



Deres ref.
Saksnr. 16/3421

Deres brev av
15.11.2018

Vår ref.
L. Myhre

Dato
12.02.2019

Merknader fra Boligprodusentene til forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken

Sammendrag

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt på høring en modell for grunnlån i Husbanken hvor søknadene tildeles kvalitetspoeng utfra hvilke kriterier som prosjektene oppnår innenfor kvalitetene "miljø" og "livsløp". Høringsnotatet beskriver ikke de konkrete kriteriene, men dette vil bli presentert i en senere høringsrunde. Våre merknader til de foreslåtte kvalitetstemaene er dermed av mer generell karakter.
- Vi mener at det for flere av de foreslåtte kvalitetstemaene blir utfordrende å etablere entydige kriterier for oppfyllelse av kravene. I en digitalisert søknadsbehandling må kriteriene være entydige og maskinlesbare. Slik vi leser høringsforslaget, legges det opp til stor grad av skjønnsmessige vurderinger. Dette mener vi blir en feil innretning av Husbank-kravene.
- Vi mener at det må tas hensyn til situasjonen i distriktene med lavere boligpriser og lavere finansieringsevne. Fordyrende kvalitetskrav som kanskje kan absorberes i et mer opphetet marked rundt byene, vil i distriktene ha en direkte prisdrivende effekt og føre til at færre får råd til å kjøpe bolig.
- Vi mener at Husbanken har en viktig rolle som motkonjunkturbank og at forskriftsfesting av kvalitetskravene vil kunne redusere Husbankens mulighet til raskt å justere kravene når markedet snur nedover. Det bør derfor lages en egen hjemmel i forskriften som åpner for rask justering av kravene.
- Vi er skeptiske til flere av kvalitetstemaene som foreslås innenfor miljø og livsløp. Vi er spesielt skeptisk til å koble miljøkravene opp mot BREEAM-NOR som er en kommersiell sertifiseringsordning kontrollert av BRE Global Ltd i England. Norske forskriftskrav bør ikke styres av utenlandske, private stiftelser.
- Vi anbefaler departementet å se til kvalitetskrav i kravspesifikasjon for kommunale boliger som Husbanken var med å utarbeide i 2018.
- Vi savner utdyping av hva departementet mener med at BIM skal benyttes som for grunnlag for søknaden fra 2021. For at søknader skal kunne digitalt behandles må det utarbeides en kravspesifikasjon som beskriver hvilken informasjon som skal utveksles og hvilket format denne informasjonen skal være på (*exchange requirement*)

Innledning

Boligprodusentenes Forening er en bransjeorganisasjon for bedrifter som er involvert i planlegging, bygging og omsetning av boliger. Medlemmer i foreningen står bak mer enn halvparten av alle boligene som oppføres i Norge.

Husbanken skal bidra til finansiering av nøkterne boliger for folk flest

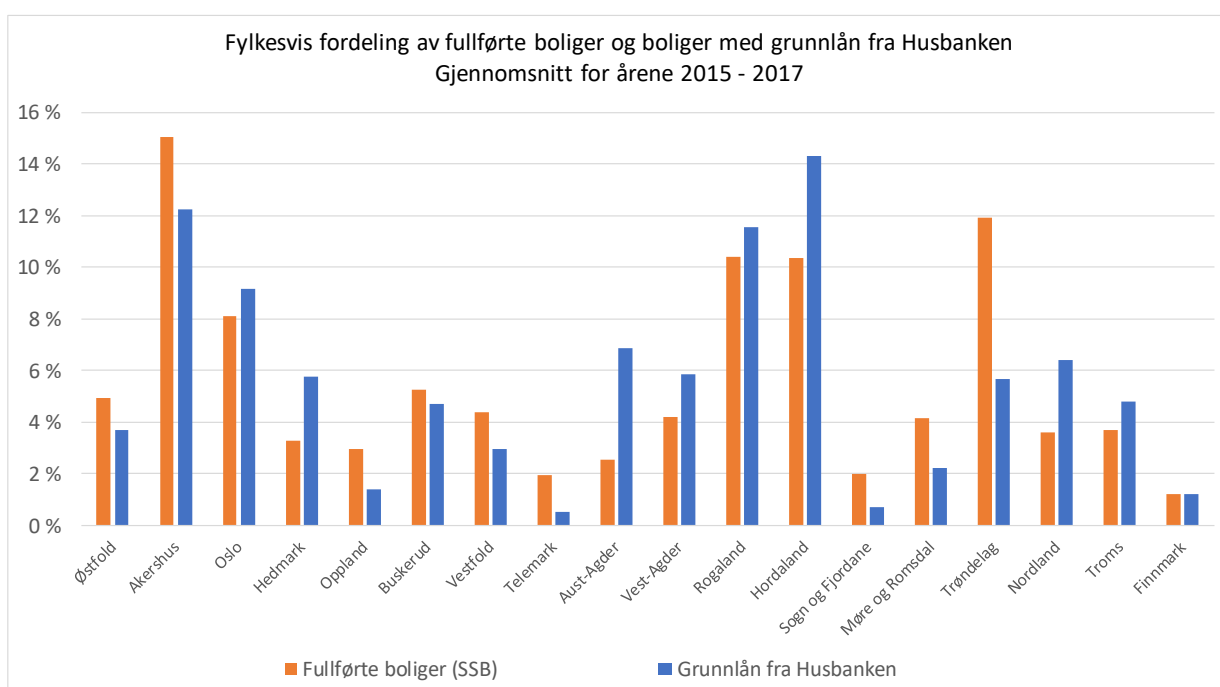
Husbanken har vært en viktig finansieringskilde for medlemmene i Boligprodusentene, og foreningen har i alle år hatt et tett og godt samarbeid med banken. Men Husbankens betydning er redusert. Antall boliger med grunnlån fra Husbanken er mer enn halvert de siste årene, fra nesten 8 200 boliger i 2013 til knappe 3 200 i 2017. Husbanken opplyser selv at dette blant annet skyldes god tilgang på lånemidler i private banker, at normrenta økte i 2015 og Husbankens kvalitetskrav.

