

Gode bygg for et godt samfunn



Utleie av bolig, søknadsplikt og krav

KETIL KROGSTAD, AVDELINGSDIREKTØR DIBK

31.05.2013, Stavanger

”Utleieboliger”



- Dagens regler oppleves som uklare og konfliktskapende, skriver Fylkesmann Tora Aasland.

Fylkesmannen: Klare regler, takk!

Fylkesmann Tora Aasland ber **Direktoratet for byggkvalitet** om å presisere reglene for utsyn og takhøyde.



3 personer anbefaler dette. [Registrer deg](#) for å se hva dine

Bustadsmeldinga – byggje – bu - leve

Dersom bustadeigarar skal byggje om eller endre bruk på ein bustad må dei følgje dei same krava til kvalitet som nybygg. Byggjereglane i dag er meir kompliserte enn dei treng å vere, for folk som ynskjer å etablere utleigeeiningar i eksisterande bygg. For å stimulere til etablering av utleigebustader vil departementet vurdere forenklingar av byggjereglane for utleigeeiningar i eksisterande bygg.



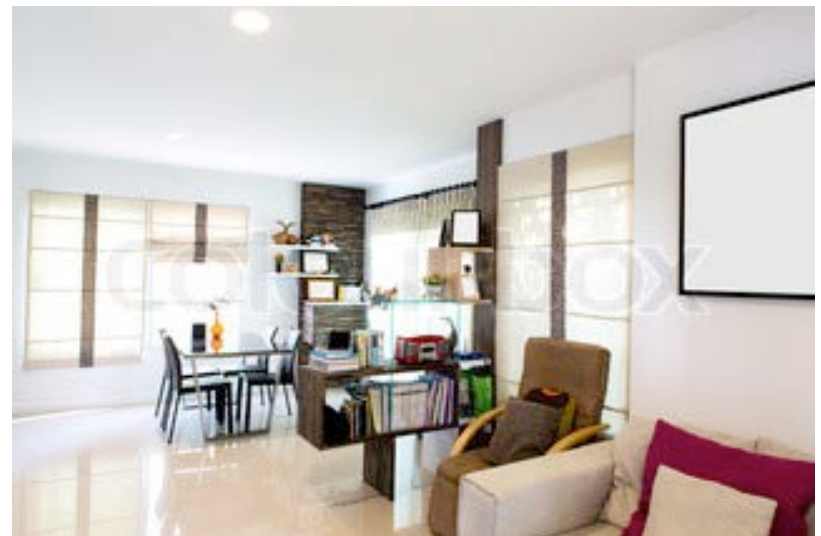
Noen aktuelle regler

- **Søknadsplikt og utleie**
- **Boenhet**
- **Noen utvalgte aktuelle krav i TEK, med historikk**
- **Kommunens mulighet for å unnta fra krav for tiltak på eksisterende bygg**
- **Veien videre**

Hensikten med reglene

Forsvarlige boforhold

”Gode bygg for et godt samfunn”



Søknadsplikten

- **Det er kun søknadspliktige tiltak som må oppfylle kravene i Pbl og TEK**
- **Søknadspliktig ved etablering av nytt boligareal:**
 - Tilbygg, påbygg og underbygg (§ 20-1 d)
 - Bruksendring, (§ 20-1 b)
 - Vesentlig endring, (§ 20-1 b)
 - Etablering av nye boenheter (§ 20-1 g)

Utleie

- Utleie er ikke søknadspliktig
- Alminnelig oppussing og vedlikehold er ikke søknadspliktig, og våtrom er "unntatt"
- Bruken må være i samsvar med godkjent bruk
- Etablering av nye boenheter er søknadspliktig, også når det skjer innenfor eksisterende godkjent boligareal

Boenhet

Veiledning til TEK:

”bruksenhet som anvendes til boligformål

MERKNAD En boenhet må inneha alle nødvendige romfunksjoner, dvs. stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, for å kunne fungere selvstendig og uavhengig av bygningen forøvrig.”

