

Høringsnotat

25. februar 2015

Saksnr. 15/1248

Eksisterende bygg **Forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10**

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

Høringsfrist: 26. mai 2015

Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN (SAK10)	5
2.1	Presisering av søknadsplikten for ny boenhet	5
2.1.1	Forslag til forskrift om tiltak som krever søknad og tillatelse	5
2.1.2	Merknader til forslaget	5
2.1.3	Konsekvenser av forslaget	7
2.2	Forslag til forskrift om mindre tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver	8
2.2.1	Merknader til forslaget	8
3	FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT (TEK10)	9
3.1	Forenkling av krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet	9
3.1.1	Forslag til forskrift	9
3.1.2	Merknader til forslaget	10
3.1.3	Konsekvenser av forslaget	12
3.2	Forenkling av krav ved tiltak på eksisterende bygg i fareområder	13
3.2.1	Forslag til forskrift	14
3.2.2	Merknader til forslagene	14
3.2.3	Konsekvenser av forslagene	15

1 Bakgrunn

Regjeringen vil forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest. Gjennom forenkling av plan- og bygningslovgivningen vil regjeringen gjøre det enklere å gjennomføre tiltak i eksisterende byggverk. Dette vil føre til bedre tilgang på utleieboliger, slik at flere kan få et sted å bo. Bedre tilgang på utleieboliger kan også bidra til reduserte boligpriser og mindre press i boligmarkedet. Gjennom bedre muligheter for utleie vil flere få mulighet til å kjøpe et eget hjem. Dette vil særlig komme unge og vanskeligstilte på boligmarkedet til gode. Forslagene innebærer også at det blir enklere for eier å tilpasse boligen til endrede behov. Forslagene vil videre bidra til større forutberegnelighet og mer likebehandling ved vurdering av plan- og bygningslovens krav til ny boenhet da kriteriene for når det oppstår en egen boenhet tydeliggjøres. Forslagene bygger på Prop. 99 L (2013-2014) og Prop. 91 L (2011-2012).

I utgangspunktet regulerer ikke plan- og bygningsloven utleie. Det er således ingen egne krav til utleieboliger i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK10). Utleie av areal i egen bolig utløser i seg selv ikke søknadsplikt, og dermed heller ingen nye bygningstekniske krav etter plan- og bygningsloven. Opprettelse av et utleieforhold skal heller ikke til saksbehandling i kommunen. Det er imidlertid en forutsetning at arealet lovlig kan brukes til boligareal.

Det har vært ulik praksis i kommunene med hensyn til når det kreves søknad etter plan- og bygningsloven, og i enkelte tilfeller synes det å oppstilles strenge tekniske krav dersom boligeier legger til rette for utleie i eksisterende bolig. På enkelte områder er regelverket også mer komplisert enn nødvendig. Det har også skjedd en utvikling av kvalitetskravene i TEK10 som har aktualisert en bedre tilpasning av byggtekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg. For eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de kravene som stilles i dag, og det kan være vanskelig å tilpasse nye tekniske krav ved arbeider på eksisterende byggverk. Dette gjelder særlig krav til energieffektivitet og tilgjengelighet. Det er derfor behov for presisering av regelverket. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har med dette høringsnotatet som målsetting å foreslå forenklinger i krav som indirekte angår utleie i del av eksisterende bolig.

Forslagene til endringer gjelder både byggesaksforskriften (SAK10) og TEK10, og gjelder i hovedsak fire områder:

1. *Presisering av søknadsplikten for ny boenhet*

I Prop. 99 L (2013-2014) er det tatt inn en presisering av når det oppstår en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningsloven. Det er utarbeidet forslag til endringer i SAK10 som avklarer nærmere når det oppstår en søknadspliktig boenhet. Forslaget innebærer en tydeliggjøring av at det kan leies ut i egen boenhet uten at nye kvalitetskrav inntreffer.

2. *Unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak*

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, for eksempel det å ta i bruk en kjeller til boligareal, er etter gjeldende regler underlagt søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver, se SAK10 § 3-1. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er også underlagt søknadsplikt, men da med krav om bruk av ansvarlig foretak. Kravet til søknadsplikt opprettholdes, men det foreslås å oppheve kravet om bruk av ansvarlig foretak ved bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel. Tiltakshaver kan selv stå ansvarlig for søknaden om bruksendring.

3. Lemping av bygningstekniske krav til romhøyde, utsyn, dagslys mv.

Ved utvidelse av boligareal gjelder i utgangspunktet byggtekniske krav som romhøyde, dagslys mv. i TEK10. For eksisterende boliger kan byggtekniske krav etter dagens TEK10 være en utfordring. Det er derfor foreslått flere unntak fra og lemping av krav i TEK10, særlig med tanke på etablering av nye beboelsesrom innenfor samme boenhet, som kjeller mv. Det foreslås ingen endringer i dagens nivå for krav til sikkerhet og rømningsveier.

