

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Dere ref.: 16/3421-47

Oslo, 15. Februar 2019

## Høring om forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken

### Innledning

Vi takker for invitasjonen til å uttale oss om høringsforslaget. Særlig Block Watne som er et selskap i OBOS-konsernet, benytter grunnlån fra Husbanken. Forslaget er derfor viktig for oss.

- Behov for ny høringsrunde da høringsforslaget er mangelfullt utredet

Departementet (KMD) foreslår at lånesøkere skal få tildelt poeng ut fra hvilke kriterier som prosjektene oppnår innenfor kvalitetene "miljø" og "livsløp", men konkretiserer verken kriterier eller poengsystemet. KMD viser bare til at *"utdyping av kriteriene vil inngå i endelig forskrift"*, og at dette vil gjøres i samarbeid med DiBK og Husbanken. Vi kan derfor ikke vurdere konsekvensene av disse og det tilhørende poengsystemet.

Vi er derfor fornøyd med at *KMD ønsker å gjennomføre en ny høring av de delene av forskriften som ikke er spesifisert i det gjeldende utkastet, herunder kvalitetskriteriene for «miljø» og «livsløp» i kapittel 2*. Våre synspunkter på kapittel 2 vil derfor i denne høringsrunden kun dreie seg om å gi noen innspill til hva KMD, Husbanken og DiBK må vektlegge når kvalitetskriteriene skal utformes.

### Oppsummering av våre viktigste synspunkter:

- Husbankens formålsparagraf må også omfatte at Husbanken skal bidra til en stabil boligforsyning. I lavkonjunkturperioder med lav boligbygging må Husbanken kunne fravike normale lånekriterier for å opprettholde et volum på byggingen.
- Vi går imot departementets forslag om å fastsette reviderte kvalitetskrav som formelle forskriftskrav. Vi mener kvalitetskravene fortsatt må være gitt i veileder slik at Husbanken i lavkonjunkturperioder har fleksibilitet til raskt å justere kravene til markedssituasjonen.

- Forutsigbarhet i hva en kan få støtte til og forenkling av lånekriteriene, må prioriteres når forskriften skal revideres. Kriteriene må være enkle og lite tidkrevende å forholde seg til for lånsøker. Lånekriterier knyttet til byggeprosessen er ofte ikke i tråd med dette.
- BREEAM-NOR sertifisering eller Svanemerking kan være tilstrekkelig for å oppfylle miljøkravet for å få lån i Husbanken, men det må ikke bli obligatorisk (nødvendig). Dette er ordninger som forutsetter at lånsøker er villig til å betale søknads-, lisens- og konsulentutgifter. Vi er særlig skeptisk til at forskriftskrav i Husbanken skal knyttes opp mot en utenlandsk kommersiell sertifiseringsordning som BREEAM er. Departementet bør i stedet vurdere å bruke livsløps- og miljøkravene i spesifikasjonen for kommunale boliger som Husbanken selv har vært med på å utforme, jf. forslag fra Boligprodusentenes Forening.
- Husbanken bør spille en mer sentral rolle i oppgraderingen av eksisterende boliger enn den gjør i dag, både ved å favne et bredere formål og lette på vesentlighetskravet i tildelingen av støtte.
- Husbanken skal iht. den nye formålsparagrafen bl.a. fremme og utvikle et godt botilbud for unge. Dette må bli tydeligere i utformingen av lånekriteriene.
- I utgangspunktet positivt at KMD vil stille krav om bruk av BIM blant større aktører for å få lån i Husbanken, men det er behov for å klargjøre nærmere hva BIM skal brukes til og hvordan samhandlingen med Husbanken skal være.

### Mer utdypende kommentarer

- Husbankens formål må også være å sikre en stabil boligforsyning

Husbanken må kunne gi lån i nedgangstider når det private utlånsmarkedet svikter, jf. Husbankens rolle i forbindelse med bankkrisen på slutten av 80-tallet og rett etter finanskrisen i 2008. I disse nedgangsperiodene bidro Husbanken å holde boligbyggingen og sysselsettingen i byggebransjen oppe på et høyere nivå enn den ellers ville ha vært. Vi mener at Husbanken fortsatt må ha en slik rolle, og det er viktig at Husbanken i lavkonjunkturperioder kan lette på utlånskravene for å være et effektivt motkonjunkturverktøy.

- Forskriftsfesting begrenser Husbankens mulighet til å fungere som et effektivt motkonjunkturverktøy

Departementet foreslår å revidere lånekriteriene for boligkvalitet og fastsette disse i forskrift. Vi vil fraråde det. Vi er bekymret for at det vil frata Husbanken nødvendig fleksibilitet til raskt å tilpasse seg markedssituasjonen og få opp boligbyggingen i lavkonjunkturperioder. Dette ble senest gjort i forbindelse med finanskrisen da Husbanken midlertidig endret kravene.

Endring av forskrifter er tidkrevende, og etter vår bedømming vil en forskriftsfesting gjøre det vanskeligere å bruke Husbanken til å stimulere boligbyggingen i økonomisk vanskelige tider.



- **Forutsigbarhet i hva en kan få støtte til og forenkling av lånekriteriene, må prioriteres når forskriften skal revideres.**

Kriteriene må være enkle og lite tidkrevende å forholde seg til for lånsøker. Det må være oversiktlig og forutsigbart hva som gir rett til støtte og det må være lett å finne fram og forståelige konkrete kriterier. Det er også viktig at lånekriteriene ikke blir så ambisiøse og fordyrende å oppfylle at de ikke lar seg gjennomføre selv med gunstigere lånefinansiering.

Husbanken har tradisjonelt bare stilt krav til den ferdige boligen, dvs. produktet som skal leveres boligkjøper. Høringsutkastet legger opp til flere krav til selve byggeprosessen. Vi mener en slik dreining generelt vil medføre en mer komplisert forskrift både mht. å utforme entydige og operasjonaliserbare krav og fordi bestilleren/byggherren som fortsatt vil være den som skal søke om lån, må dokumentere hva som skjer i byggeprosessen. Vi mener høringsforslaget burde diskutert de prinsipielle sidene og fordeler og ulemper ved en slik dreining.

- Tilgang til lån i Husbanken må ikke forutsette deltakelse i markedsbaserte/kommersielle miljøsertifiseringsordninger

BREEAM-NOR sertifisering eller Svanemerking kan være tilstrekkelig for å oppfylle miljøkravet for å få lån i Husbanken, men det må ikke bli obligatorisk å sertifisere seg for å kvalifisere til lån. Dette er ordninger som forutsetter at lånsøker er villig til å betale søknads-, lisens- og konsulentutgifter. Vi er særlig skeptisk til at forskriftskrav i Husbanken skal knyttes opp mot en utenlandsk kommersiell sertifiseringsordning som BREEAM er. Husbanken vil binde seg til ordninger som de ikke har innflytelse på, uten at dette diskuteres i høringsforslaget. Vi er også noe overrasket over at Husbanken som har som mål å øke kvaliteten på norske boliger, vil basere seg på sertifiseringsordninger som en først og fremst har erfaring med fra yrkesbygg. Det kan her vises til følgende utsagn fra departementet (sitat): «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». Vi mener dette kravet vil fordyre og komplisere tilgangen til Husbankens støtteordninger for boligselskaper og sameier, noe vi anser som uheldig.

Departementet bør i stedet vurdere livsløps- og miljøkravene i spesifikasjonen for kommunale boliger, jf. forslag fra Boligprodusentenes Forening. Denne kravspesifikasjonen ble utarbeidet i 2018 av Norsk kommunalteknisk forening (NKF) i samarbeid med blant annet Husbanken, Difi, Boligprodusentene, Nelfo og utvalgte kommuner. Husbankens krav og anbefalinger til utforming og kvalitet for kommunale boliger er innarbeidet i kravspesifikasjonen.

### Lån til oppføring av miljøvennlige boliger (§2-3) og livsløpsboliger (§2-4)

Høringsforslaget beskriver at det skal gis poeng for særskilt gode kvaliteter innenfor utvalgte områder, bl.a. produktinformasjon og innovative planløsninger og boligkonsepter.

- Behov for å standardisere presentasjonen av produkters miljøegenskaper

OBOS mener det er viktig at boligkjøpere/-eiere får all nødvendig produktinformasjon som gjør det lett å drifte og vedlikeholde bygget i etterkant. Særlig er det viktig sett i lys av at boligkjøperne ikke er profesjonelle eiendomsaktører, men må drifte boligene på egen hånd. Det stilles i dag strenge krav til produktdokumentasjon i DOK-forskriften og TEK17, men departementet sier det er behov for å skjerpe kravet til dokumentasjon ytterligere. Utfordringen er imidlertid, slik vi ser det, snarere knyttet til at presentasjonen av produktinformasjonen ikke er standardisert. Det gjør det vanskelig å sammenligne f.eks. miljøegenskapene til ulike produkter. Vi mener derfor det er viktigere å prioritere standardisering av informasjonen enn å innføre enda strengere krav.

