



BOLIGPRODUSENTENE

Til Olje- og energidepartementet

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref. LJ/MM

Dato:
19.8 2022

HØRINGSUTTAELSE TIL NOU 2022:3 "PÅ TRYGG GRUNN"

Boligprodusentens Forening gir her høringssvar til utredningen NOU 2022:3 "På trygg grunn". Vi viser også til tilsvarende høringsuttalelser fra NBBL og Norsk Eiendom, og peker på at hovedtrekkene i disse tre uttalelsene har mye felles i synet på tiltak for å sikre forsvarlige grunnforhold i forbindelse med utbygging.

Boligprodusentenes Forening er en interesseorganisasjon for virksomheter som utvikler og bygger boliger. All produksjon fra våre medlemmer overleveres til forbrukere og foreningen har derfor en tradisjon for å ivareta og håndtere forbrukerspørsmål. Foreningen har et tydelig engasjement for å forsterke boligforsyningen. Et tydelig nasjonalt regelverk som forstås og praktiseres på en ensartet måte er et vesentlig grunnlag for å sikre nye boliger til en pris som ikke løper fra den alminnelige lønnsutviklingen. I dag bygger foreningens medlemmer over halvparten av alle nye boliger som oppføres i Norge.

Boligprodusentenes generelle vurderinger

Boligprodusentene mener at kartlegging av grunnforhold og forbedrete data i kartverk for grunnforholdene under marin grense bør ha høyeste prioritet for å bidra til å redusere risiko for tap av liv og materielle verdier.

Boligprodusentene er enig i målene i utvalgets foreslåtte nasjonale handlingsplan, men tar forbehold om en nullvisjon for tap av liv av årsaker som angitt under.

Boligprodusentene mener at eventuelle endringer i regelverk som påvirker organisering og ansvar bør komme i andre rekke og først når det foreligger en betydelig opprusting av datagrunnlaget og kartverk om kvikkleireområder.

Nærmere merknader

All fare kan ikke elimineres – en nullvisjon kan bli problematisk

Boligprodusentene er enig i utvalgets utgangspunkt om at det også i fremtiden vil være behov for å bygge i områder med mulighet for kvikkleire og at «all fare for kvikkleireskred ikke kan elimineres».

Boligprodusentene har forståelse for en nullvisjon om at liv ikke skal gå tapt i kvikkleireskred, men ser samtidig at en slik visjon er lite praktisk ut fra erkjennelsen om at all risiko ikke kan elimineres. Til forskjell fra dødsfall på veiene så er dødelig utfall etter kvikkleireskred relativt sjeldent (37 omkomne siden 1920 i

tilknytning til bebyggelse). Det er fare for at en nullvisjon på dette området vil oppfattes bokstavelig og føre til en utilsiktet risiko-aversjon hos myndigheter, grunneiere og fagfolk. Vi er også bekymret for at en 0-visjon skape nye spørsmål om fraflytting fra eksisterende bebyggelse i kvikkleire-områder, selv om sannsynligheten for skred skulle være liten. Boligprodusentene mener at beslutninger om grunnforhold og utbygging bør bygge på faglige og risikobaserte beslutninger, med et mål om at risikoen for fatale hendelser i fremtiden reduseres gjennom bedre kunnskap om grunnforholdene.

Mer ressurser må settes inn i kartleggingsarbeid

Boligprodusentene mener at investeringer i informasjon om risikofylte grunnforhold bør betraktes på nivå med investeringer i nasjonal infrastruktur. Utredningen peker på at kartleggingsarbeidet og sikringsbehovene er underfinansiert og bør forsterkes vesentlig. Boligprodusentene støtter dette synet og mener at forbedring av tilgang på data om grunnforhold, der det foreligger marine avsetninger, er helt vesentlig og bør prioriteres. Det bør også utredes hvordan foreliggende data hos konsultantselskap kan gjøres tilgjengelig, og hvordan en samlet nasjonal kompetanse kan utnyttes best mulig for å løfte informasjon om grunnforhold i utsatte områder på en markant måte.

Kunnskap og kompetanse bør styrkes

Kunnskap og kompetanse foreligger i dag hos de spesialiserte miljøene innen geologi og geoteknikk. Ut over dette er det behov for bedre kunnskap/kompetanse hos de mange aktørene med en rolle i de risikovurderinger som skal gjøres.

Boligprodusentene støtter forslagene om å øke kunnskapsgrunnlaget, og at det på sikt utvikles en ny generasjon kvikkleirekart. Videre er Boligprodusentene positiv til å styrke forskning og utdanning.