4. Forenkling av krav til tiltak på eksisterende bygg i fareområder

I Prop. 91 L (2011-2012), som ble vedtatt av Stortinget 7. juni 2012 og sanksjonert 10. august 2012, ble det foreslått å klargjøre hvilke type tiltak som kan tillates i fareområder slik at bokvaliteten kan opprettholdes. Et viktig premiss er at et tiltak ikke kan tillates der det er fare for personskade, mens det er noe mer fleksibelt ved fare for skade på eiendom. Det foreslås at noen mindre tiltak på eksisterende bebyggelse, for eksempel tilbygg (vindfang o.l.) og påbygg på inntil 50 m², blir omfattet av forskriftens laveste sikkerhetsklasse uavhengig av kravet for nybygg. Forslaget innebærer en lemping av sikkerhetsnivået for disse mindre tiltakene, noe som gjør at det ikke lenger vil være behov for en omstendelig dispensasjonssak.

Det vil bli foretatt en mer grundig konsekvensutredning av forslagene. Dette arbeidet vil pågå parallelt med høringen.

2 Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10)

2.1 Presisering av søknadsplikten for ny boenhet

Formålet med bestemmelsen er å presisere når det oppstår en søknadspliktig oppdeling av boenhet i bolig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav g. Grensen mellom én og to boenheter er ofte vanskelig å fastslå når det eksempelvis tilrettelegges for utleie i en eksisterende bolig.

SAK10 § 2-2 Oppdeling av boenhet

Det er ønskelig å gjøre det enklere å omdisponere bruk av areal i en bolig, og dermed også gjøre det enklere å leie ut del av boligen. Det foreslås derfor å presisere søknadsplikten for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig. En slik presisering vil bidra til å avklare når deler av boligen kan leies ut uten at det dermed oppstår en søknadspliktig boenhet.

Forskriftsforslaget er en oppfølging av Prop. 99 L (2013-2014) om endringer og forenklinger i plan- og bygningsloven, Innst. 270 L (2013-2014) og Lovvedtak 93 (2013-2014) der det ble tydeliggjort at utleie av del av eksisterende bolig kan skje uten krav til søknad og fulle kvalitetskrav til egen boenhet.

2.1.1 Forslag til forskrift om tiltak som krever søknad og tillatelse

Ny § 2-2 skal lyde:

§ 2-2 Oppdeling av boenhet

Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,*
- b) har egen inngang og*
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.*

Søknadsplikten etter denne bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende bolig hvor det allerede følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk at det er tillatt med flere boenheter.

2.1.2 Merknader til forslaget

Forskriften gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 siste ledd.

Departementet foreslår at søknadsplikten for oppretting av ny boenhet i bolig presiseres i SAK10 kapittel 2 som ny § 2-2. Forslaget avgrenser hva som omfattes av virkeområdet for byggesaksdelen av loven, og er knyttet til plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav g.

Det foreslås å bruke begrepet "boenhet" for å betegne en bruksenhet til boligformål. Årsaken er at begrepet "boenhet" anses å være mindre omfattende og enklere å forstå enn "bruksenhet". Loven bruker begge begreper. I plan- og bygningsloven § 31-6 om bruksendring og riving av bolig brukes "boenhet". Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav g som regulerer oppdeling av bruksenheter i bolig.

I veiledning til TEK10 defineres bruksenhet slik:

"Rom eller samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver (ref. NS 3940). En bruksenhet kan være én bygning, f.eks. kontorbygg, eller flere bygninger, f.eks. sykehus, men kan også være del av en bygning, f.eks. boenhet (bolig), kontorenhet, eller for eksempel avdeling eller post på et sykehus."

Begrepet "boenhet" er definert som en bruksenhet som anvendes til boligformål. "Boenhet" omtales i regelverket på litt ulike måter. Det er derfor behov for en tydeligere definisjon av begrepet.

I Prop. 99 L (2013-2014) ble det ikke foreslått lovendringer, men for å forenkle forståelsen av regelverket presiserte departementet når det oppstår en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Det ble tydeliggjort at utleie av del av eksisterende bolig ikke er et søknadspliktig tiltak etter bygningsdelen av loven forutsatt at arealet som leies ut er godkjent som boligareal. Plan- og bygningslovgivningen regulerer ikke utleie, med mindre det er stilt særskilte krav til utleie i arealplan. Boligeier kan fritt leie ut del av bolig, for eksempel ved bofellesskap eller ved at del av boligarealet leies ut til en student. TEK10 stiller heller ikke særskilte kvalitetskrav ved utleie. Det er tilstrekkelig at arealet som leies ut oppfyller krav knyttet til det aktuelle formålet, i dette tilfellet boligformål. Utleie vil imidlertid kunne være en indikasjon på ulovlig bruk, for eksempel i tilfeller der bodareal (tilleggsdel) leies ut og brukes til soverom (hoveddel).

