



ADVOKATENE
HELLERUD PETERSEN & REITEVOLD
advokatenehpr.no

Hey'di AS
Pb 13

2017 Frogner

Vår referanse rp

Deres referanse

Dato 08.04.2013

Ansv.adv.: Rune H. Petersen

VEDRØRENDE FDV-DOKUMENTASJON

Jeg viser til ovennevnte samt tidligere møter om saken. Dette brevet er tidligere sendt til Hey'di AS i desember 2011

Deler av byggebransjen etterspør FDV-dokumentasjon på produkter som ikke har et slikt FDV-krav, verken i lov eller forskrift.

Det har feilaktig dannet seg en holdning og en oppfatning i byggebransjen at alle produkter nå har et lov eller forskriftskrav til FDV- dokumentasjon jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Det bør nå synliggjøres på en bedre og bredere måte hvem FDV kravet retter seg mot og hvilke forhold FDV kravet gjelder.

Det er altså et klart misforhold mellom lovskrav/forskriftskrav og hva markedet tror loven og forskriften inneholder.

Dette gjør at «alle ønsker å bli mer katolsk enn paven» og markedet ber nå produsenter og leverandører om å lage FDV-dokumentasjon på produkter som ikke har et slikt krav.

Av den grunn er det et åpenbart behov for klargjøring av regelverket rundt FDV-dokumentasjonskravet.

Spørsmålene er således om hva slags varer som har et FDV krav, hvem eller hvilke selskap har et slikt dokumentasjonskrav og til slutt hva et slikt FDV krav faktisk er og hva en FDV faktisk skal inneholde.

1. HJEMMELSGRUNNLAG

Hjemmelsgrunnlaget for FDV-dokumentasjon er plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 2 ledd.

«Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for

forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.»

Her fremkommer det klart at den/de som oppfyllelseskraav etter loven, er tiltakshaver eller de ansvarlige foretakene.

Lovskravet stiller tiltakshaver og de ansvarlige selskapene solidarisk ansvarlig for å utarbeide en tilstrekkelig FDV-dokumentasjon.

2. FORARBEIDER TIL BESTEMMELSEN

I forarbeidene til bestemmelsen fremkommer det klarere hva en slik dokumentasjon skal inneholde I NOU 2005: 12, kapittel 20.7 (Bygningslovutvalgets innstilling) fremkom følgende om FDV.

«I forbindelse med nye bygninger har Eiendomsforvaltningsutvalget¹ påpekt at regelverket i plan- og bygningsloven gir et relativt svakt grunnlag for å stille krav til forvaltning, drift og vedlikehold (fdvog at bygningsmyndighetenes oppfølging er begrenset til selve byggesaken. Utvalget anbefaler i det sjette tiltaket at det i forbindelse med byggetillatelse og ferdigattest settes krav om vedlikeholdsplan og årskostnadsberegninger for bygningen som helhet. Det påpekes videre at det i tillegg bør kunne kreves drifts- og vedlikeholdsplaner for å sikre viktige funksjoner, som for eksempel inneklima, energiforbruk, forurensning osv.»(understreket av undertegnede)

Her gir forarbeidene klare føringer på et det ikke er ethvert produkt som skal ha en FDV, men forarbeidene gir føringer mot et krav for å «drifte» en eiendom med dagens tekniske løsninger.

Det er i samme kapittel tilkjennegitt at man ønsker å sikre at bruker/eier har den nødvendige kjennskap til bygget i forhold til utførelse og egenskaper gjennom byggverkets livsløp.

I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) og i kommentarer til § 21-10 heter det at

«Tiltakshaversiden er etter andre ledd ansvarlig for at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktenes egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift, vedlikehold og bruk. Det er ikke meningen å stille krav til forvaltningen, driften, vedlikeholdet eller bruken, bare at byggverket skal være tilstrekkelig dokumentert ved ferdigstillelse, på linje med andre produkter. Det foreslås særskilt forskriftshjemmel om innhold og oppbevaring av denne dokumentasjonen, jf. forslaget til § 21-10 fjerde ledd.»

Ut fra disse forarbeidene kommer det klart frem at hensynet bak regelen, er at bruker/eier av en bygning, skal med letthet kunne finne tilbake til eventuelle spesielle forhold med bygget og byggeproduktene som eier/bruker har behov for. Hensynet bak bestemmelsen er altså at eier skal ha en form for «instruksjonsbok» på hvordan bygget fungerer og hva som skal til for å reparere og vedlikeholde bygget.

Videre har Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), kapittel 21.5.3 om ferdigstillelse følgende ytterligere utdyping hva som menes med en FDV-dokumentasjon.

¹ Eiendomsforvaltningsutvalget ble oppnevnt i november 2003, og utvalget ble bedt om å foreta en gjennomgang av den kommunale og fylkeskommunale eiendomsforvaltningen; endte i NOU 2004:22 og endringer i kommuneloven

«Eiendomsforvaltningsutvalget foreslo i NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle², en utvidet plikt til dokumentasjon ved ferdigstillingen av byggverk med sikte på forvaltning, drift og vedlikehold. Det ble blant annet foreslått at det skulle utarbeides vedlikeholdsplan og angis årskostnadsberegninger ved ferdigstillingen og overtakelsen. Bygningslovutvalget har ikke ønsket å videreføre dette forslaget, men støtter Eiendomsforvaltningsutvalgets forslag om at det stilles krav til dokumentasjon av byggverket og betryggende oppbevaring av dokumentasjonen som grunnlag for eiendomsforvaltningen.

Departementet ønsker å videreføre Bygningslovutvalgets forslag på dette punktet i forslaget til § 21-10 andre ledd. Det stilles krav om dokumentasjon av byggenes egenskaper ved ferdigstilling, som grunnlag for framtidig drift og vedlikehold, men uten å stille direkte krav til drift og vedlikehold ut over det som følger av loven ellers (se for eksempel ny § 29-6 om tekniske installasjoner). Det siktes i den forbindelse særlig til sikkerhetskrav i forbindelse med brann. Statens bygningstekniske etat har utredet problematikken, og har konkludert med at det er et slikt behov, og at byggets eier bør ha oppbevaringsplikten og eierretten til dokumentasjonen. Dokumentasjonen bør følge bygget ved eierskifte.»

Det fremkommer her at det er byggets egenskaper, og ikke produktenes egenskaper, som skal ha FDV-dokumentasjon.

I forarbeidene henviser man til sikkerhet, sikkerhetskrav og det grunnlaget eier skal ha til forsvarlig vedlikehold av bygget.

Dette kravet antas å ha bakgrunn i samfunnets ønske om effektivitetshensyn i forhold til byggets drift og forvaltning. Med en FDV-dokumentasjon på bygget, kan eier med letthet, finne ut om hvordan byggets tekniske forhold fungerer og eventuelle særegne forhold mht til vedlikehold raskt kan bli avklart med en dokumentasjon som blir overlevert eier/bruker.

3. FORSKRIFT OM TEKNISKE KRAV TIL BYGGVERK (TEK 10)

I TEK 10, § 4-1 tilligger det ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, innenfor sitt ansvarsområde, å framlegge for ansvarlig søker, nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte.

Denne dokumentasjonen for driftsfasen skal overleveres til og oppbevares av eier av byggverket jf TEK § 4-2

I bestemmelsen er det gitt føringer på at det er kun **nødvendig dokumentasjon** som danner grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte. Bestemmelsen gir et klart inntrykk av at de forhold som berøres av bestemmelsen, er de hensyn som tidligere er nevnt; hvordan drifte bygget for eier/bruker.

² Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren

4. VEILEDNING TIL TEK 10

I veiledningen er det igjen poengtert at det er byggverkets egenskaper som skal ha FDV. I tillegg gir veiledning informasjon om at en FDV også skal inneholde forutsetninger, betingelser og eventuelt begrensninger som ligger til grunn for prosjekteringen av tiltaket. Dette kan eksempelvis være del av rammesøknaden og enkelte deler av prosjekteringsarbeidet. I veiledningen er det gitt en indikasjon i en oppramsing av hvilke dokumenter som antas å ha relevans.

Det skilles mellom bygg til bolig og andre bygg.

FDV-dokumentasjonen skal tilpasses og struktureres iht. bygningstype og kompleksitet.

Boligbygg

Oppramsingen gir en klar indikasjon på at et næringsbygg skal ha en «tyngre» FDV enn et ordinært boligbygg. Veiledningen gir en klar føring på at en FDV på et boligprosjekt har krav på FDV-dokumentasjon på produkter/overflater som skal rengjøres og vedlikeholdes samt betjening og servicebehov for tekniske installasjoner, men også anvisninger for bruk av boligen som sådan.

På boligprosjekter skal en «ordinær» bolig/bruksmappe overleveres med relevant informasjon. Informasjonen skal gjelde overflatebruk og informasjon om tekniske forhold samt den generelle delen om forutsetninger, betingelser og eventuelt begrensninger som ligger til grunn for prosjekteringen av tiltaket.

Ved tolkningen av denne veiledningen, er det klart at lovgivers intensjon må ligge som et slør over hvilke dokumenter som ansees som relevant. Det er ikke hensikten at eier/bruker skal oversvømmes med ubrukkelig informasjon.

Veiledningen henviser til FDVen til Boligprodusentenes Forening og NBBL som et eksempel på slik anvisning for småhus og leiligheter.

Dette FDV eksemplet fra NBBL/Boligprodusentenes Forening er en meget enkel FDV og gir en føring på hva som må godtas som et minimum.

Andre bygg

I veiledningen er det foreslått at en FDV bør inneholde minimum følgende forhold.

- a. Miljødokumentasjon som miljøoppfølgingsplaner (forprosjekt)
- b. Brannkonsept
- c. Fasadetegninger
- d. Plantegninger
- e. Representative snitt
- f. Bebyggelsesplan med veier, parkering, beplantning, utendørs VVS-ledninger, el-ledningsplan
- g. Statiske beregninger og tegninger av bærende bygningsdeler
- h. Energiberegninger
- i. Branntekniske tegninger/planer

- j. Arbeidstegninger
- k. Produktblader
- l. Serviceavtaler
- m. Grunndata
- n. Offentlige dokumenter, brukstillatelser, målebrev, tillatelser, ferdigattest, slutført gjennomføringsplan.
- o. Plan med planbestemmelser

Også denne oppramsingen må leses med bakgrunn i lovhjemmel og forarbeidene; dokumentene må være relevante.

5. KONKLUSJON

Det er helt klart at lovskravet til en FDV ikke inneholder særlige krav til en «Produkt-FDV»

Det er en «Produkt-FDV» som markedet tror er lovskravet.

Det er ikke krav til FDV på forhold som

- ikke er i overflate
- ikke er av tekniske art
- ikke har spesielle vedlikeholdsbehov utover det som antas å være det normale

Det er derfor et sterkt behov for en klargjøring mot bransjen om hva lovgiver mener med en FDV-dokumentasjon.

Med vennlig hilsen



Rune H. Petersen
Advokat MNA
Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 22 50 43 00 / 911 78 828
Telefax direkte: 21 01 42 64.
E-post: rune@advokathp.no