

Arbeidstilsynet
Postboks 4720 Torgarden
7468 TRONDHEIM

Oslo, 19. oktober 2018

Deres ref.
Vår ref. 10313-14201/KEK

NBBL høringsuttalelse til forslag til endringer i Byggherreforskriften

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. 41 boligbyggelag er tilsluttet, og disse har 1.020.000 medlemmer og forvalter omlag 510.000 boliger i over 12.700 boligselskap over hele landet.

Vi viser til høringssak om endringer i byggherreforskriften med kommentarer, med frist 19. oktober 2018. Bakgrunnen og hensikt med høringen oppgis å være:

- Forebygging av skader og ulykker i bygge- og anleggsbransjen, samt sosial dumping og useriøsitet
- Klargjøring, spesielt av kravene for planleggingsfasen, plikter for koordinator og andre aktører og innholdet i pliktene og
- Klargjøring av når forskriften kommer til anvendelse

Det foreslås også nye krav for å sikre dialog og informasjon mellom byggherren og involverte aktører, og dokumentasjonskrav slik at Arbeidstilsynet skal kunne kontrollere at pliktene overholdes.

NBBL har signert en fellesuttalelse fra Forum for norske eier- og forvalterorganisasjoner (EFF). Her i denne uttalelsen gir vi noen beskrivelser av boligselskapenes særegenheter som byggherre, og NBBLs egne merknader til forslag til nytt ledd i § 12 om FDVU-dokumentasjon.

Kjennetegn ved boligselskap som byggherre

Boligbyggelagene gjennomfører nyboligprosjekter i egenregi som byggherre, og gir ulik type støtte til boligselskap ved byggearbeid på boligbygg organisert som borettslag og sameier. Det som særlig kjennetegner borettslag og sameier er at de styres av tillitsvalgte blant beboerne. Dette er personer med begrenset kunnskap om bygningsdrift, byggeprosjekter og lovverk. Nye styrerepresentanter velges med jevne mellomrom, og et styre i boligselskap må derfor regnes som en typisk uprofesjonell engangs-byggherre. Boligselskap kan således ikke sammenlignes med andre virksomheter eller personer som eier bygg. Boligselskap er fullstendig avhengig av å

kjøre inn profesjonell hjelp til å gjennomføre vedlikehold, rehabilitering og oppgradering av sitt bygg. NBBL vil understreke det faktum at styrene generelt har dårlige forutsetninger for å ivareta kompliserte plikter etter byggherreforskriften, og må generelt regnes som en kompetansemessig svak part opp mot sine mer profesjonelle kontraktsparter, herunder rådgivere og entreprenører. Styrene har svake forutsetninger for å kunne utøve aktiv og profesjonell kontroll på byggeplassen. Dette gir en generell begrunnelse for at styrene må kunne kjøpe inn dette som tjenester og overføre flest mulig oppgaver og plikter til kontraktsparter, ikke bare pga manglende evne, men også for å sikre at byggearbeidene gjennomføres forsvarlig av personell med nødvendig kunnskap for å ivareta hensynene til helse, sikkerhet og arbeidsmiljø.

Om § 12 og FDV-dokumentasjon

Når det gjelder forslag til § 12 nytt siste ledd om dokumentasjon av hensyn til fremtidige arbeider, der det foreslås en bestemmelse om at byggherren skal overlevere dokumentasjon til eier av bygget, så kan vi absolutt se nytten av at bygningseier får hånd om slik dokumentasjon der bygningseier selv ikke er byggherre. Slik dokumentasjon er sentral både for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling, men også for å ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved arbeid på bygget. Det gis imidlertid en sparsom beskrivelse av hvilken dokumentasjon som skal produseres og overleveres (dagens første ledd). Denne dokumentasjonen må gis en nærmere spesifisering. Det gis heller ingen informasjon om i hvilken grad krav til FDV-dokumentasjon etter plan- og bygningsloven er overlappende og sammenfallende med Byggherreforskriftens krav, jf TEK Kap 4. For eksempel inngår tekniske data som bæreevne for bjelker, gulv eller lignende i dokumentasjonen etter TEK Kap 4 i dag. Det reiser spørsmål ved behovet for hele paragrafen. Her burde Arbeidstilsynet som minimum ha gjennomført undersøkelser av hvordan dagens første ledd fungerer før det legges ytterligere plikter til bestemmelsen. Til informasjon pågår det et arbeid i Standard Norge med revisjon av Norsk Standard for FDVU-dokumentasjon (NS3456), der avklaring av nivåer på dokumentasjon hører hjemme. Det mangler også en beskrivelse av virkninger av forslaget for ulike aktører, både praktisk og økonomisk. Uten kunnskap om hvordan dagens bestemmelse fungerer, og hvilke virkninger endringsforslaget får, så er det vanskelig for oss å ta stilling til forslaget. Vi kan derfor ikke støtte det.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA


Ketil Krogstad
Spesialrådgiver