Boligprodusentene støtter også forslagene om:

- åpen tilgjengelig informasjon om grunnundersøkelser
- staten må bygge nasjonal kompetanse, overvåke og gi råd til kommunene
- veiledningsarbeid om ansvar mellom de involverte aktørene

Ny naturskadesikringslov – må utredes videre

Utalget foreslår en ny naturskadesikringslov, med blant annet grunneiers varslingsplikt til kommunen om mulig fare, påfølgende handlingsplikter for kommunen, kommunens mulighet for å rette pålegg om sikring til grunneier, grunneiers mulighet for refusjon fra andre som har nytte av tiltak, vedlikeholdsplikt for sikringstiltak, og om bidrag fra staten til rådgivning og fysiske sikringstiltak. Lovforslaget må ses i sammenheng med utvalgets foreslåtte økte bevilgninger til NVEs sikringsarbeid.

Boligprodusentene mener disse forslagene må utredes nærmere.

Boligprodusentene mener forslagene om hjemmel for kommunen til å pålegge grunneier å sikre, og ansvar som legges til grunneier, er spesielt mangelfullt utredet mht. konsekvenser for grunneiere. Her viser vi til [Regelrådet](#)s påpekning:

«... utredningen er mangelfull når det kommer til beskrivelsen av praktiske og administrative forhold, herunder berørt næringsliv. Det fremstår uklart hvilke kostnader grunneiere i fremtiden vil kunne få som følge av en økning i kartleggings- og sikringstiltak. Spørsmål knyttet til hvordan ansvar skal plasseres i fremtiden uten at enkelte bedrifter/grunneiere blir sittende igjen med en uforholdsmessig stor kostnad burde vært nærmere utredet. Det samme gjelder ordningen med naturskadeforsikring i kombinasjon med ordinær forsikring og hvordan man kan innrette den så den gir bedre insentiver til sikring mot kvikkleireskred i fremtiden.»

Prioriter veiledning fremfor endringer i plan- og bygningsloven

Utvalget foreslår noen endringer i plan- og bygningsloven, blant annet å flytte dagens § 28-1 om byggegrunn frem i loven, og at det skal gjennomføres ROS-analyser i kommuneplanens arealdel også for arealer som ikke er utbyggingsformål. Videre foreslås et tillegg i Byggesaksforskriften med presisering av søknadsplikt ved terrengendringer i potensielle kvikkleireområder.

Forslagene innebærer små realitetsendringer. Boligprodusentene mener det bør vurderes om målene med disse endringene bedre kan oppnås gjennom informasjon og veiledning enn ved endringer i regelverket. Dagens regelverk er allerede komplekst og uoversiktlig og brukerne av regelverket forholder seg i hovedsak til veiledninger fra stat og kommuner, samt veiledninger og anvisninger fra bransjen. Boligprodusentene mener ressurser heller bør brukes til å styrke veiledning og informasjon som hjelper folk å identifisere mulig/potensiell fare, tolke søknadsplikten og å fremme søknad.

Nye kompetansekrav, må avvente kapasitet i markedet

Boligprodusentene mener at ansvarsforhold og nivåsetting etter plan- og bygningslovens regler i utgangspunktet gir en tilstrekkelig klarhet, og rimelig treffsikkerhet i forhold til nødvendig kompetanse. Dette forutsetter at kompetansebehovet vurderes rett av byggherrer, ansvarlig søker og kommunale myndigheter. Forbedringer på dette området kan oppnås ved økt innsats på opplysning og veiledning.

Utvalget foreslår også at det innføres en ny sertifiseringsordning for firmaer som skal sikre kompetanse på geotekniske vurderinger, eller at geotekniker bør bli et lovregulert yrke dersom sentral godkjenning avvikes. Sett i sammenheng med utvalgets erkjennelse av mangel på fagfolk (at det bør utdannes flere geoteknikere på mastergradsnivå) kan Boligprodusentene ikke støtte dette forslaget. Vi ser også at kapasiteten på områdene ingeniørgeologi og geoteknikk allerede er for liten, og at ytterligere sertifisering eller lovregulering innen denne gruppen vil være lite hensiktsmessig. Derimot bør det stimuleres til utdanning av flere fagfolk på mastergradsnivå.

Opprydding/harmonisering av regelverk støttes

Utvalget foreslår et samordningsprosjekt mellom berørte etater og fagmiljøer hvor det ryddes i regelverk om begreper, klassifiseringer, veiledere og standarder. Boligprodusentene støtter forslaget, og forutsetter at formidling og kommunisering av resultatet også vil inngå.

Med vennlig hilsen

BOLIGPRODUSENTENES FORENING



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør