

Direktoratet for byggkvalitet
post@dibk.no

Deres ref: Sak 15/1248

Vår ref: NKF byggesak/KLa

Høringsuttalelse til «Eksisterende bygg – Forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10»

Høringsfrist til NKF byggesak 12. mai 2015.
Send dine kommentarer eller innspill til:
aslaug.koksvik@kommunalteknikk.no

Høringsfristen er
26. mai 2015 til DiBK.

Forslag til endringer i Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr 488 og Forslag til endringer i Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr 489.

Innledning

NKF byggesak har hatt høringsforslaget ute til diskusjon i kommuner, nettverksgrupper, medlemmer og hos andre interessenter.

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) ved NKF byggesak, er positive til forenklinger som foreslått i denne høringen, men er svært skeptisk til bakgrunnen for forenklingene og formålet med dem.

NKF støtter forslaget om at det skal bli enklere å ta i bruk tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet/bruksenhet. NKF er også enig i at evt. leieforhold er bygningsmyndighetene uvedkommende. Men straks en begynner å omtale en del av boenheten som en utleieenhet, vil det åpne opp for etablering av boenheter som ikke tilfredsstiller det forskriftene definerer som minstestandard for bolig. Minstestandarden er satt for å ivareta helse, miljø og sikkerhet.

Endringen som foreslås, vil slik vi ser det medføre at mange vanskeligstilte i dette landet, får en boligstandard langt under minstenivå. Utleiebolig slik det blir definert i forslaget, bør i det minste begrense til midlertidig bolig. Hvordan dette skal håndheves, er imidlertid en



annen sak. Slike utleieenheter, må heller ikke kunne seksjoneres. Det vil m.a.o. betinge endring i seksjoneringsloven.

NKF vil her skille mellom forenklingene i seg selv sett på bakgrunn av at det skal bli enklere å ta i bruk tilleggsdel til hoveddel, må oppnå større boareal i en enhet, for en bruker/en familie/bofellesskap, og det å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel med den hensikt å leie ut enheten til en annen person/gruppe/familie.

Å omgjøre fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet bør slik NKF ser det, kunne gjøres uten søknad. Om en familie har en kjeller-/loftsstue uten dagslys, vil ikke det ha samme uheldige virkning, som om en familie, eller for den saks skyld en student, ikke har annet valg enn å oppholde seg i en mørk stue uten utsyn og med lav takhøyde. Kanskje i tillegg støyutsatt og dårlig isolert. Det vil ofte være denne type bolig vanskeligstilte barnefamilier blir nødt til å ta til takke med, hvis slike boenheter finnes i markedet. Det var nettopp dette en ville motvirke ved å sette minstestandard på boliger etter krigen.

NKF vil på det sterkeste fraråde at forskriftene muliggjør utleieenheter langt under forskriftenes minimumsstandard. Dersom det skal gå ned på standard, bør ikke dette gjøres i forhold til innemiljø/-klima, da dette vil gi vanskeligstilte en dårligere bostandard enn minstestandard i Norge og andre land vi ønsker å sammenligne oss med. Da vil det slik vi ser det, være mindre skadelig å gå ned på brannkrav, da det ikke får noen betydning for de aller fleste. Det er de færreste leiligheter som blir utsatt for brann. Men å gå ned på brannkrav, ville vel ikke bli sett på som en akseptert løsning av folk flest. Da tenker vi menneskeverd.

Det er viktig å minne om at plan- og bygningsloven ikke regulerer utleieforhold. Enhver kan leie ut deler av sin bolig, om de ønsker det, men ved foreslåtte endring vil myndighetene signalisere at minstestandard for bomiljø ikke gjelder for de som er henvist til leiemarkedet. Det blir enda større forskjeller på rik og fattig.

NKF er prinsipielt i mot at allerede lave krav til bokvalitet, definert som minstestandarder i TEK10, skal bli ennå lavere – og dette på bakgrunn av det er registrert et visst antall utleieobjekter i som har lavere kvalitet enn minstestandardene i TEK. Det kan her synes som om departementet er villige til å gå på akkord med minstekrav til bokvalitet bare fordi noen utleieobjekter ikke tilfredsstiller kravene i eksisterende regelverk.

NKF vil her i sin uttalelse knytte kommentarer til begrepet bokvalitet og minstestandarder for bokvalitet - som etter NKF sitt syn må ligge i bunn for enhver boenhet/bruksenhet som skal tilbys innbyggere i Norge, enten de eier eller leier.

NKF er av den oppfatning at å gå ned i kvalitet når det gjelder det å bo vil kunne medføre en "forslumping" av bomiljøene hvor de med minst boevne og lavest inngangsbillett på

markedet tilbys boforhold som er langt under det en velferdsnasjon som Norge bør kunne tilby sine innbyggere.

Det er ikke riktig at dagens standard på kjellerstuer, kjellere generelt og loftsmiljø skal kunne aksepteres som likeverdig bomiljø – bare fordi noen allerede har leid det ut i et rimelig tørt utleiemarked. Med en relativt enkel oppgradering burde flere av de som nå er ute på markedet kunnet tilfredsstillende et minstekrav til bomiljø, men dessverre ser det ut som om myndighetene her går motsatt vei og tillater relativt simple boforhold som akseptable.

NKF er av den oppfatning at kravene til m.a. sikkerhet, støyforhold, takhøyde, og dagslys ikke bør kunne fravikes når det er snakk om utleie. Vi anser ikke at utleieobjekter som mangler dette bør tilbys verken barnefamilier, eldre eller enslige for den saks skyld.

Kommentert [1]:

Det er svært bekymringsfullt at utleieleiligheter også kan seksjoneres og selges ut - selv om de ikke er godkjent som selvstendige boenheter. Det er ingen kobling mellom plan- og bygningsloven og seksjoneringsloven.

Dersom den delen som skal leies ut tilfredsstiller kravene i seksjoneringsloven bør kravene til selvstendig boenhet i plan- og bygningsloven/TEK slå inn, med ev lempninger som en følge av §31-2. Eventuelt må seksjoneringsloven endres slik at det ikke blir lovlig å seksjonere ut en enhet som ikke tilfredsstiller kravene til selvstendig boenhet etter plan og bygningsloven.

Vi etterlyser vurdering i hht helseperspektivet i formålsparagrafen i TEK 10. Slik NKF ser det er ikke helseperspektivet tilstrekkelig vurdert i forslaget til endring.

Konklusjon:

1. NKF støtter forslaget om at det skal bli enklere å omgjøre tilleggsdel til hoveddelen innenfor en boenhet/ bruksenhet.
2. Forskriftene må ikke åpne opp for selvstendige boenheter under minstestandard når det gjelder, lys, luft og inneklimate, hverken for de som leier eller eier bolig.
3. Dersom forskriftene blir vedtatt, må seksjoneringsloven endres, slik at det ikke blir tillatt å seksjonere en bolig, som ikke tilfredsstiller minstekravene i TEK med evt. godkjent fravikelse etter pbl § 31-2. Det må også sikres at utleieenhet som ikke tilfredsstiller kravene i TEK, kun kan utleies som midlertidig bolig i inntil 1 år.

Kommentarer til den enkelte paragraf



Forslag til endring i SAK 10

§ 2-2 og §3-1. Ingen kommentarer

Forslag til endringer i TEK10

§12-2 omhandler tilgjengelighet og forslaget til endring støttes.

§12-5, annet ledd omfatter tilrettelegging for orientingshemmede. Forslaget til endring støttes.

§12-9 omfatter tilgjengelighet til bad og toalett. Forslaget til endring støttes.

§12-10, første ledd, annet punktum bokstav a og b omhandler kravet til bodplass. Forslaget til endring støttes.

§13-5, annet og tredje ledd omhandler krav til radonsperre. Forslaget til endring støttes.

§ 13-13 omhandler utsyn fra oppholdsrom. Forslaget til endring støttes.

§14-2 til 14-8 omhandler energikrav oa. Forslaget til endring støttes.

§7-2 nytt femte ledd. NKF støtter forslag til endring.

§7-3, nytt tredje ledd. Sikkerhet mot skred. NKF støtter forslaget til endring.

Med vennlig hilsen

Styreleder Elisabeth Kynbråten
NKF - byggesak