



EIER- OG FORVALTERFORUM

FORUM FOR NORGES EIER OG FORVALTERORGANISASJONER

Organisasjon	Kontaktperson	Mailadresse	Telefon
Norsk eiendom	Thor Olaf Askjer	thor.olaf.askjer@noeiendom.no	93442518
Finans Norge (FNO)	Hildegunn Bjerke	Hildegunn.bjerke@fno.no	95131418
Huseiernes Landsforbund	Kristin Gyldenskog	kristin.gyldenskog@huseierne.no	41402747
NHO	Andreas Pihlstrøm	andreas.pihlstrom@nho.no	92818332
Norges bygg og eiendomsforening (NBEF)	Siri Ulvin	siri@tfsk.no	91319249
Grønn Byggallianse	Katharina Bramslev	katharina.bramslev@byggalliansen.no	97758897
NBBL	Henning Lauridsen	hl@nbbl.no	99720485
Kommunenes Sentralforbund (KS)	Henning Berby	henning.berby@ks.no	40238235
Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)	Knud Mohn	knud.mohn@kommunalteknikk.no	91395363
Fylkeskommunalt eiendomsforum (FEF)	Per Olaf Brækkan	per.olaf.brakkan@mrfylke.no	92082368
Kirkens Arbeidsgiverorganisasjon (KA)	Harald Ringstad	harald.ringstad@ka.no	94842080
Sykehusene v/Helse sørøst	Sigmund Stikbakke	sigmund.stikbakke@helse-sorost.no	91729611
Statsbygg	Svein Håkon Harv	haah@statsbygg.no	94835676
Forsvarsbygg			
SEKRETARIAT			
NKF	Fredrik Horjen	fredrik.horjen@kommunalteknikk.no	90882601
NKF	Elisabeth Leikanger	elisabeth.leikanger@kommunalteknikk.no	
STYRET			
NE	Thor Olaf Askjer	thor.olaf.askjer@noeiendom.no	93442518
NKF	Knud Mohn	knud.mohn@kommunalteknikk.no	91395363
NBBL	Henning Lauridsen	hl@nbbl.no	99720485

Dato: 19.10.18

HØRINGSUTTALELSE OM FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGHERREFORSKRIFTEN.

Det vises til utsendt høringsbrev med svarfrist 19.10.18

Vedlagt vår høringsuttalelse

Med vennlig hilsen

Styret

Henning Lauridsen

NBBL

Knud Fredrik Mohn

Forsvarsbygg

Thor Olaf Askjer

Norsk Eiendom

Fredrik Horjen
Forum sekretær

Forum for Norges eier og forvalterorganisasjoner

Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner (EFF) er en interesseorganisasjon for Norges eier og forvalterorganisasjoner. Medlemsorganisasjonene representerer i sum de fleste offentlige og private bygningseiere og byggherrer i Norge. EFF har gjennomført interne møter om de foreslåtte endringene i byggherreforskriften og avgir med dette en felles uttalelse.

Den enkelte organisasjon står i EFF fritt til å avgis egne høringsuttalelser utover denne fellesuttalelsen.

Innledning

EFF mener at det fremlagte forslaget på mange punkter har blitt forbedret og tydeliggjort. Det er imidlertid sider ved forslaget som fortsatt kan forbedres. Videre er det enkelte punkter i forslaget vi mener ikke vil bidra til økt SHA og derfor ikke kan anbefales. Vi vil derfor knytte våre kommentere til dette i det følgende.

Generelt

- Det er ikke alltid sammenheng mellom innhold i høringsbrevet, forslag til kommentarer og/eller forslag til forskriftstekst. Dette skaper uklarheter og må ryddes opp i.
- Norsk Eiendom har som et av EFF's medlemmer vært i dialog med entreprenørforeningen Bygg og anlegg (EBA) og Boligprodusentene om høringsuttalelsen. I mange tilfeller har bygningseierne sammenfallende syn. Dette er anført i kommentarene.

Merknader til de enkelte bestemmelsene

§ 3 Hvem forskriften retter seg mot

1. Høringsbrevet omtaler en endring som ikke er reflektert i forskriftsteksten
2. EFF er imot at «koordinator» og «byggherrens representant» tas ut av bestemmelsen. Dette begrunnes som følger:
 - a) Presiseringen kom inn ved forrige revisjon for å tydeliggjøre koordinators ansvar, dersom man har oppgaven som koordinator, så har man også ansvar for å oppfylle oppgavene.
 - b) Oppgaven som byggherrens representant er svært viktig for spesielt engangsbyggherrer eller byggherrer uten kompetanse/egne ressurser. Poenget med å engasjere en slik representant er da også å sikre at byggherrens oppgaver i henhold til forskriften blir ivaretatt. Denne rollen må derfor også ansvarliggjøres.
 - c) Å inngå avtaler med koordinator og byggherrens representant, fratrar ikke byggherren ansvaret – dette er også presisert i § 13 og § 16.
 - d) Det er ikke sammenheng mellom at koordinator skal være «uavhengig», samtidig som rollen ikke kan gjøres ansvarlig.
 - e) Se også kommentarer til § 13

§4 Definisjoner

1. I punkt 5 er det lagt til en unntagelse av rutinemessige eller mindre arbeider. Mindre arbeider er et tøyelig begrep og bør følges opp i kommentarene.

2. Innføring av begrepet «planlegging» er bra, men definisjonen er ikke dekkende. Dersom det med "planlegging" menes produksjonsplanlegging, er dette en kompetanse byggherren ikke har eller skal ha.
3. Planlegging kan ikke bare begrense seg til fasen før prosjektering starter. Planlegging foregår i både prosjekterings- og byggefasen.
4. På den annen side har byggherren små eller ingen muligheter til å detaljplanlegge produksjonen, slik det nærmest forutsettes i § 14?

§5 Gjennomgående krav

1. Presiseringen i nytt 3. ledd om byggherrens plikt til å legge til rette for nødvendig dialog og samhandling mellom prosjekterende, arbeidsgivere og enmannsbedrifter, er bra.
2. EFF støtter forslag fra EBA om endret tekst til bokstav b). Det er viktig at byggherrens risikovurdering mv, gjelder de valg som skyldes byggherren.

§6 Tilbudsgrunnlag

EFF støtter forslag til endring av tekst som foreslått av EBA. Poenget må være at dersom det er utarbeidet spesifikke tiltak, så må disse inntas i tilbudsgrunnlaget slik at de kan prises. En generell henvisning til avdekkede risikoforhold, gir ingen mening. På den annen side kan ikke byggherren være avskåret fra å be tilbyderne om innspill til hvordan spesifikke risikoforhold som følger av byggherrens valg, kan løses og prises. Det er gjerne entreprenørene som har best erfaring i dette. Valgte løsninger, vil i utgangspunktet likevel være byggherrens ansvar.

§7 Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Vi antar det skyldes en skrivefeil at oppbevaringstiden for planen er angitt til 2 år. Vi mener 6 måneder er tilstrekkelig.

§8 Krav til innhold i planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Det er i forskriftsteksten introdusert et nytt begrep; «prosjektet». Dette er ikke definert i § 4. vi ser ikke behov for å bruke begrepet da bygge- og anleggsplass, som definert i § 4, er dekkende.

§ 9 Forebyggende tiltak

1. Det foreslås ingen endringer i bestemmelsen, men i høringsbrevet og kommentarene er det tatt inn formuleringer som ganske klart innebærer en endring. Bestemmelsen sier at byggherren skal stille krav om at tiltakene som nevnes i bokstav a) til j). Dette er tiltak som arbeidsgiverne/entreprenørene er ansvarlig for å gjennomføre i henhold til arbeidsmiljøloven mv. Dette gjelder f eks bestemmelsene om arbeidstid. Det slås fast i høringsbrevet at ansvaret for at arbeidstidene er forsvarlige, ligger hos arbeidsgiverne. Men det ikke korrekt at byggherren har det overordnede ansvaret for å sette rammene for arbeidstiden og at disse rammene blir overholdt. Det foreligger ikke hjemmel for byggherren for å gripe inn i arbeidsgiverens produksjonsplanlegging på denne måten. Kopi av et arbeidstidsvedtak fra Arbeidstilsynet er ikke hjemmel for byggherren for å bestemme andre arbeidstider for entreprenøren. Hvilke forutsetninger har byggherren for å vurdere forsvarlige arbeidstidsordninger for arbeidsgivernes ansatte?
2. Vi ber om at kommentarene korrigeres på dette punkt.

§ 11 Internkontroll

Vi støtter at bestemmelsen tas ut da den ikke gir noen selvstendig mening.

§ 12 Dokumentasjon for fremtidige arbeider

1. EFF støtter EBAs forslag om at bestemmelsen kan tas ut. Behovet for dokumentasjon av bygget for fremtidige byggearbeider eller destruksjon, er i stor grad dekket av plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. I tillegg regulerer NS-kontraktene som brukes i bygge- og anleggsbransjen en plikt for prosjekterende og entreprenørene til å utlevere denne dokumentasjonen som en del av kontraktsforpliktelsene.
2. EFF erkjenner imidlertid at tilgjengeligheten av relevant dokumentasjon, har betydning for ivaretagelse av SHA. Et riveprosjekt vil etter byggherreforskriften være et selvstendig bygge- og anleggsarbeid og vil være undergitt de samme kravene til risikovurderinger, spesifikke tiltak mv. Å ha tilgang til utarbeidet dokumentasjon, vil forbedre disse vurderingene. Det heter i veiledningen til TEK 17, § 4-1; *«Denne dokumentasjonen er av betydning for å sikre at byggverket brukes i samsvar med tillatelser og ferdigattest. Dokumentasjonen vil ha betydning for senere endringer i bruksforutsetninger eller fysisk utførelse, det vil si utvikling av byggverket».* Videre *«store deler av dokumentasjonen som utarbeides i prosjekteringen, vil vanligvis være viktig grunnlagsmateriale for å fastsette rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold, og for å prosjektere senere ombygging og bruksendring».* En løsning kan være at byggherren påser at dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk blir overtatt fra de prosjekterende. Prosjekterende på sin side må ha en plikt til å utlevere denne dokumentasjonen. Som nevnt ovenfor er dette en vanlig regulering i kontrakt og utleveringsplikten griper heller ikke inn i de prosjekterendes opphavsrett. Materialet kan ikke brukes i strid med det vern materialet har etter opphavsrettsloven.