I 2017 var gjennomsnittlig tilsagnsbeløp fra Husbanken 2,1 millioner kroner per bolig, mens den gjennomsnittlige prosjektkostnaden var 2,9 millioner kroner.

Høringsnotatet opplyser at prosjekter finansiert med lån fra Husbanken skal ha nøktern standard med hensyn til arealbruk og kostnader. Areal- og kostnadsgrenser vil fastsettes i endelig forskrift. Med tanke på de store prisforskjellene mellom distrikt og by ser vi utfordringer knyttet til å etablere slike kostnadsgrenser.

Husbanken er viktig for distriktene

Husbanken er viktig for distriktene. Figuren under viser den fylkesvise fordelingen av antall fullførte boliger og boliger som fikk tilsagn om grunnlån fra Husbanken som gjennomsnitt for årene 2015 til 2017. Andelen boliger med Husbankfinansiering er høyest i Hedmark, Agderfylkene og Nordland, mens den er lavest i Telemark, Sogn og Fjordane og Trøndelag.



Figur: Fylkesvis fordeling av antall ferdigstilte boliger og boliger som fikk tilsagn om grunnlån fra Husbanken i 2017 (Kilde: SSB og Prognosesenteret)

Vi har et fritt boligmarked i Norge hvor boligprisene styres av tilbud og etterspørsel og hva boligkjøpere er villige til og har mulighet til å betale. Markedet er todelt med vesentlig forskjell mellom distriktene med lav befolkningsvekst og pressområdene i og rundt de store byene.

Lav etterspørsel i distriktene bidrar til å holde boligprisene nede. Det er lavere fortjenestemargin i prosjektene og det er nær sammenheng mellom byggekostnad og salgspris. Kostnadsdrivende kvalitetskrav vil føre til høyere salgspriser og medføre at færre får råd til å anskaffe seg ny bolig. Bankene krever normalt at minst 60 % av boligene må være forhåndsolgt for å gi byggelån slik at bygging kan starte. Dette forhindrer spekulasjonsbygging. Men i marked med liten etterspørsel er det for store prosjekter vanskelig å forhåndsselge nok boliger. Prosjektene må nedskaleres og stykkes opp i mindre byggetrinn med færre boliger. Ute i distriktene er det derfor en utfordring å gjennomføre større blokkprosjekter. I stedet må man velge mindre lavblokker i to etasjer og flermannsboliger med færre boliger.

I pressområdene er situasjonen annerledes. Det er underskudd på boliger, og boligkjøperne er villig til å betale mer for å få seg et sted å bo. Boligkjøperne har gjerne bedre finansieringsevne enn i distriktene. Det er etterspørselen som styrer boligprisene, og ikke de faktiske byggekostnadene. Gevinsten for utbyggere som sitter på byggeklare tomter kan være stor. Kostnadsdrivende kvalitetskrav vil ikke ha den samme prisdrivende effekten som ute i distriktene. Vi anbefaler departementet å ta hensyn til dette todelte markedet i vurderingen av hvilke kvalitetskrav som det er fornuftig å stille for grunnlån til nye boliger. Vi viser i den forbindelse til høringsmerknadene fra Nordnorske Entreprenørers Service Organisasjon SA (NESO) som gir en god beskrivelse av utfordringer knyttet til boligbygging i distriktene.

Husbanken har en viktig rolle som motkonjunkturbank i nedgangstider

Husbanken har hatt en særskilt viktig rolle i nedgangstider hvor andre banker har strupt tilgangen til finansiering. Vi viser spesielt til Husbankens rolle i årene etter børskraket på slutten av 80-tallet, og hvordan banken rett etter finanskrisen i 2008 bidro til å opprettholde en viss boligproduksjon med tilhørende sysselsetting. For boligbransjen er det avgjørende at vi har en velfungerende Husbanken når bankene i slike økonomisk turbulente tider strammer kraftig inn på finansieringen. Boligprodusentenes Forening har derfor alltid oppfordret medlemmene om å benytte Husbankens tilbud; også i gode tider når private banker gir gode lånetilbud.

Husbanken må ha kriterier som raskt kan justeres

Husbanken tilbyr fordelaktig rente og mulighet for lang avdragstid. Husbanklån gir derfor økt trygghet for låntakerne. Men for at gunstige lånevilkår i Husbanken ikke skal oppfattes som subsidiering og være urettferdig i konkurransen mot private banker, har ESA påkrevd at Husbanken stiller krav til boligkvalitet som er strengere enn minstekravene i byggt teknisk forskrift (TEK). Kvalitetskravene har tidligere vært knyttet til energi, miljø og universell utforming, og kravene har vært et viktig boligpolitisk virkemiddel for å påvirke kvaliteten i boligproduksjonen. Kvalitetskravene har blitt revidert opp gjennom årene, blant annet som en følge av teknologisk utvikling og skjerping av minstekravene i forskriften.



Kvalitetskravene har vært gitt i en veileder for grunnlån. Nå foreslår departementet å revidere kvalitetskravene og fastsette dem som formelle forskriftskrav. Boligprodusentene fraråder dette. I nedgangstider har Husbanken en ekstra viktig rolle ved å bidra med finansiering av nye boligprosjekter slik at vi kan opprettholde et minimum av boligproduksjon og derigjennom sikre arbeidsplasser i byggenæringen. I slike nedgangstider må Husbanken kunne utøve fleksibilitet og raskt justere kravsnivået til markedsituasjonen. Dette ble senest gjort i kjølvannet av finanskrisen da Husbanken midlertidig endret kravene. En formell forskriftsfesting av kvalitetskravene vil kunne redusere Husbankens mulighet til å gjøre dette. Vi anbefaler derfor at det lages en egen hjemmel i forskriften som åpner for rask justering av kravene.

Høringsforslaget er foreløpig ufullstendig

Departementet foreslår en ny modell der søknadene tildeles poeng utfra hvilke kvalitetskriterier som prosjektene oppnår innenfor kvalitetene "miljø" og "livsløp". Høringsforslaget konkretiserer ikke hvilke kvaliteter som skal gi poeng, eller hvor mange poeng hver kvalitet skal gi. Høringsforslaget henvises bare til at *"utdyping av kriteriene vil inngå i endelig forskrift"*, og at dette vil gjøres i samarbeid med DiBK og Husbanken. Departementet har i ettertid opplyst at det blir en ny høringsrunde av forskriftsforslaget med konkretisering av kvalitetskriteriene. Vi ser fram til denne nye høringsrunden.

Vi anbefaler departementet å se til kravene i kravspesifikasjonen for kommunale boliger. Denne kravspesifikasjonen ble utarbeidet i 2018 av Norsk kommunalteknisk forening (NKF) i samarbeid med Husbanken, Difi, Boligprodusentene, Nelfo og utvalgte kommuner. Husbankens krav og anbefalinger til utforming og kvalitet for kommunale boliger er innarbeidet i kravspesifikasjonen, og det er tatt med miljøkrav som bla. Difi krever for offentlige anskaffelser.

I det følgende gir vi noen generelle merknader til de foreslåtte kvalitetstemaene. Mer utfyllende merknader er gitt i vedlegget.

Boligprodusentenes merknader til de foreslåtte miljøtemaene

I gjeldende veileder for grunnlån er kravet til energieffektivitet en skjerpet tiltaksmodell etter TEK10 (før 2016), eller oppfyllelse av passivhusnivået i nye TEK17. Kravet bygger på beregningsregler i NS 3031:2014 som er den norske standarden for beregning av energiytelse. Standarden benyttes også ved beregning opp mot energikrav i TEK17 og energimerkeordningen. Bruk av norsk standard gir entydighet og tilrettelegger for digitalisering.

Fra 2016 ble energikravene i TEK skjerpet til passivhusnivå. For nye boliger mener departementet at forskriftskravene nå er så stramme at det ikke er hensiktsmessig at Husbanklån skal stimulere til ytterligere energieffektivisering. For eksisterende boligmasse mener departementet samtidig at potensialet for energieffektivisering er stort, og at Husbanken derfor bør fortsette å finansiere tiltak for energieffektivisering.

For nye boliger foreslår departementet å fjerne energikravene og innføre lånekriteriene som stimulerer til boliger med godt inneklima og miljøvennlige materialer og byggemetoder. Det foreslås en modell der man må oppnå et visst antall miljøpoeng for å få grunnlån. Høringsnotatet beskriver at miljøpoeng kan oppnås innenfor kvalitetene:

- begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer
- avfallssortering i byggeprosessen
- fuktforebyggende byggeprosess
- fleksibilitet i planløsningen
- produktdokumentasjon
- kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging

Boligprodusentene støtter departementets vurdering om at energikravene i TEK er så strenge at det ikke er hensiktsmessig for Husbanken å stille enda strengere krav. Slik sett støtter vi at Husbanken søker alternative miljøkrav. Ulempen er at vi mangler entydige målekriterier for flere av miljøtemaene som nevnes i høringsnotatet. Vi ser derfor utfordringer knyttet til å dokumentere tilfredsstillelse av kriteriene.

Høringsnotatet beskriver at kriteriene skal kunne digitaliseres så langt det er hensiktsmessig. For at kriteriene skal være tilpasset en digitalisert søknadsbehandling må de være entydige og maskinlesbare. Vi må ha omforente standarder eller beregningsregler som beskriver hvordan kravene skal tilfredsstilles. Vi mener også at det er viktig at Husbankkravene samspiller med rutinene som bedriftene har sin produksjon, og ikke at foretakene må innføre særegne rutiner og måtte engasjere eksterne konsulenter bare for å få Husbanklån.

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har fått ansvaret for å utvikle miljøkriteriene. I innspillsmøtet 14. januar antydet DiBK at det var aktuelt å basere miljøkriteriene på krav i BREEAM-NOR. Boligprodusentene er skeptisk til dette. BREEAM-NOR er en norsk versjon av en britisk miljøsertifiseringsordning for bygninger (BREEAM). Norske krav i BREEAM-NOR må godkjennes av BRE Global Ltd, og det offisielle kriteriedokumentet for BREEAM-NOR er på engelsk språk. Vi finner det svært betenkelig om norske forskrifter skal underlegges krav i utenlandske kommersielle sertifiseringsordninger.

Høringsforslaget beskriver videre at lån kan gis ut fra dokumentert oppfyllelse av krav i Svanemerkeordningen eller konkrete krav i BREEAM-NOR-sertifiseringen. Vi finner det uklart hva departementet mener med dette. Krevs det at boligprosjekter må være Svanemerket eller BREEAM-NOR sertifisert, eller er det tilstrekkelig at prosjektene bare tilfredsstiller enkelte av kravene i disse to ordningene?

Vi påpeker samtidig at det er en viss forskjell mellom de to ordningene. Svanemerket er den offisielle norske miljømerkeordningen. Ordningen er underlagt Barne- og familiedepartementet som blant annet utnevner styrelederen. BREEAM-NOR er derimot en kommersiell sertifiseringsordning styrt av BRE Global Ltd i England. Det er også ulik innretning på kravene. Svanemerket har i større grad enn BREEAM-NOR spesifikke krav til løsninger, produkter og materialer. BREEAM-NOR er mer prosessstyrt og i et BREEAM-NOR sertifisert bygg vil miljøkvalitetene i større grad avhenge av klassifiseringsnivå og hvilke miljøtema kunden vektlegger. Dette gjør at man med et Svanemerket bygg i større grad vet hvilke kvaliteter man får. Uansett er begge disse to ordningene ressurskrevende og krever en organisering og størrelse som ikke er tilpasset mindre aktører i boligmarkedet.



Vi anbefaler departementet å følge miljøkravene i kravspesifikasjonen for kommunale boliger hvor det stilles to entydige miljøkrav:

- Plasstøpt betong skal være lavkarbonbetong
- Fossilfri byggeplass.