Utgangspunktet er at plan- og bygningsloven ikke regulerer forholdet til utleie. Dagens praksis ved søknadsplikten synes imidlertid å være forskjellig mellom kommuner når det legges til rette for utleie. Noen kommuner krever søknad ved utleie av del av bolig, mens andre kommuner ikke skiller mellom egen bruk av boligen og utleie. Hensynet til forutberegnelighet og likebehandling taler derfor for en presisering av når det oppstår en søknadspliktig boenhet.

Det følger av Prop. 99 L (2013-2014) at vurderingen av søknadsplikten for en ny boenhet må basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget og ikke forholdet mellom beboerne, for eksempel at det foreligger et utleieforhold. Departementet foreslår at følgende kumulative kriterier legges til grunn for når det oppstår en søknadspliktig boenhet:

a) Enhetene må ha alle hovedfunksjoner

For å kunne fungere som en selvstendig enhet må boenheten ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett, jf. TEK10 § 12-2 tredje ledd. Det er ikke noe til hinder for at en boenhet kan ha flere bad eller kjøkken.

b) Enhetene må ha egen inngang

Videre må en selvstendig boenhet også ha egen separat inngang. Dette innebærer at det må være mulig å nå boenheten uten å måtte gå gjennom andre boenheter. Det er ikke krav om egen inngang fra utsiden. Det praktiske vil i mange tilfeller være at eiendommens inngangsparti og trapper, korridorer m.m. er fellesareal, og at boenheten har inngang fra fellesarealet.

c) Enhetene må være fysisk atskilt

Boenheten må videre være fysisk atskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen. Det vil si at det ikke kan være noen intern forbindelse mellom "enhetene".

Det understrekes at forslaget til ny SAK10 § 2-2 første ledd ikke er relevant ved nyoppføring av bolig. Når en ny bolig planlegges med to boenheter, må materielle krav til boenhet oppfylles for begge enhetene. Dette innebærer bl.a. at det vil gjelde krav til brann- og lydskille mellom enhetene. Ny SAK10 § 2-2 presiserer hva som anses som søknadspliktig oppdeling av boenhet i eksisterende bolig. Presiseringen av søknadspliktig boenhet innebærer at boenhet og bruksenhet i bolig får sammenfallende definisjon. Forslaget må ses i sammenheng med punkt 3 om lemping av byggetekniske krav i eksisterende bolig.

Behov for tilleggskrav. Anmodning om innspill

De ovennevnte kriteriene er en kodifikasjon av gjeldende forvaltningspraksis. Vi kan imidlertid ikke utelukke at forslaget om å tydeliggjøre søknadsplikten for boenheter gjennom

de ovennevnte kriterier, likevel ikke er tilstrekkelig klargjørende med det resultat at utleie i egen bolig fortsatt oppleves som vanskelig.

Vi ønsker derfor tilbakemelding på om det kan være behov for å innføre et tilleggskrav. Dette bør ses i sammenheng med paragrafens annet ledd som presiserer et særskilt unntak for å unngå at forslaget får utilsiktede konsekvenser.

Forslag om et tilleggskriterium: seksjonering

I tillegg til de tre fysiske kriteriene som følger av forslaget, vurderer vi om en søknad om seksjonering skal inngå som et tilleggskriterium for når det oppstår en søknadspliktig boenhet. Det vises i denne forbindelse til tidligere forvaltningspraksis og også Prop. 99 L, hvor det er gitt uttrykk for at forutsatt at de tre fysiske kriteriene er oppfylt, vil i tillegg en søknad om seksjonering indikere klart at det er opprettet en ny selvstendig boenhet som på sikt kan omsettes i markedet. Vi ber derfor om tilbakemeldinger fra høringsinstansene om det kan være hensiktsmessig å oppstille kravet om seksjonering som et tilleggskrav.

Vi gjør oppmerksom på at plan- og bygningsloven i dag ikke er harmonisert med eierseksjonsloven. Dette innebærer bl.a. at søknad om seksjonering etter eierseksjonsloven ikke kan avslås under henvisning til at den aktuelle boenheten ikke oppfyller krav etter plan- og bygningsloven. For å kunne avslå en slik søknad om seksjonering må det kunne vises til hjemmel i eierseksjonsloven. Et eventuelt tilleggskriterium om seksjonering i forbindelse med oppretting av ny boenhet vil ikke føre til endringer i eierseksjonslovens system. Denne loven vil fortsatt fungere uavhengig av plan- og bygningsloven.

Ny § 2-2 uten presiseringen av unntak gjort i annet ledd, kan slå uheldig ut for eldre boliger oppført før bygningsloven av 1965, som var den første bygningsloven som gjaldt for hele landet. Det finnes flere eksisterende boliger som har blitt oppført som en flermannsbolig /generasjonsbolig. Boligene er da opprinnelig oppført med to eller flere boenheter. Gjennomføring av en seksjonering i et slikt tilfelle vil kun være et juridisk anliggende i forhold til allerede lovlig etablert bruk. Gjennom det foreslåtte unntaket i paragrafens annet ledd ønsker vi å tydeliggjøre at for eksempel en seksjonering av enhetene i seg selv ikke medfører at nye kvalitetskrav etter plan- og bygningsloven slår inn. Det må i så fall utføres fysiske arbeider i tillegg, som for eksempel å fjerne en intern forbindelse innvendig.

2.1.3 Konsekvenser av forslaget

Ved etablering av utleieforhold i eksisterende bolig vil spørsmålet om det er en eller to boenheter få stor betydning. Etablering av ny boenhet innebærer søknadsplikt og særskilte tekniske krav til boenheten. Blant annet får dette betydning for krav til branncelle og krav til lyd mellom brukerområder. Det kan også være krav til boenhet i arealplan, f.eks til størrelse og antall.

Forslaget om presisering av søknadsplikt for boenhet klargjør reglene for tiltakshavere og kommuner, noe som vil bidra til større forutberegnelighet og likebehandling. Det har lenge rådet en usikker rettsituasjon på området.

Forslaget tydeliggjør at det å leie ut del av bolig ikke utløser søknadsplikt med tilhørende kvalitetskrav til egen boenhet. Det presiseres at utleie i del av en bolig ikke nødvendigvis medfører at den delen av boligen som leies ut må defineres som en selvstendig boenhet etter plan- og bygningsloven, selv om den avgrensede delen har alle hovedfunksjoner. Grensen for søknadsplikt vil bli klarere og gi mer enhetlig praksis.

Forslaget bidrar til forenkling ved at tiltakshaver i slike tilfeller slipper å sende søknad om tillatelse til kommunen og unngår å bli belastet med kostnader til søknad og behandling. Det

vil ikke påløpe utgifter til oppgradering av utleiedelen siden det ikke er krav om å oppfylle krav til ny boenhet.

Forenklingene vil bidra til bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse. Det blir enklere for boligeiere å utnytte ubrukte arealer i eksisterende boliger, både til eget bruk og til utleie. Det antas at forslaget vil stimulere til økt utleie av del av egen bolig. Ved å øke det totale utleiearealet gjør man det lettere for unge og studenter å finne husvære. Dette vil kunne redusere presset på leiemarkedet.

Det kommunale handlingsrommet for å styre belastningen på infrastruktur kan til en viss grad berøres, for eksempel når det gjelder krav til ekstra parkeringsplasser, kommunale avgifter mv. Samtidig vil regelendringene ventes å ha størst innvirkning på tettheten i områder med mange eneboliger, hvor det er lav tetthet fra før av. Dette er ikke tilfellet i tettbygde områder i Oslo, Bergen eller Trondheim, hvor det finnes færre eneboliger (SSB).

2.2 Forslag til forskrift om mindre tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-1 første ledd bokstav c skal lyde:

c) bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel *eller omvendt* innenfor en bruksenhet.

2.2.1 Merknader til forslaget

Forskriften gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 andre ledd.

Det foreslås å utvide SAK10 § 3-1 til også å gjelde bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, og dermed unnta fra kravet til bruk av ansvarlig foretak. Tiltakshaver kan selv forestå søknad om bruksendring.

Dette gjelder både for boliger og næringsbygg. I "tilleggsdel" inngår bod, tekniske rom mv. I "hoveddel" inngår oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad mv.

3 Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift (TEK10)

3.1 Forenkling av krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet

Søknadspårligte tiltak på eksisterende bygg skal i utgangspunktet oppfylle kravene i plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven § 31-2. Det stilles kun krav til de deler av bygget som inngår i selve tiltaket. I følge forståelsen av plan- og bygningsloven § 31-2 er det også kun relevante krav som gjelder. Det innebærer at det må være en sammenheng mellom tiltaket og kravet. Det er derfor ikke gitt at samtlige nybyggkrav gjelder for tiltak på eksisterende bygg. Hvilke tekniske krav som gjelder for et konkret tiltak på eksisterende bygg må vurderes på bakgrunn av:

- avgrensning av byggetiltaket (hva som ønskes utført eller endret)
- sammenstilling av denne avgrensningen med "tiltaksbegrepene" i plan- og bygningsloven § 20-1, og identifisering av hvilke deler av byggetiltaket som hører inn under de ulike tiltakene i loven
- identifisering av aktuelle materielle krav til "tiltaket" eller "tiltaks pakken" som da fremkommer, og sett opp mot plan- og bygningsloven § 31-2 (relevante krav)

Dersom arbeidene er så omfattende at de overskrider grensen for hovedombygging, så vil nybyggkrav gjelde hele byggverket.

I dag må boligeiere i stor grad følge krav for nybygg ved bruksendring av areal i eksisterende bygg, for eksempel omdisponering av en bod til et soverom. TEK10 skiller ikke mellom krav til nybygg og krav til tiltak på eksisterende byggverk, men kravene vil i praksis bli noe forskjellige fordi krav er avgrenset til tiltaket og ut fra tolkning av plan- og bygningsloven § 31-2. I en eldre bolig vil det ofte være fysiske forutsetninger som gjør det krevende å oppfylle kravene. Byggeår og datidens byggeskikk kan være svært ulik fra dagens. Bruksendring av areal fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt vil etter dagens regelverk utløse krav som bygningsmessig gjør det umulig eller svært kostbart å omdisponere rom. For at boligeier enklere skal kunne endre bruken, foreslås det å gi unntak eller lemping for enkelte bygningstekniske krav.

Det foreslås et nytt åttende ledd i § 1-2 om forskriftens anvendelse på særskilte tiltak, avgrenset til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet.

3.1.1 Forslag til forskrift

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak. Nytt åttende ledd skal lyde:

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-8. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten.

3.1.2 Merknader til forslaget

Bestemmelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 31-2 femte ledd som åpner for at departementet kan gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Formålet med bestemmelsen er å gjøre det enklere for boligeier å omdisponere rom i den eksisterende boligen, for eksempel å etablere stue i kjeller.

Det foreslås en unntaksbestemmelse i nytt åttende ledd som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring av rom som ligger i direkte tilknytning til boenhetens hoveddel. Frittliggende bygning som kun inneholder tilleggsdel, eksempelvis en garasje, er ikke omfattet. Bestemmelsen gjelder ikke bruksendring som medfører at det etableres en ny boenhet.

I hoveddel inngår bl.a. følgende rom innenfor en boenhet: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, toalett, vaskerom, badstue, vindfang, entre og gangareal/trapp mellom nevnte rom.

I tilleggsdel inngår bl.a. følgende rom innenfor en boenhet: Bod, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom og gangareal/trapp mellom nevnte rom og hoveddel.

Vurderingen som ligger til grunn for forslaget er basert på et ønske om å beholde dagens kravsnivå for vesentlige bestemmelser av samfunnsmessig betydning innen helse, miljø og sikkerhet. Forslaget innebærer ingen endringer i gjeldende sikkerhetskrav, dvs. krav til brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet i bruk og fuktsikkerhet. For andre relevante bestemmelser foreslås det å unnta eller lempe på kravene.

I vurderingen av hvilke krav som unntas, er det lagt vekt på at eksisterende bolig kan ha fysiske begrensninger som reduserer muligheten for oppfyllelse av dagens krav. Forslaget unntar krav til utsyn og tilgjengelighet, mens krav til energi, ventilasjon, dagslys, romhøyde og radon foreslås lempet og/eller presisert i veiledningen til TEK10.

Etter departementets syn er vesentlige hensyn til dagslys og ventilasjon ivaretatt ved at det i forslaget stilles krav til minst ett åpningsbart vindu mot det fri i rom som omdisponeres til varig opphold (stue, kjøkken, arbeidsrom og soverom).

Unntaket omfatter følgende bestemmelser:

§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet

Krav om tilgjengelig boenhet krever at inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. Det foreslås å gjøre unntak fra kravet i § 12-2 og de tilhørende bestemmelsene i TEK10 som utdyper kravene til tilgjengelig boenhet. Bakgrunnen for unntaket er at det blant annet vil være kostbart og komplisert å oppnå trinnfri atkomst til rommene som skal brukes. Dette innebærer at bl.a. krav til trinnfri adkomst, dimensjonering for rullestol, passasjebredder og sideplass ved dør, ikke gjelder (§ 12-7 annet og tredje ledd, § 12-8 første ledd, § 12-9 første ledd, § 12-10 annet ledd, § 12-11, § 12-15 tredje ledd bokstav b, c, d og e og § 12-21 tredje ledd).

§ 12-5. Planløsning

Det foreslås å gjøre unntak for paragrafens annet ledd om at byggverk skal ha planløsning som gjør det lett å orientere seg.

§ 12-9. Bad og toalett

Det foreslås å unnta krav om tilgjengelig bad og toalett. Der det etableres rom for varig opphold og bad/toalett på trinnfrie inngangsplan, vil det i veiledningen anbefales å oppfylle kravene som følger av § 12-2 og § 12-9.

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass

Det foreslås å unnta kravet til minimum størrelse for oppbevaringsplass eller bod gitt i paragrafens første ledd bokstav a og b.

§ 13-5. Radon

Det foreslås å unnta krav om radonsperre og tilrettelagt tiltak i grunnen (§ 13-5 annet ledd). For eksisterende bygninger vil det kunne være flere ulike tiltak som kan redusere radoneksponeringen. Hva som er egnede tiltak i det enkelte tilfelle må vurderes på stedet utfra lokale forhold. Det er av helsemessige årsaker viktig å opprettholde kravet i § 13-5 første ledd ved bruksendring i eksisterende bolig.

Ved bruksendring der det ikke foretas endringer i gulv mot grunn foreslås en ny preakseptert ytelse i veiledningen til TEK10. Denne skal åpne for at bestemmelsen vil være oppfylt dersom det i forkant av bruksendringen ved måling er vist at radonkonsentrasjonen er innenfor grenseverdien.

Der det måles verdier over grenseverdien og det gjennomføres tiltak, vurderes det å gi aksept for måling i ettertid for å bekrefte at radonkonsentrasjonen er under grenseverdien.

§ 13-13. Utsyn

I TEK10 er det krav om tilfredsstillende utsyn i alle rom for varig opphold. Ved etablering av nye oppholdsrom i en eksisterende bygning, vil mulighetene til å påvirke rommets utsyn være begrenset. Forslaget innebærer å unnta krav om utsyn slik at eksisterende arealer som utgjør et potensielt beboelsesrom kan utnyttes.

Kapittel 14. Energi

Ønsket om mer ambisiøse energikrav gjør det ofte vanskelig og uforholdsmessig kostbart å oppfylle dagens kravsnivå ved bruksendring i eksisterende boliger, for eksempel med hensyn til fuksikring. Dette kan føre til at bygningseier lar være å oppgradere. Departementet mener det derfor blir viktig at lovverket åpner for individuell tilpasning av de tekniske løsningene, herunder isolasjonstykkelsen.

Det er foreslått at § 14-1 første ledd fortsatt skal gjelde ved bruksendring i bolig. Dermed er det krav til at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning skal fremmes. Det blir tiltakshavers ansvar å finne et riktig nivå og velge løsning ut fra det overordnede funksjonskravet. Øvrige bestemmelser i kapittel 14 er unntatt. Videre vil oppfyllelse av krav til termisk inneklima i § 13-4 ivareta en rimelig U-verdi for bygningskonstruksjoner. Dette kommer som følge av kravet om at ubehagelig stråling fra kalde og varme flater må unngås.

Andre regulatoriske virkemidler, for eksempel innføring av komponentkrav til nye vinduer, kan kompensere noe av lempingen som foreslås. Øvrige virkemidler som enøk-fradrag, Enova-støtte m.fl. vil også kunne stimulere til energieffektivitet i eksisterende boliger, basert på en frivillighet fra tiltakshavers side. Krav til energiforsyning i denne sammenheng vil ha en marginal virkning på energisystemet og kravet foreslås unntatt.

Endring og presisering av preaksepterte ytelser i veiledning til TEK10:

§ 12-7. Krav til rom og oppholdsareal - romhøyde

Krav til tilstrekkelig romhøyde i bolig er angitt med preaksepterte ytelser i veiledningen. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig er preakseptert ytelse i dag minimum 2,2 m. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde.

Ved bruksendring i eksisterende boliger vil det være fysiske forutsetninger som gjør at det kan være vanskelig å oppfylle gjeldende krav til romhøyde. Det foreslås derfor å endre preakseptert ytelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt fra 2,2 m til 2,0 m. Dette tilsvarer krav til fri høyde i dør. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde.

§ 13-2. Ventilasjon i boenhet

Lufting med bruk av vindu/lufteventiler benyttes i mange eksisterende boliger. Dette kan være en måte å sikre samme mengde tilført friskluft som dagens forskriftskrav, avhengig av hvor mye vinduet åpnes, lokale værforhold osv. Det foreslås at kravet vedrørende ventilasjon i boliger (§ 13-1 og § 13-2) fortsetter å gjelde også ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i en boenhet. For å tydeliggjøre at ventilasjonsmengdene angitt i § 13-2 kan tilfredsstillende uten et mekanisk ventilasjonsanlegg, foreslås det en ny preakseptert ytelse ved bruksendring, om et åpningsbart vindu og lufterventiler. Størrelsen på vinduet må minst tilsvare minimumsmålene for rømningsvinduer, det vil si at vinduet må ha en høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m, jf. TEK10 § 11-13 med veiledning.

§ 13-12. Lys

Bestemmelsen i § 13-2 annet ledd stiller krav til at rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Ved bruksendring i eksisterende boliger vil det være gitte fysiske forutsetninger som gjør at det kan være vanskelig å oppfylle samme dagslyskrav som for nybygg. Det foreslås ingen endring i § 13-12 annet ledd, men at veiledningen til TEK10 gir ny preakseptert ytelse om hva som er "tilfredsstillende tilgang på dagslys" for bruksendring i eksisterende boenhet. Ytelsen vil tilsvare størrelse på vindu for rømning, jf. TEK10 § 11-13 med veiledning.

3.1.3 Konsekvenser av forslaget

Unntak fra krav og redusert kravsnivå vil gjøre det enklere og billigere for boligeiere å omdisponere tilleggsdel til rom for varig opphold, ekstra baderom og lignende.

Forslaget vil kunne bidra til en mer effektiv utnyttelse av boligmassen på flere måter. Boligeier vil kunne utnytte boenheten på en mer fleksibel måte ved å øke boarealet til eget bruk. Det kan være hensiktsmessig ved familieforøkelse, ved større barns behov for eget oppholdsrom og ved at de kan bli boende hjemme lenger. Det vil også kunne redusere behov for flytting til større og mer kostbar boenhet.