§ 13 Valg og oppfølging av koordinator

1. I bestemmelsen heter det at byggherren ikke kan velge en prosjekterende eller utførende virksomhet i prosjektet som koordinator. Begrepet «utførende virksomhet» er ikke definert.
2. Forbudet er dårlig begrunnet og konsekvensene at dette, spesielt i mindre prosjekter, er ikke vurdert. EFF mener at byggherren skal foreta en vurdering av om vedkommende firma som vurderes som KP eller KP, kan gjennomføre arbeidsoppgavene uten å komme i konflikt med andre arbeidsoppgaver. Dette er en del av risikovurderingen byggherren også foretar i dag.
3. Dersom byggherren f eks tidlig i prosjektet har hatt en rådgiver som har prosjektert et mindre fag, så vil vedkommende være utelukket fra senere å påta seg KU- oppgavene. Dette gir ingen mening.
4. Det er også viktig å peke på ulike prosjekters behov for spesialkompetanse som f. eks innen kulturminnebygg. En så klar begrensning av hvem som kan inneha koordinatorrollen vil lokalt kunne bli en utfordring både mht kompetanse og geografi.
5. Alle aktørene på byggeplassen må daglig foreta prioriteringer og avveininger der både økonomi, fremdrift, kvalitet og SHA/HMS inngår. Spesielt arbeidsgiverne er vant til å takle dette hver dag. Også byggherren må ivareta disse hensynene – selv om hanvelger å ivareta KP og KU-oppgavene selv. Selv en byggeleder vil måtte ivareta nevnte hensyn.
6. I stedet for å nedlegge et forbud, må det stilles krav til oppfølging og rutiner fra byggherrens side – f eks krav til rapportering. Det viktigste må være at det blir koordinert – ikke hvem som gjør det. Koordinator vil normalt rapportere til byggherren dersom det er behov for å stanse arbeider eller stenge arbeidsplassen. Byggherren vil så ta stilling til dette.
7. Byggherrens vurdering av rollekonflikt må også ivareta kompleksiteten og faregraden i bygge- og anleggsarbeidene. Der oversikten over antall virksomheter er enkel og der faremomentene, etter foretatte risikovurderinger, er beskjedne eller innenfor hva en kan karakterisere som normalt, så bør det ikke være noe i veien for at også prosjekterende og entreprenører kan ivareta oppgavene som koordinator.

8. Et forbud vil muligens også føre til at flere byggherrer vil velge å utføre koordinatortoppgavene selv, selv om nødvendig kompetanse ikke er tilstede – i alle fall i mindre prosjekter. Dette vil neppe øke kvaliteten av koordineringsoppgavene.
9. Det er også et spørsmål hva et forbud vil innebære. Etter EFFs mening er det meningsløst at prosjekteringsleder ikke skal kunne inneha oppgaven som KP da prosjekteringslederen er den best kvalifiserte.
10. Det er ikke påvist at risikoen for arbeidsulykker øker dersom prosjekterende eller en entreprenør ivaretar koordineringsoppgavene for byggherren.

§14 Koordinering og oppfølging

Bokstav e og f er ikke ledd i koordineringen av arbeidene. Disse oppgavene (krav om forebyggende tiltak etter § 9 og føring av oversiktslister etter § 15), tjener helt andre formål.

§ 15 Oversiktslister

1. Etter EFFs oppfatning er føring av oversiktslister ikke ledd i koordineringen. Formålet med listene må følgelig være å bekjempe svart arbeid og økonomisk kriminalitet. Byggherren kan ikke fri seg fra det overordnede ansvaret for å motvirke arbeidsmiljøkriminalitet, men det må være den enkelte arbeidsgiver som må ha det operative ansvaret.
2. Vanligvis er det entreprenøren som fører listene på vegne av byggherren. Forbudet i § 13 vil hindre dette i fremtiden, dersom det blir vedtatt. Det gir ingen mening at ikke entreprenøren skal kunne føre disse listene på vegne av byggherren.

§ 16 Gjennomføring av plikter på byggherrens vegne

Det vises til kommentarene under p§ 13 som også delvis gjør seg gjeldende her. I praksis vil byggherren ikke velge en entreprenør til å være BHR og det er derfor heller ikke noe behov for å nedlegge forbud. Dokumentasjon for vurderingen av rollekonflikt vil være svært viktig i denne sammenheng.

Vi står gjerne til disposisjon for å utdype de synspunkter som her er fremkommet.