Kravspesifikasjon for kommunale boliger (2018). Tabell 3-4: Anbefalte klima- og miljøkrav (gjelder for både utleieboliger og omsorgsboliger)

Tiltak	Anbefalt krav	Merknad
Materialer og byggevarer		
Plasstøpt betong	Lavkarbon betong - B30: ≤ 280 kg CO ₂ -ekv/m ³ betong - B35: ≤ 350 kg CO ₂ -ekv/m ³ betong - B45: ≤ 360 kg CO ₂ -ekv/m ³ betong	Dokumenteres gjennom EPD fra betongleverandør. Unntak gjelder i områder hvor det ikke er leverandører av lavkarbon-betong
Byggeplass		
Fossilfri byggeplass	Fossilt brensel (propan, diesel etc) benyttes ikke til byggoppvarming og byggtørk	

Boligprodusentenes merknader til de foreslåtte livsløpstemaene

Gjeldende veileder for grunnlån stiller krav om at boligene skal tilfredsstille "NS 11001 Universell Utforming av byggverk Del 2: Boliger". Denne standarden ble publisert i 2009 og revidert i 2018. TEK10-kravene som kom i 2010 la seg tett opp til kravene i NS 11001-2. Senere lemping av TEK-kravene i 2015 og 2017 medførte at det ble større avstand mellom standarden og TEK.

Departementet foreslår nå å endre lånekriteriene, og ikke lenger kreve oppfyllelse av NS 11001-2. I stedet foreslår høringsnotatet noen minstekrav, og et poengbasert system hvor man må oppnå et visst antall tilleggspoeng for å få lån på grunnlag av livsløpskvalitet.

Som grunnleggende minstekrav skal boligene tilfredsstille samtlige tilgjengelighetskrav i TEK17. Lån skal ikke gis til boliger som er unntatt tilgjengelighetskrav. Dette betyr at alle boliger skal ha trinnfri atkomst for å få Husbanklån. For lavblokker i to etasjer innebærer dette heis eller løfteplattform for at boligene i andre etasje skal oppnå trinnfrihet.

Under innspillmøtet 14. januar ble det også opplyst at det som minstekrav også vil kreves at boligene har innvendig bod minimum 3,0 m², parsensrom, og at det er avsatt plass til vaskemaskin. Dobbeltseng og vaskemaskin skal da ikke overlape snuarealet for rullestol.

Som poengbaserte krav opplyser høringsnotatet at følgende forhold skal kunne vektlegges for boligen og prosjektet:

- a) om det er installert eller forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi
- b) arealer avsatt til fellesfunksjoner
- c) dagslys og orienterbarhet
- d) gode og trygge utearealer
- e) innovative planløsninger og boligkonsepter



Høringsnotatet beskriver ikke de konkrete poengkriteriene, men opplyser at utdyping av dette vil inngå i endelig forskrift.

Boligprodusentene støtter at Husbanken som minstekrav stiller krav til tilgjengelighet inne i boligene, men vi mener samtidig at det må være tilstrekkelig at det er forberedt for senere montering av løfteplattform eller heis slik at det i ettertid kan etableres trinnfri atkomst. Spesielt i distriktene vil det for 4- mannsboliger og lavblokker i to etasjer være urimelig kostnadsdrivende å kreve at det skal være installert løfteplattform eller heis. Vi viser i den forbindelse til høringssvaret fra NESO som utdyper dette.

Boligprodusentene støtter også at Husbanken stiller minstekrav om innvendig bod minimum 3,0 m², parsensrom og at det er plass til vaskemaskin.

Vi er mer skeptiske når det gjelder livsløpskvalitetene som det skal kunne tildeles poeng for. Vi er rett nok positive til å premiere velferdsteknologi og smarthusteknologi, men ser det som vanskelig å etablere klare poenggivende kriterier for de øvrige kvalitetene som listes opp (arealer avsatt til fellesfunksjoner, dagslys og orienterbarhet, gode og trygge utearealer, samt innovative planløsninger og boligkonsepter).

Vi mener at det som livsløpskrav for grunnlån bør være tilstrekkelig at:

- boligen tilfredsstillende krav til tilgjengelighet inne i boligen,
- det er tilrettelagt for senere montering av løfteplattform eller heis
- det er innvendig bod minimum 3,0 m², parsensrom og plass til vaskemaskin

Dersom departementet i tillegg ønsker poengkrav, anbefaler vi å se til kravspesifikasjonen for kommunale boliger og velge noen krav knyttet til trygghet og velferdsteknologi. Tabellen under viser alle kravene i kravspesifikasjonen knyttet til trygghets- og velferdsteknologi. Vi bemerker at flere av disse kravene er tiltenkt omsorgsboliger, og ikke nødvendigvis like egnet for vanlige boliger.



Kravspesifikasjon for kommunale boliger (2018). Tabell 3-2: Anbefalinger og krav for trygghets- og velferdsteknologi for brukergruppe 1 og 2 (utleieboliger) og brukergruppe 3 (omsorgsboliger).

