for å ha mest mulig gjennomslag, og (2) det skal ikke være utspill som motarbeider det vi i fellesskap er blitt enige om.
4. I de tilfeller bransjeforeningenes oppfatning i bestemte, bransjespesifikke saker ikke er i samsvar med landsforeningens syn, skal bransjeforeningen – før man eventuelt går ut offentlig med sitt syn – på forhånd ha drøftet dette med administrerende direktør i landsforeningen.
5. Oppnås ikke enighet, føres saken til behandling i landsforeningens styre – som avveier hva som er til fellesskapets beste.

Kontingentstruktur

- Arbeidsgruppens anbefaling er at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal se på en kontingentstruktur som bedre speiler styrkeforholdet mellom bransjeforeningene i næringen.
- Parallelt med at forslag til ny kontingentstruktur utarbeides, bør det tas kortsiktige grep for å sikre en hensiktsmessig finansiering av landsforeningen frem til ny struktur er på plass. Her foreslår gruppen konkrete prinsipper for kontingentstruktur for de to neste årene.



Arbeidsgruppen anbefaler styret å sette ned en arbeidsgruppe som får ansvar for å utarbeide og evaluere alternativer til ny kontingentstruktur for landsforeningen. I påvente av dette arbeidet, anbefaler arbeidsgruppen at det legges til rette for de kortsiktige endringene i kontingentstruktur som skisseres i kulepunktene ovenfor.

Hva kan samles under landsforeningsparaplyen

Det er viktig for landsforeningen å identifisere nettverk og arenaer vi ønsker å samle under landsforeningsparaplyen.

Ambisjonen til landsforeningen bør eksempelvis være å ta eierskap til klima- og miljøpolitikken på vegne av byggenæringen. Det ligger et stort potensial i å samle ressursene på dette området.

Særlig viktig for arbeidsgruppen er det at næringspolitikken på området skal eies av bransjefellesskapet i landsforeningen for byggenæringen i NHO.



Arbeidsgruppen anbefaler at det gjøres et arbeid med å identifisere hvilke nettverk og arenaer som i dag ligger utenfor landsforeningen, som det ville vært naturlig – og ønskelig – å samle under landsforeningens paraply. I forlengelse av dette må det gjøres et strukturert arbeid på å få inkorporert disse nettverkene og arenaene i vår organisasjon.