Forslaget vil også kunne bidra til økt volum av utleieboliger fordi det blir enklere å tilfredsstillende tekniske krav i eksisterende bolig. Økt utleieareal gjør det lettere for unge og studenter å finne et sted å bo. Dette vil eksempelvis kunne redusere utbyggingspresset på studentboliger.

Etterspørselen etter leieboliger er imidlertid i stor grad knyttet opp mot inntekt, alder og sivil status. Personer som leier bolig er i større grad i livsfaser der man gjennomfører utdanning eller etablerer seg på arbeidsmarkedet. Det er derfor grunn til å anta at nye utleieboliger som følge av forslaget i hovedsak vil bli bebodd av personer med et midlertidig boligbehov.

En ulempe ved forslaget kan være at en økt del av utleietilbudet vil kunne få redusert boligkvalitet i forhold til i dag, og at nye boenheter etableres i etterkant med den følge at de nye enhetene har vesentlig reduserte tekniske krav.

Videre vil de angitte unntak og reduserte krav som her er foreslått ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kunne oppfattes som kriterier for en slags "minimumsstandard" i andre byggesaker enn det som forskriftsteksten her avgrenser det til.

En mulig fare ved forslaget ligger i spekulasjon ved bygging av nye boliger. Det kan bygges nye boliger med store tilleggsarealer, som omgjøres til hoveddel (med reduserte kvaliteter) straks etter utstedt ferdigattest. Ved omsetning av boligen etter omdisponering kan boligen prises høyere da boligen har større hoveddel, eller såkalt primærareal.

Unntakene vil i hovedsak være en fordel for de boligeiere som ikke ser behov for dagens kvalitetskrav. Samfunnsmessig kan det være en ulempe å ikke utnytte potensialet i eksisterende boliger til å oppnå flere boliger i samsvar med dagens kvalitetskrav, dersom det ligger til rette for å oppnå dette på en enkel måte.

Samtidig kan man anta at mange boligeiere som vil velge å bygge om boligen med reduserte kvalitetskrav, ikke vil gjøre dette dersom de må følge dagens regelverk. Å utvide boligarealet i eksisterende bygg etter nåværende kvalitetskrav kan oppleves som uforholdsmessig kostbart. Forslaget vil derfor kunne føre til bedre samsvar mellom lov og faktiske forhold.

3.2 Forenkling av krav ved tiltak på eksisterende bygg i fareområder

I dag er kravet til sikkerhet mot naturpåkjenninger det samme for nybygg som for utvidelse og endring av eksisterende bebyggelse. Ny viten og nye kartlegginger har medført at vi i dag har større kunnskap om fareområder enn tidligere. Videre er kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger relativt nye. Derfor er mange eldre boliger plassert i områder hvor det ikke ville vært tillatt å bygge i dag. Dagens regelverk innebærer at arbeider på et eksisterende bygg ikke kan gjennomføres der flom og skred kan skje oftere enn det som forskriften aksepterer for nybygg. Hvis det skal utføres arbeider som ikke er i tråd med forskriften, vil det kreve dispensasjon eller egen tillatelse til å fravike forskriften etter plan- og bygningsloven § 31-2.

I praksis kan dette innebære at bygg som allerede ligger i et fareområde ikke kan utvides eller bygges om fordi kravene til sikkerhet mot flom og skred ikke er oppfylt. For de som allerede bor i et slikt område, kan kravene oppleves som urimelig strenge.

Høringsforslaget åpner for at noen mindre arbeider på eksisterende bygning omfattes av laveste sikkerhetsklasse, uavhengig av kravet for nybygg. Dette betyr at det kan gjøres flere tiltak på eksisterende bygninger uten dispensasjonssøknad eller særlig tillatelse etter plan- og bygningsloven § 31-2.

Bestemmelsen som foreslås vil gjelde generelt og uavhengig av bygningens type og formål, for eksempel for boligbygg og for næringsvirksomhet. Forslaget åpner opp for utvikling en rekke steder og vil kunne bidra til mer levedyktige lokalsamfunn. På den andre siden vil forslaget innebære noe økt risiko for økonomiske og materielle tap.

3.2.1 Forslag til forskrift

Departementet foreslår et nytt femte ledd i TEK10 § 7-2 og et nytt tredje ledd i § 7-3 som omhandler tiltak på eksisterende byggverk i fareområder.

§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo. Nytt femte ledd skal lyde:

(5) Sikkerhetsklasse F1 omfatter også følgende tiltak der tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet:

- a) *tilbygging og påbygging inntil 50 m² BRA*
- b) *bruksendring og ombygging.*

Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som fører til etablering av virksomhet som inngår i § 7-2 første ledd.

§ 7-3. Sikkerhet mot skred. Nytt tredje ledd skal lyde:

(3) Sikkerhetsklasse S1 omfatter også følgende tiltak der tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet:

- a) *tilbygging, påbygging og underbygging inntil 50 m² BRA*
- b) *bruksendring og ombygging.*

Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som fører til etablering av virksomhet som inngår i § 7-3 første ledd. Bestemmelsen omfatter ikke tiltak som ligger innenfor områder med fare for kvikkleireskred.

3.2.2 Merknader til forslagene

Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven § 28-1 og § 29-5.

Forslagene innebærer kun en lemping av dagens krav til materiell sikkerhet mot naturpåkjenninger for mindre tiltak på eksisterende byggverk.

Forslagene reduserer ikke kravene til personsikkerhet. Vilkåret om at personsikkerheten ikke skal reduseres, betyr både at det ikke skal oppholde seg flere personer enn tidligere i bygget, og at personene som allerede bruker bygget ikke skal oppholde seg der mer enn før.

Bakgrunnen for arealgrensen er:

- Et tilbygg på 50 m² vil i de fleste tilfeller ikke føre til at personsikkerheten reduseres.
- Mindre tiltak er i andre sammenhenger satt å være inntil 50 m². Det er retsteknisk enklere å legge til grunn en arealgrense som allerede finnes i dagens regelverk. Brukerne av regelverket bør ikke - uten en god grunn - få flere arealgrenser å forholde seg til.

Det foreslås at forskriftsendringene også omfatter bruksendring og ombygging, forutsatt at personsikkerheten ikke reduseres. Bruksendringen kan heller ikke føre til etablering av ny bruksenhet eller etablering av virksomhet som inngår i TEK10 § 7-2 første ledd og § 7-3 første ledd. Med dette menes tiltak som har nasjonal eller regional betydning for beredskap og krisehåndtering eller virksomhet som omfattes av storulykkesforskriften (som f.eks sykehus og beredskapsinstitusjoner).

Vi ber om at høringsinstansene særlig kommenterer på om det er behov for å ha arealgrenser også for bruksendring og ombygging.

Tiltakene som foreslås i bestemmelsene kan sammenlignes med tiltakene som ligger i sikkerhetsklasse F1 for flom og S1 for skred. Forslaget går derfor ut på at sikkerhetsklasse F1 og S1 settes som minimum sikkerhetsnivå. Ved å sette krav om et minimum sikkerhetsnivå, legges det ikke til rette for videre utvikling av bygninger i de mest fareutsatte områdene. Dette begrenser faren for tap av materielle verdier.

Paragraf 7-3 nytt tredje ledd vil ikke gjelde for tiltak som ligger innenfor område med fare for kvikkleireskred. I veiledningen til TEK10 § 7-3 er det beskrevet en egen prosedyre for hvordan tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleire kan oppnås.

3.2.3 Konsekvenser av forslagene

Høringsforslaget åpner for å tillate enkelte mindre utbygginger i fareområder som etter dagens regelverk bare kan tillates etter en konkret dispensasjonssøknad eller tillatelse etter plan- og bygningsloven § 31-2. En konsekvens av forslaget vil være at det blir mer forutsigbart for utbygger om tiltaket kan gjennomføres, og at byggetiltaket dermed kan komme raskere i gang.

Forslaget vil sikre mer likebehandling fordi det åpner for utbygging uten at kommunen i forkant må gjøre en skjønnsmessig vurdering.

Dispensasjonssøknader og søknader etter plan- og bygningsloven § 31-2 er ressurskrevende å utarbeide for utbygger, og ressurskrevende å behandle for kommunen. Å redusere omfanget av disse søknadene kan derfor være tids- og ressursbesparende. Kommunens kostnader knyttet til saksbehandling kan bli redusert samtidig som dispensasjonsgebyret faller bort.

For flomutsatte områder innebærer forslaget at noen mindre tiltak blir tillatt i områder der flom i gjennomsnitt opptrer hvert 20 år. Dette er områder der den årlige sannsynligheten for flom er 1/20. Sagt på en annen måte, der den årlige sannsynligheten for flom er mindre enn 5,0 %. For tiltak på for eksempel bolig medfører forslaget en klar lemping i forhold til dagens krav som forholder seg til sikkerhetskravet for nybygg. En ny enebolig omfattes av sikkerhetsklassen F2. Det betyr at eneboliger kan plasseres i områder der flom i gjennomsnitt opptrer hvert 200 år, med andre ord i områder der den årlige sannsynligheten for flom er mindre enn 0,5 %.

For skredutsatte områder åpner forslaget for å tillate mindre tiltak i områder der skred i gjennomsnitt opptrer hvert 100 år. Dette er områder der den årlige sannsynligheten for skred er 1/100, eller 1,0 %. Også her er det for tiltak på for eksempel bolig en klar lemping i forhold til dagens krav. En ny enebolig omfattes av sikkerhetsklassen S2. Det betyr at eneboliger kan plasseres i områder der skred i gjennomsnitt opptrer hvert 1000 år, med andre ord i områder der den årlige sannsynligheten for skred er mindre enn 0,1 %.