Krav	Brukergruppe 1 (Ikke krav)	Brukergruppe 2 og 3 (Forberedt for)	Tilleggsanbefalinger (Ferdig installert)
Generelt			
Størrelse skap for ekom	Ikke krav	bredde x høyde x dybde: 550 x 550 x 150 mm	
Entre/inngang			
System med porttelefon og kamera	Ikke krav	Forberedt for med Ethernetkabel ført til skap	Installert system med porttelefon og kamera
Dørsensor	Ikke krav	Forberedt for dørsensor med trekkerør ført til skap.	Installert system med magnetsensor skjult i dør og sluttstykke i dør som låser opp døren ved brann.
Motorisert døråpner	Ikke krav	Forberedt for motorisert døråpner med trekkerør for 230 V ført til sikringskap	Installert system med motorisert døråpner og Uninter-ruptible Power Supply (UPS). 14. Avbruddsfri strømforsyning 30 minutter i brannklasse 1 og 60 minutter i brannklasse 2.
Bad			
Nattlys	Ikke krav	Installert nattlyssystem	
Toalett med spyl/tørk	Ikke krav	Forberedt for spyl/tørk-toalett. Trekkerør for 230 V ført til sikringskap. Varmtvannsrør før til toalett og fagmessig plugget, forberedt for senere tilkobling til spyl/tørk-toalett	Installert spyl/tørk-toalett
Soverom			
Nattlys	Ikke krav	Installert nattlyssystem	
Motorisert og fjernstyrt vindusåpning	Ikke krav	Forberedt for motorisert og fjernstyrt åpning av luftevindu. Trekkerør for 230 V ført til sikringskap	Installert system for motorisert og fjernstyrt åpning av luftevindu
Utvendig solavskjerming (solbelastede vinduer)	Ikke krav	Forberedt for ettermontering av utvendig solavskjerming. Trekkerør for 230 V ført til skap	Installert system for utvendig solskjerming med motorisert betjening
Stue			
Motorisert og fjernstyrt vindusåpning	Ikke krav	Forberedt for motorisert og fjernstyrt åpning av luftevindu. Trekkerør for 230 V ført til sikringskap	Installert system for motorisert og fjernstyrt åpning av luftevindu
Utvendig solskjerming (solbelastede vinduer)	Ikke krav	Forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming. Trekkerør for 230 V ført til skap	Installert system for utvendig solskjerming med motorisert betjening
Brannsikkerhet			
Sprinkleranlegg (ferdig installert)	Anbefales	Anbefales for utleieboliger. Krav i TEK17 for bygg i risikoklasse 6	
Brannalarmanlegg (ferdig installert)	Anbefales	Anbefales for utleieboliger. Krav i TEK17 for bygg i risikoklasse 6	
Ledesystem* (ferdig installert)	Anbefales	Anbefales for utleieboliger. Krav i TEK17 for bygg i risikoklasse 6	

Hva menes med BIM?

Høringsnotatet foreslår en ny bestemmelse i § 7-1 som sier at:

Søkeren må benytte bygningsinformasjonsmodellering (BIM) som grunnlag for søknaden om lånefinansiering innen 1. januar 2021. Søknader fra foretak med under 20 ansatte, selvbyggere etter SAK § 6-8 og oppgraderingsprosjekter unntas fra dette kravet.

Høringsforslaget unnlater å beskrive hva som menes med BIM, og vi er derfor usikre på hva departementet mener med "å benytte BIM som grunnlag for søknaden".

Alle benytter i dag et BIM-verktøy for å lage plantegninger, fasadetegninger og arbeidstegninger. Mange bruker også BIM-modellen til å utarbeide illustrasjonsbilder og perspektivtegninger. Men færre bruker i'en i BIM, hvor de kobler informasjon aktivt til de ulike objektene i 3D-modellen, og veldig få knytter regelsjekkere til BIM-modellen.

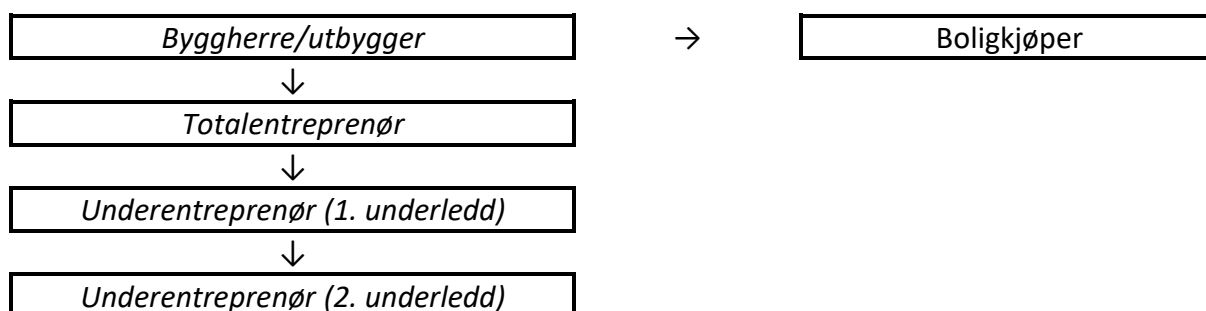
For at søknader skal kunne digitalt behandles må det utarbeides en kravspesifikasjon som beskriver hvilken informasjon som skal utveksles og hvilket format denne informasjonen skal være på ("exchange requirement"). Et BIM-basert søknadssystem vil også innebære at Husbanken må ha et mottakerapparat som kan motta og håndtere digitale bygningsmodeller.

Hva menes med maksimalt to underledd i leverandørkjeden?

Høringsnotatet foreslår en ny bestemmelse i § 7-1 som sier at:

Lånsøker skal dokumentere at det maksimalt er to underledd i leverandørkjeden for leverandører som skal utføre bygge- og anleggsarbeider som det søkes lån for. Husbanken kan godta flere ledd i leverandørkjeden hvis det er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kvalitet.

Vi anbefaler at det tydelig presiseres hva som menes med to underledd. I vanlig kontraktsammenheng forstås med to underledd at byggherren kan kontrahere en totalentreprenør, som så kan benytte underentreprenører i to ledd som vist i figuren under:



Figur: Kontraktskjede med to ledd underentreprenører.



Eksempel:

- Byggherre kan være en utbygger som gjør avtale med totalentreprenør om oppføring av boligbygg. Byggherre selger også bolig til privatperson/forbruker.
- Totalentreprenøren kan være en byggentreprenør.
- 1. underledd kan være en rørlegger som påtar seg å utføre våtrommene.
- 2. underledd kan være en membranlegger som legger membran på våtrommene.

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening

Per Jæger
Adm. direktør

Vedlegg

Boligprodusentenes mer detaljerte merknader til de foreslåtte kvalitetstemaene

§ 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

For lån til oppføring av miljøvennlige boliger foreslår departementet at det legges vekt på følgende forhold ved boligen og prosjektet¹:

- g) begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer
- h) avfallssortering i byggeprosessen
- i) fuktforebyggende byggeprosess
- j) fleksibilitet i planløsningen
- k) produktdokumentasjon
- l) kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging

g) begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer

Departementet skriver:

Helse- og miljøskadelige stoffer kan medføre utslipp under produksjonen av materialene, i byggeprosessen, ved vedlikehold og oppussing, gjennom rivning og avfall og kan påvirke inneklima. Bruken av helse- og miljøskadelige stoffer er regulert gjennom produktkontrolloven og TEK17 § 9-2. De farligste stoffene er forbudt. Andre helse- og miljøskadelige stoffer skal det vises aktsomhet med. Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer er en viktig forutsetning for å øke ombruk/gjenbruk og bidrag til den sirkulære økonomien. Lån til boligprosjekter med redusert bruk av helse- og miljøskadelige stoffer kan i tillegg bidra til økt kompetanse og etterspørsel etter alternative materialer.

Boligprodusentenes merknader:

Vi savner omforente og operasjonelle kriterier for hva som er begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer. Hva er begrenset? Hva eller hvor mye kan tillates av helse- og miljøskadelige? Skal det skilles mellom ulike produktgrupper, med ulike krav avhengig hva som er bruksområdet? Temaet helse- og miljøskadelige stoffer er svært krevende.

Vi har i dag strenge krav til omsetning og bruk av helse- og miljøskadelige stoffer i byggverk. TEK17 § 9-2 krever det skal velges produkter uten eller med lavt innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har nylig publisert en veiledning om hvordan man kan unngå helse- og miljøskadelige stoffer i bygg². Bruk av de mest helse- og miljøskadelige stoffene reguleres ved at noen stoffer er helt forbudt. Andre stoffer er tillatt brukt, men forutsetter varsomhet hvor bruker foretar en såkalt substitusjonsvurdering.

En utredning fra SINTEF Byggforsk inngår som underlag for de foreslåtte grunnlånkravene. I utredningen vises det til at vi har lister over miljøgiftige stoffer, som for eksempel prioritetslisten,

¹ I det følgende benytter vi samme bokstavnummerering som i høringsforslaget, slik at kvalitetskriteriene starter på bokstav g

² Unngå helse- og miljøskadelige stoffer i bygg. En veileder for byggherrer, prosjekterende og utførende (2018)



men at vi mangler lister over andre "uønskede" materialer. SINTEF Byggforsk anbefaler Husbanken om å lage en egen liste over slike uønskede stoffer/materialer, og at man i prosjektene må dokumentere at man ikke har brukt disse stoffene/materialene.

Vi tror det vil være svært krevende å lage slike lister over uønskede stoffer og materialer. Det vil også være mange juridiske og praktiske utfordringer som må løses. Vi anbefaler derfor Husbanken om ikke å innføre begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer som kriterium for grunnlån.

h) avfallssortering i byggeprosessen

Departementet skriver:

I TEK17 § 9-8 er det krav til at minimum 60 % av avfallet som oppstår i tiltak i henhold til § 9-6 skal sorteres etter ulike avfallstyper (kildesortering). Avfallsdirektivet har krav om 70 % materialgjenvinning i 2020, jf. Art. 11 nr. 2 (b). Norge er forpliktet til å nå dette målet gjennom EØS-avtalen. Lån til boligprosjekter med høy grad av avfallssortering kan bidra til å forberede markedet på å nå EUs mål.

Boligprodusentenes merknader:

Dagens krav til kildesortering er allerede strengt regulert gjennom TEK17. Selv om vi har høy grad av kildesortering på byggeplassen, så er det ikke gitt at alle de kildesorterte fraksjonene blir utnyttet på en høyverdig måte i videre prosess. Høy grad av kildesortering gir derfor ikke nødvendigvis noen større miljøgevinst. Samtidig vil det i årene framover bli økt fokus på sirkulær økonomi, gjenbruk og gjenvinning. Men fagfeltet er foreløpig umodent, og vi mangler operasjonelle og egnede kriterier knyttet til gjenbruk og gjenvinning i forbindelse med oppføring av boliger. I innspillsmøtet 14. januar opplyste DiBK at det var aktuelt å stille krav om 70 % kildesortering på byggeplassen. Vi tror at et slikt 70 %-krav kan være gjennomførbart da det bygger videre på 60 %-kravet vi har i dag, men vi er samtidig usikre på miljøgevinsten og vil derfor ikke anbefale at skjerpet krav til avfallssortering i byggeprosessen innføres som kriterium for grunnlån.

i) fuktforebyggende byggeprosess

Departementet skriver:

Byggfukt kan gi sopp og råte og være skadelig for inn klimaet. Det er krav for å forebygge skadelig byggfukt i TEK17 § 13-14. Det kan etableres arbeidsrutiner som i større grad sikrer mot skadelig byggfukt. Gis det lån til prosjekter med gode rutiner for tørr byggeprosess kan det i tillegg bidra til økt kompetanse og endring av arbeidsmetoder.

Boligprodusentenes merknader:

Boligprodusentene støtter ikke at Husbanken skal stille krav til fuktforebyggende byggeprosess. Det har skjedd mye i byggebransjen de siste 10 årene, blant annet som en følge av strengere isolasjonskrav og strenge krav til lufttetthet. Dette har både påvirket konstruksjonsløsningene og materialene som benyttes, og rutinene og kvalitetssikringen til de utførende. Vi mener at utførelsen i bransjen nå er så god med hensyn på fuktsikring at det ikke er behov for at Husbanken skal stille særskilte eller strengere krav. Vi peker også på at det for Husbankens saksbehandlere vil være utfordrende å følge opp slike prosessrelaterte krav. Vi anbefaler derfor Husbanken om ikke å innføre fuktforebyggende byggeprosess som kriterium for grunnlån.

j) fleksibilitet i planløsningen

Departementet skriver:

Hvis boligenheter enkelt kan endre planløsning kan det redusere materialbruken, fremme arealeffektivitet og i tillegg gjøre det mulig å bo lengre i boligen. Det gjelder for eksempel muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, sammenslåing av rom, skille ut hybelleiligheter eller endre til generasjonsbolig.

