

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo



Saksbehandler: Aleksander Myrvold
Vår dato: 20.09.2011

Vår referanse:

Deres dato: 20.06.2011

Deres referanse: 11/1519

Høring – del II – endringer i byggesaksforskriften og i byggteknisk forskrift.

Forbrukerrådet viser til deres brev datert 20. juni 2011 hvor det bes om kommentarer til forslag om endringer i forskrift om byggesak (SAK10) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Vi vil i høringsuttalelsen hovedsakelig konsentrere oss om byggesaksforskriften.

Generelle bemerkninger:

Forbrukerrådet vil fremheve at forbrukere og samfunnet har behov for at håndverk på fast eiendom foregår på en sikker og tilfredsstillende måte i samsvar med de eksisterende krav og standarder som gjelder. Forbrukeren må få anledning til å velge mellom de håndverkerne og materialene som har faglig god standard.

Det er en kjensgjerning at dette ikke er tilfellet i dag. Det er et betydelig problem at det utføres for mye dårlig byggearbeid. For forbrukeren medfører dette en opplevelse av økte kostnader, utrygghet, ulemper ved retting, samt fare for følgeskader. For forbrukerne og samfunnet for øvrig har Statens bygningstekniske etat anslått kostnadene forbundet med byggeskader til 12 milliarder årlig, hvor feil knyttet til fukt står for 75 % av skadene.¹ Problemene med byggeskadene forplanter seg også videre inn i bruktboligmarkedet som har et konfliktnivå på 20-25 %.²

Forslag til endringer i forskrift om byggesak (SAK10).

Forbrukerrådet mener det er positivt at myndighetene tar initiativ og ansvar for å rydde opp i alle byggefeilene på våtrom. Bransjen er svært fragmentert og preget av mange små foretak. Organiseringsgraden er lav og næringen har ikke lyktes i å ordne opp på egenhånd. Det er da nærliggende at det er staten som må føre an for å rydde opp i bransjen som helhet, både blant organiserte og uorganiserte.

Ved valg av virkemiddel kan en velge mellom forebyggende tiltak eller tiltak som ordner opp i byggefeilene når de først har oppstått. I de sistnevnte tilfeller er forbrukerne avhengige av gode reklamasjonsverktøy og et godt avtalegrunnlag. Både dagens håndverkertjenestelov og avtaleverktøy burde vært revidert. Da ville disse virkemidlene også kunne fått en økt forebyggende effekt, som er avgjørende for å rydde opp i bransjen og antallet byggefeil på våtrom.

Myndighetens løsning på problemet har vært søknadsplikt, uavhengig kontroll, samt krav om ansvarlige foretak for arbeider på våtrom. Dette er forslag som har potensial til å redusere antallet byggefeil. Samtidig medfører det også flere ulemper for forbruker, håndverker, og myndigheter. Dette har resultert i mer eller

¹ Se <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=591611>

² Jf. HELP Forsikring

Forbrukerrådet

Postadresse:

Postboks 4595 Nydalen
0404 Oslo

Besøksadresse:

Rolf Wickstrømsvei 15
0486 Oslo

Epost/web:

epost@forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no
org.nr: 871 033 382

Telefon:

23400500
Telefax:
23400501

mindre berettiget kritikk mot den opprinnelige endringen i byggesaksforskriften. Ulempene har bestått i økte kostnader for forbruker, økt ressursbruk på saksbehandling og økt kontroll for myndighetene.

Totalt sett vil også en for omfattende byråkratiprosess være negativt for de som ikke burde rammes av for omfattende prosesser; forbrukere, samt de håndverkere som er dyktige i håndverket og i organiseringen av bedriften.

Det er positivt at departementet revurderer de opprinnelige endringene ut fra de ulempene som reglene har medført. Den foreslåtte forenklingen skjer fordi en ønsker å unngå tungvint og ulik saksbehandling. Det skal bli enklere for forbrukerne og kommunene skal få mer spillerom i bruken av sine ressurser.

Det nye forslaget løser imidlertid hovedsakelig kun de ulempene det opprinnelige forslaget medførte. Det gjenstår fortsatt å finne en løsning på selve hovedproblemet; en bransje med svært varierende kvalitet som medfører omfattende byggefeil.

Forbrukerrådets forslag:

Forbrukerrådet mener det nå er grunnlag for å bygge videre på initiativet fra myndighetene og foreta en nærmere utredning av hvilke virkemidler som faktisk må til for å løse hovedproblemet. Det bør vurderes flere ulike alternativer som kan virke sammen for å redusere de mange byggefeilene. Forbrukerrådet har blant annet diskutert flere ulike løsninger med aktørene i bransjen.

Som en alternativ strategi eller som supplement til å slå ned på dårlige håndverkere og dårlig håndverk foreslår Forbrukerrådet følgende:

1. *Samtlige foretak som utfører arbeid på våtrom plikter å tegne en ansvarsforsikring som dekker eventuelle krav de får mot seg etter håndverkertjenesteloven og andre lover.*
2. *Håndverker kan ikke utføre arbeid på våtrom uten en slik forsikring, og brudd på dette medfører strafferettslige sanksjoner.*
3. *Myndighetene sjekker at forsikringen foreligger.*

En slik forsikringsløsning vil kunne favorisere de dyktige håndverkerne og luke ut de dårlige håndverkene. Gode foretak vil kunne oppnå gode forsikringsvilkår. Samtidig vil foretak med dårlig utført arbeid og med mange krav mot seg få dårligere vilkår, eventuelt problemer med å tegne forsikring i det hele tatt. Dette vil gi en bedre konkurranse på mer rettferdige forutsetninger for håndverkerne; godt utført arbeid over tid vil premieres og håndverkerforetak som leverer dårlig arbeid vil kunne presses ut av markedet.

En forsikringsløsning vil være generell og virke inn på både organiserte og uorganiserte foretak. Det er viktig å understreke at i begge grupper er det både useriøse og seriøse håndverkere. På sikt kan det kanskje også føre til mer spesialisering ved at håndverkere samler seg i større foretak med egne folk som har ansvaret for de formelle systemene og funksjonene i bedriften.

En forsikringsordning vil medføre kostnader, men en reduksjon i antall byggefeil vil kunne gi en besparelse på flere milliarder årlig. Det vil også gi en betydelig gevinst ved at det samtidig reduserer behovet for byråkrati, utover det å sjekke at forsikringen foreligger ved en eventuell søknadsplikt på våtrom. Gebyret for saksbehandling vil dermed kunne bli vesentlig lavere enn i dag.

Det vil også kunne gi forbrukerne mulighet til å velge blant håndverkere som faktisk kan levere i henhold til avtaler og regelverk. I tillegg vil forbrukere og skattemyndigheter kunne rette krav mot forsikringselskaper hvor håndverkerforetaket har slått seg konkurs.

Forbrukerrådets foreslåtte forsikringsordning må også utredes nærmere og det er da nærliggende å ha en god dialog med forsikringsbransjen.

Forbrukerrådet mener i tillegg at dagens håndverkertjenestelov er utilstrekkelig for å løse problemene knyttet til håndverk på fast eiendom. Den bør i større grad tilpasses arbeider på fast eiendom og en bør se på om lovverket er tilstrekkelig til å redusere antallet byggefeil vi har i dag. Vi foreslår derfor at:

4. *Dagens lovverk på håndverkerområdet gjennomgås i helhet, og vurderes revidert.*

Sammen med kommunenes tilsyn av byggeprosessen mener vi at dette vil øke kvaliteten i bransjen og redusere antall byggefeil.

Forbrukerrådets bemerkninger til forslag til endring i byggesaksforskriften:

Forbrukerrådet forstår endringsforslaget dit hen at tiltakshaver får valget om han vil søke eller om han vil unnlate å søke. Vi mener det da er nødvendig å se mer inngående på virkningen av valgene, samt om forbrukeren forstår hvilke rettsvirkninger de ulike valgene medfører. Det vil også være nødvendig å se på hvilket av de tre valgene det fremstår som rasjonelt for forbruker å velge. Ut fra vår erfaring er det nærliggende å anta at mange forbrukere vil følge de rådene som gis av den håndverkeren de har engasjert, og det er ikke alltid i samsvar med det som lovgiver har tenkt forutsatt.

Forslag til endringer i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Forbrukerrådets bemerkninger til departementets forslag til forenkling:

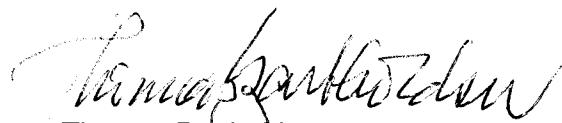
Forbrukerrådet mener det er fornuftig at regelverket gjøres mer fleksibelt. Vi vil likevel understreke at det også er mange fordeler knyttet til mer universell utforming. For eksempel vil en standardisering på dette området som på så mange andre områder kunne føre til sparte byggekostnader og en mer effektiv ressursbruk.

Med hilsen

for Forbrukerrådet



Randi Flesland
Direktør



Thomas Bartholdsen
Fagdirektør - Bolig