- Husbanken bør brukes til å fremme innovative planløsninger og boligkonsepter

Det bør være en sentral oppgave for en institusjon som Husbanken å stimulere til nye innovative planløsninger og boligkonsepter. Det bør ikke bare begrenses til livsløpsboliger, men også omfatte pilotprosjekter innen f.eks. miljø og nye boligløsninger for ungdom og for lavinntektsgrupper. Det kan, jf. forslag fra NBBL, etableres en egen lånekategori for «nyskapende og innovative boligprosjekter».

#### Lån til oppgradering av eksisterende boliger (§2-5)

- Husbanken bør ha en større rolle enn i dag

KMD forslår en videreføring av dagens kriterier og regelverk for tildeling av støtte til oppgradering av eksisterende boliger. Vi mener Husbanken bør spille en mer sentral rolle i oppgraderingen av eksisterende boliger enn den gjør i dag, både ved å favne et bredere formål og ved å lette på vesentlighetskravet i tildelingen av støtte. Samfunnsnyttien per krone til oppgradering av eksisterende boliger er høyere enn for nybygging.

I Husbankens prioritering av lånemidler, er lån til opprusting prioritert foran lån til nybygging. OBOS støtter dette, men mener at departementet bør se nærmere hvordan Husbanken kan spille en enda viktigere rolle i oppgraderingen av eksisterende boliger den gjør i dag. Vi mener f.eks. det bør kunne gis støtte til tilstandsvurderinger ut fra hensynet til byggkvalitet generelt, og ikke bare politisk prioriterte områder innenfor energi, miljø og tilgjengelighet. Vi mener det ikke gjennomføres tilstrekkelig med oppgraderingsprosjekter i eksisterende sameier og borettslag sett i forhold til hvor viktig dette er i et samfunnsperspektiv. Det kan skyldes manglende kjennskap om byggenes tilstand, men også manglende kunnskap. I tillegg kan det være vanskelig å få tilstrekkelig oppslutning om oppgraderingsprosjekter, særlig i sameier og borettslag hvor det er stor utskiftning av beboere. Støtte fra Husbanken kan bidra til å utløse oppgraderinger som er viktig i et samfunnsperspektiv.

Vi mener også at «vesentlig» kan strykes fra dagens lånekriterium (sitat): *Husbanken kan gi lån til oppgraderingsprosjekter som bidrar vesentlig til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse.* Vi mener det bør være tilstrekkelig at Husbanken utløser en dokumentert forbedring av byggkvaliteten, enten det er forbedringer mht. energieffektivitet, tilgjengelighet eller andre typer kvalitetsforbedringer.

Husbanken bør kunne tilby refinansiering av eksisterende lån ved oppgradering. Dette vil gjøre det økonomisk enklere å få til større oppgraderingstiltak som er i tråd med myndighetenes krav til «merkvalitet» som Husbankens lån skal stimulere til.



OBOS mener at når et borettslag eller sameie har mottatt tilskudd fra Enova bør dette kunne utløse tilskudd fra Husbanken.

Vi vil i denne sammenheng vise til synspunktene fra NBBL.

- [Kravet om å benytte BIM som søknadsgrunnlag må konkretiseres](#)

Høringsforslaget foreslår en ny bestemmelse § 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.*

OBOS er i utgangspunktet positiv til at departementet vil bruke forskriften til å fremme digitalisering og effektivisering i byggenæringen, men vi er usikker på hva som ligger i § 7-1 siden BIM favner vidt. Bedre samhandling og kommunikasjon mellom aktørene i hele verdikjeden er viktig for å øke effektiviteten. Noe av poenget med å kreve BIM som søknadsgrunnlag i Husbanken må være å få til en mer effektiv utveksling av informasjonen som ligger i BIM-modellen. Det vil kreve at Husbanken har et apparat for å hente ut denne og for å håndtere digitale bygningsmodeller. KMD bør i neste høringsrunde konkretisere hva det skal innebære å bruke BIM som søknadsgrunnlag.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef