

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

17. november 2020

Referanse: 20/3775-16

Sendes kun elektronisk: postmottak@kmd.dep.no

Nelfos og Rørentreprenørene Norges innspill til helhetlig strategi for bygg og eiendom i statlig sivil sektor

Nelfo og RørNorge takker for denne muligheten å gi innspill statens nye strategi for bygg og eiendom.

Nelfo er en landsforening i NHO for elektro-, heis- og automasjonsbransjen og Rørentreprenørene Norge er en bransjeforening i BNL. Våre 2.400 medlemsbedrifter leverer tekniske installasjoner og entrepriser til private og offentlige kunder, til sektorer som bygg, samferdsel, energi, ekom, samferdsel, verft, oppdrett og industri. Medlemsbedriftene har om lag 39.000 ansatte og over 6.300 løpende lærekontrakter.

Statlig innkjøp av bygg, eiendom og infrastruktur er store og viktige markeder for våre medlemmer.

Nelfos og RørNorges medlemmer er opptatt av å hjelpe kundene med å nå bærekraftsmål, gjennom kostnadseffektive, men også innovative leveranser av installasjoner og tjenester:



Høy kompetanse og moderne sanitærinstallasjoner. Økt bruk av sensor-teknologi og gjenbruk av gråvann.



Smarte, energiøkonomiske bygg og byer. Elektrifisering av havner/byggeplasser. Velferds- og sensorteknologi.



Bygging og modernisering av kraftproduksjon, nett og rør. Solkraft, batterier, jordvarme og vannbåren oppvarming.



Sirkulærøkonomi. Teknologi for bedre drift og forvaltning av eksisterende byggverk og infrastruktur.



Den norske modellen. Seriøst arbeidsliv. Lærlinger. God prosjektsamhandling.



Elektrifisering, energieffektivisering og renovering = våre viktigste klimatiltak. Store verdier skapes i det fornybare. Økt eksport av kunnskap og teknologi.



Elektrisk og autonom transport. Ekom, fiber/5G og cybersikkerhet. Elektrifisering og automatisering av land- og havbruk.

FNs BÆREKRAFTSMÅL

Vi har delt vårt innspill i to, 1) Når staten bygger og 2) Når staten leier.

Når staten bygger

- Bruk lovverket, som setter krav til å vurdere livssyklus kostnader (LCC) ved offentlige anskaffelser. Det må tidlig utarbeides en plan for drift- og vedlikehold, der man involverer tekniske entreprenører og systemintegratorer. Bruk tilgjengelige hjelpemidler og standarder for kravspesifisering, idriftsettelse, prøvedrift og drift.
- Bruk bestillermakten aktivt og bevisst for å forebygge A-krim, gjennom økt vekting og fokus på kompetanse og kvalitet.
- Omfanget og kompleksiteten i de tekniske anleggene øker. Å skille ut de tekniske installasjonene i egne kontrakter er ofte det rette å gjøre. Det er avgjørende med riktig kompetanse på tekniske integrasjon tidlig i prosjektene. Bruk ITB-rollen for å ivareta samspillet i hele prosjektløpet. Bruk tilgjengelige hjelpemidler og standarder for ITB.
- Kompetanse er byggesteinen i alle deler av et byggeprosjekt, og kanskje særlig på de tekniske områdene der kompleksiteten tilsier en lovregulering av flere tekniske yrker, slik elektrofagene er regulert i dag. Krav til kompetanse i det utførende leddet for alle tekniske fag, jfr. [Byggkvalitetutvalgets rapport](#) er viktig for å sikre bygg av høy kvalitet.
- Bruk [felles fem kjøreregler for bedre offentlige anskaffelser](#). Det er spesielt viktig å [vurdere å dele opp store anskaffelser i delkontrakter](#), slik også lovverket krever. [Oslo Economics](#) har dokumentert at manglende etterlevelse av kravet gir dårligere konkurranse, ved at mindre og spesialiserte bedrifter utelukkes.
- Bruk Norsk standard entreprisekontrakter uten avvik. Dette er balanserte kontrakter fremforhandlet mellom partene i regi av Standard Norge. Endring av vilkårene i kontrakten vil forrykke balansen og overføre mer risiko en rimelig på leverandøren. I tillegg medfører dette konflikter og tvistesaker for domstolene som igjen innebærer store merkostnader og tidsbruk for partene, som med fordel kunne vært kanalisert inn i prosjektene.
- Statlige bestillere må alltid ha eierskap i prosjektene, og ikke overlate til innleid prosjektledelse å definere prosjektenes mål og incentivstruktur. Forespør på oppdragsforståelse og kompetanse/ kapasitet, i tillegg til pris.
- I samspillsprosjekter må små og mellomstore entreprenører (tekniske fag) inviteres med i tidlig fase, mao. samspill for alle parter, ikke bare byggherre og totalentreprenør
- Bruk metodene for innovative anskaffelser (Leverandørutviklingsprogrammet) når anskaffelsen passer for det. Bruk BREEAM for å stille ambisiøse klima- og miljøkrav. Pass også på at konkurransenøytraliteten i energikrav i bygg ivaretas. Pass på at ambisjonene ikke reduseres når oppdragene går ned i verdikjeden (Totalentrepriser).
- Bidra til ordnede forhold ved på stille klare seriøsitetsskrav ([Oslo-modellen](#) eller tilsvarende). Blant annet vil vi peke på at dagens plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige anskaffelseskontrakter har for mange muligheter til å slippe unna. En hovedentreprenør for et byggeprosjekt kan for eksempel komme seg unna kravet ved å dytte oppgaven å ta slikt samfunnsansvar ned til underentreprenørene. Vi ber derfor staten i sine kontrakter kreve at det skal være lærlinger for alle relevante fag, og at det skal stilles krav om et minimum andel lærlinger i prosjektene.
- I tillegg bør det stilles krav til minst 50% fagarbeidere i prosjektet, slik det er i Oslo-modellen.

- Koronapandemien skaper en uforutsigbar situasjon for bygg- og anleggssektoren. I løpende prosjekter gjelder inngåtte avtaler, men for nye kontrakter er det viktig å finne riktig balanse for fordeling av risiko mellom partene. BAE-næringens organisasjoner og de største bestillerne, Statens vegvesen, Bane Nor og Statsbygg, har i 2020 blitt [enige om syv prinsipper for risikofordeling i nye kontrakter](#). Disse prinsippene må etterleves.
- Bidra til å løse konflikter underveis i statlige byggeprosjekter, spesielt nå når vi forventer eskalerende konfliktnivå grunnet koronakrisen og økte uforutsette kostnader.
 - Alle uenigheter og tvister bør løses på et lavest mulig nivå i prosjektene, og så tidlig som mulig. Dette vil være det viktigste grepet for å unngå eskalerende konflikter.
 - Det bør innføres metoder for tvisteløsning helt fra oppstart av prosjektet, PRIME eller tilsvarende. Der partene selv ikke klarer å løse uenigheter må man søke å løse saken ved PRIME eller mekling.
 - Benytte ekspert/ oppmann for å ta stilling til og avklare uenigheter underveis i prosjektet. Ekspert/ oppmann kan avklare hvorvidt et arbeid er innenfor eller utenfor kontrakt, og/ eller ta stilling til uenigheter underveis og ta stilling for partene.
 - Bruk [meklingscenteret](#) som er etablert. Senteret tilbyr både mekling og oppmannsordning.
- Forsett å lede an i å stille krav om bygningsinformasjonsmodeller (BIM) som følger byggene i hele levetiden, fra bygging til drift og utvikling.
- Å sikre god og effektiv forvaltning av statlig eide lokaler, henger sammen med å lykkes med digitalisering i eiendomsforvaltning og prosjektgjennomføring. Det handler om å utnytte automatisering og digitalisering i en fremtid som vil gi oss:
 - Digitale forvaltningssystemer for fjerndrift og fjernstyring av teknisk anlegg
 - Mer sensorer – "alt" kommer med intelligens og er nettilkoblet
 - Mer dataanalyse. Selvdiagnose og prediktivt vedlikehold
 - Mer visualisering. "Dashboards" for ulike brukergrupper
 - Mer lokal energiproduksjon og -lagring. Samspill med el. nett – og el. transport

Når staten leier

- Vurdere plassbehov ut fra en mer digital og fleksibel arbeidshverdag
- Vi anbefaler generelt å bruke vel etablerte grønne miljøavtale som vedlegg til leiekontrakten

Norsk Eiendom har sammen med Forum for Næringsmeglere, Norges Eiendomsmeglerforbund, Grønn Byggallianse og Bellona laget grønne leieavtaler.

Avtalen inngås mellom utleier og leietaker for å oppnå miljømessig forbedring av bygget/lokalene i løpet av leieperioden. Den bidrar på den måten til å løse utfordringen med utleiers investering og leietakers besparelse ved gjennomføring av tiltak innenfor dette området. Avtalen er et tillegg til leiekontrakten.

Miljøavtalen omhandler primært energiltak, fordi denne typen tiltak er de enkleste når det gjelder å dokumentere en økonomisk gevinst etter gjennomført tiltak. Men avtalen legger også opp til mulighet for å inkludere andre miljøtiltak. Videre inneholder avtalen et punkt om at partene skal møtes minimum en gang i året til et miljømøte for å vurdere muligheten for å gjennomføre energi- og miljøtiltak. Avtalen omhandler også bruker- og driftstiltak.

Vi står gjerne til disposisjon om departementet ønsker våre svar utdypet.

Med vennlig hilsen

Nelfo



Tore Strandskog
Direktør næringspolitikk

Rørentreprenørene Norge



Marianne Wætnes Røiseland
Administrerende direktør