Boligprodusentenes merknader:

Her var det også mange velmente ord og intensjoner, men vi savner omforente og operasjonelle kriterier for hva som er fleksible planløsninger for boliger. De fleste fleksibilitetsgrepene som nevnes, eksempelvis mulighet for ekstra oppholdsrom/soverom, skille ut hybelleiligheter eller endre til generasjonsbolig, betinger vesentlig større boliger enn det som er vanlig i dag. For små og mellomstore leiligheter vil det være begrenset mulighet til å oppfylle velmente fleksibilitetskrav.

Med bakgrunn i dette er vi både usikre på hvor enkelt det vil være å utarbeide konkrete poenggivende krav for fleksibilitet i planløsningen, eller hvor stor den reelle nytteverdien vil være. Vi anbefaler derfor departementet om ikke å gå videre med dette kriteriet.

k) produktdokumentasjon

Departementet skriver:

Det er flere systemer for standardisert dokumentasjon av produkters miljøegenskaper. Det er ønskelig med økt bruk av produktdokumentasjon for å få økt bevissthet rundt produktenes miljøegenskaper og lett tilgjengelig informasjon til brukere/kjøpere av boligene.

Boligprodusentenes merknader:

Boligprodusentene går sterkt mot dette forslaget. Gjennom DOK-forskriften og TEK17 stilles det i dag strenge krav til produktdokumentasjon. For alle produkter som benyttes skal det dokumenteres at produktene har de nødvendige egenskapene. Vi kan derfor ikke skjønne hva departementet mener med økt bruk av produktdokumentasjon? Vi stusser også over påstanden om at det er flere systemer for standardisert dokumentasjon av produkters miljøegenskaper. Hvilke systemer siktes det til? Utdfordringen er heller at vi mangler omforente og entydige kriterier for dokumentasjon av miljøegenskaper. Mye av produktdokumentasjonen som foreligger i dag er basert på ulike forutsetninger som gjør at det ikke er mulig å sammenligne ulike produkter. Dette er forvirrende og medfører at informasjon i produktdokumentasjonen ikke blir aktivt brukt til å velge bedre produkter.

Før Husbanken vurderer å stille skjerpet krav til produktdokumentasjon må vi ha standardiserte måter å presentere slik produktdokumentasjon som faktisk gjør det mulig å sammenligne egenskapene til ulike produkter. Vi viser i den forbindelse til det viktige arbeidet som nå gjøres i Standard Norge med å utvikle produktdatamaler for informasjon om produkters egenskaper. Dersom departementet som et boligpolitisk virkemiddel ønsker å øke bevisstheten om produkters miljøegenskaper, så vil det beste grepet være å støtte standardiseringsarbeidet i komiteen SN/K 374 Produktdatamaler, og ikke innføre særkrav for Husbankens grunnlån.

I) kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging

Departementet skriver:

Det er behov for økt kompetanse om helse- og miljøvennlig bygging blant prosjekterende og utførende i byggenæringen. Låneordningen kan stimulere til at flere får økt kompetansen på feltet.

Boligprodusentenes merknader:

Boligprodusentene forstår ikke hvordan departementet tenker å operasjonalisere et slikt krav. Er tanken å utvikle et "godkjenningssystem" der det tildeles poeng til aktørene i prosjektet ut fra hvilken utdanning og erfaring de har. Skal det gis ekstrapoeng for å ha gjennomført kurs og deltatt på miljørelaterte seminar om miljøspørsmål? Er det bare kompetanse til søker som verdsettes, eller skal det kunne tildeles poeng for alle de involverte aktørene i prosjektet? Det er svært utfordrende å utvikle kompetansekriterier der man tar hensyn til utdanning og erfaringer, og vi tillater oss i den forbindelse å vise til alle utfordringene rundt Sentral Godkjenning om nettopp dette. Vi fraråder derfor at kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging innføres som poenggivende kriterium for grunnlån i Husbanken.

Husbanken kan også gi lån ut fra dokumentert oppfyllelse av krav i Svanemerke-ordningen eller konkrete krav i BREEAM NOR-sertifisering.

Departementet skriver:

I tillegg foreslår departementet at det kan gis lån til prosjekter ut fra dokumentert oppfyllelse av krav i Svanemerkeordningen eller konkrete krav i BREEAM-NOR-sertifisering. Disse merkeordningene og spesielt BREEAM-NOR, har foreløpig hovedsakelig vært benyttet for yrkesbygg. Lån til prosjekter som oppfyller merkeordningenes krav kan bidra til at ordningene blir mer utbredt for boliger.

Boligprodusentenes merknader:

Vi finner det uklart hva departementet mener med dette. Ut fra teksten virker det som full Svanemerking kreves for å få lån basert på kriteriet Svanemerke, mens at det tilsvarende bare kreves tilfredsstillelse av utvalgte krav i BREEAM-NOR-sertifiseringen?

Vi mener at det er uheldig av Husbanken å basere lånekriteriene på slike markedsbaserte ordninger, men vil likevel skille litt mellom de to ordningene:

- Svanemerking er en fellesnordisk merkeordning opprettet av Nordisk Ministerråd i 1989. I Norge forvaltes ordningen av Stiftelsen Miljømerking som ledes av et styre oppnevnt av Barne- og likestillingsdepartementet. For å kunne Svanemerke boliger kreves oppfyllelse av en rekke stilles det både obligatoriske krav som må tilfredsstille. I Norge er det bare to leverandører som tilbyr Svanemerkede boliger³
- Miljøsertifiseringsordningen BREEAM-NOR er den norske varianten av britiske BREEAM som eies av Building Research Establishment (BRE) i England. BRE skal godkjenne de norske sertifiseringskriteriene, og det offisielle kriteriedokumentet for BREEAM-NOR er på engelsk. BREEAM-NOR er et konsulentbasert system der det i sertifiseringen kreves at bruk

³ JM Norge AS og NCC



av en uavhengig BREEAM-NOR revisor. BREEAM-NOR sertifikatet utstedes i ulike klasser; "Pass", "Good", "Very good", "Excellent", "Outstanding. Sertifiseringen bygger på noen obligatoriske kriterier som må tilfredsstilles, og et poengsystem der det kan tildeles poeng for ulike kriterier. Det er kriterier innenfor ni miljøområder⁴ og muligheter for innovasjonspoeng. En BREEAM-NOR-sertifisering uttrykker ikke nødvendigvis god miljøkvalitet. Mange miljøkrav er på nivå med minstekrav i byggeforskrifter og annet regelverk, og det er en stor andel valgfrie poengkrav som man kan velge mellom. Man har derfor mulighet til å velge bort de vanskelig og dyre miljøkravene.

- Svanemerket har mer spesifikke krav til løsninger, produkter og materialer, mens BREEAM-NOR i større grad stiller krav til prosess og vurdering av hva som er mest hensiktsmessig for det konkrete prosjektet⁵. Svanemerking gir med dette større forutsigbarhet om hvilke miljøkvaliteter man får, mens miljøkvalitetene man får i et BREEAM-NOR-sertifisert bygg i større grad avhenger av klassifiseringsnivå og hvilke miljøtemaer kunden prioriterer.

I innspillmøtet 14. januar antydte DiBK at det var aktuelt å bruke tilsvarende miljøkriterier som brukt i BREEAM-NOR. Boligprodusentene vil advare mot dette. Vi peker på at BREEAM-NOR er en norsk variant av en britisk miljøsertifiseringsordning for bygninger (BREEAM), og at BRE i England skal godkjenne de norske kravene. Vi finner det svært betenkelig om norske forskrifter skal underlegges krav i en slik utenlandsk, kommersiell sertifiseringsordning.

§ 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger

For lån til oppføring av livsløpsboliger foreslår departementet at det legges vekt på følgende forhold ved boligen og prosjektet:

f) om det er installert eller forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi

Departementet skriver:

Om det er installert eller forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi: Ved å tilrettelegge for velferdsteknologi i byggefasen kan installering av slik teknologi gjøres enklere og rimeligere. Det kan gjelde for eksempel strømførsel fram til dører og vinduer, tilstrekkelig med føringsveier for framlegging av fiber i betong, og dører og vinduer dimensjonert for elektriske åpnere.

Boligprodusentenes merknader:

Boligprodusentene støtter slike "forberedt for" løsninger, og peker på aktuelle kriterier for dette i veiledningen "Kravspesifikasjon for kommunale boliger".

g) arealer avsatt til fellesfunksjoner

Departementet skriver:

⁴ Miljøområdene: Ledelse og administrasjon, Helse og innemiljø, Energibruk, Transport, Vann, Materialer, Avfall, Arealbruk og økologi, og Forurensning

⁵ Norconsult, "TEK 17, Svanemerket og BREEAM-NOR. Vurdering av krav innenfor energi, kjemikalier og materialer for leilighetsbygg", oppdragsrapport utarbeidet for Stiftelsen Miljømerking, 2018



Arealer avsatt til fellesfunksjoner: Arealer avsatt til fellesfunksjoner reduserer prosjektenes salgbare areal. Det kan begrense utbyggingen av slike funksjoner, selv om det bidrar til økt bokvalitet. Fellesfunksjoner kan legge til rette for mer aktive liv og økt trygghet, for eksempel gjennom felles resepsjon, stue eller trimrom. Det kan også lette arbeidshverdagen for ansatte i pleie- og omsorgstjenesten, for eksempel gjennom oppholdsrom og lagringsplass for hjemmetjenester og servicepersonale.

Boligprodusentenes merknader:

Vi støtter ikke dette tilleggskravet. Når det henvises til hensyn til ansatte i pleie- og omsorgstjenesten, så beveger vi oss raskt inn i temaet omsorgsboliger og krav i arbeidsmiljøloven.

h) dagslys og orienterbarhet

Departementet skriver:

Dagslys og orienterbarhet: Godt dagslys bidrar til at rommene er egnet for allsidig bruk. Både godt dagslys og boliger som er enkle å orientere seg i kan stimulere til aktivitet, og er ikke minst viktig ved svekket syn og demens.

Boligprodusentenes merknader:

Vi støtter ikke dette tilleggskravet. Kravet til dagslys ble skjerpet i TEK17, og vi ser ikke nytteverdien av å stille enda strengere krav. Vi har også vanskelig for å se hvordan krav til dagslys har direkte relevans for personer med svekket syn og demens.

i) gode og trygge utearealer

Departementet skriver:

Gode og trygge utearealer: Uteområdene kan stimulere til aktivitet og sosial kontakt, gjennom blant annet gode solforhold og god utforming. Trygge uteområder kan blant annet innebære trafiksikre, oversiktlige og godt belyste områder.

Boligprodusentenes merknader:

Vi støtter ikke dette tilleggskravet. Vi mener at disse hensynene allerede er godt dekket gjennom krav i TEK17, og vi vanskelig kan se hvordan det kan etableres konkrete poengkrav for bedre ytelse.

j) innovative planløsninger og boligkonsepter

Departementet skriver:

Innovative planløsninger og boligkonsepter: Departementet foreslår at det etter en skjønnsvurdering kan gis tilleggspoeng for innovative kvaliteter som ikke er definert innenfor kriterieområdene nevnt over, men som forventes å kunne bidra til formålet med livløpsbolig

Boligprodusentenes merknader:

Vi støtter ikke et slikt tilleggskrav for planløsning og boligkonsept. Vi anbefaler heller at departementet som en åpen post åpner for at nyskapende konsepter ut fra en skjønnsmessig vurdering kan erstatte de formelle kriterier til miljø- og livsløpskvalitet.