Bruksenhet

Veiledning til TEK:

”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)

MERKNAD 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. ”

Utleie

- Utleie er ikke søknadspliktig
- Alminnelig oppussing og vedlikehold er ikke søknadspliktig, og våtrom er "unntatt"
- Bruken må være i samsvar med godkjent bruk
- Etablering av nye boenheter er søknadspliktig, også når det skjer innenfor eksisterende godkjent boligareal

Når oppstår en boenhet – svakt definert i pbl

- Egen separat inngang
- Fysisk adskilt fra øvrig (bolig)areal - uten dør
- Alle nødvendige romfunksjoner for å kunne fungere selvstendig
- KRD 03/3724



Forenklet 3 type-tilfeller

1. Etablering av nytt boligareal i form av nybygg (tilbygg, påbygg, underbygg...), enten som tillegg til eksisterende boenhet, eller som nye boenheter
2. Etablering av nye boenheter innenfor eksisterende bygningskropp (oppdeling/sammenføring av leiligheter, ombygging av loft/kjeller)
3. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet, ikke nye boenheter

Aktuelle krav i TEK10 for "boligareal i kjeller"

	TEK 12-7 Romhøyde	TEK 13-13 Utsyn
Type 1 Nybygg	240 hovedregel 220 på deler areal < 220 : kompensere med overoppfyllelse av andre kvaliteter (lys, utsyn, luft..)	Hovedstue minst ett vindu med glassflate max 1 meter over golv "Tilfredsstillende utsyn"
Type 2 Ny boenhet i eks bygg	Som Type 1 Men kommunen kan godkjenne lavere. Bør ikke lavere enn 210.	Som Type 1
Type 3 Utvide bolig i eks bygg	Ikke lavere enn 220, men mulig med lavere for deler av arealet, også lavere enn 210 ved særskilt dok	Ikke krav for supplerende stue (= stue i utleie-enhet som ikke er egen boenhet)

Tilfelle 2 og 3: innenfor eksisterende bolig

Plan- og bygningsloven § 31-2 gjelder

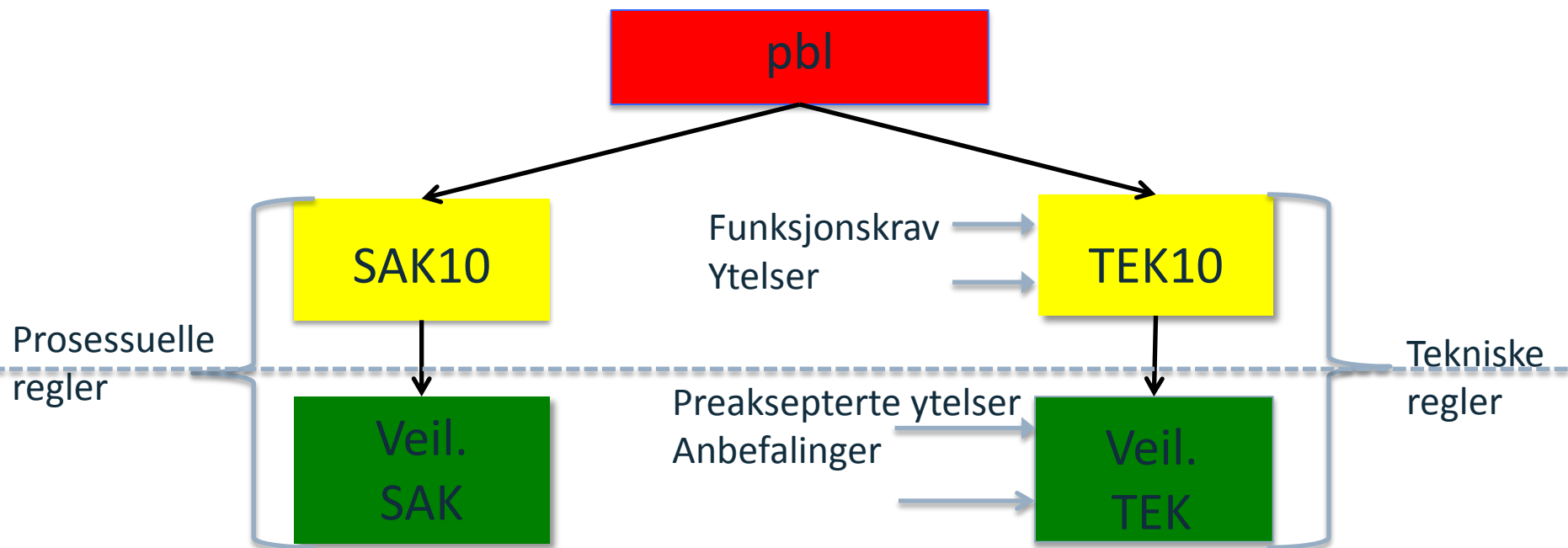
Kommunen kan tillate løsninger i strid med TEK hvis følgende vilkår er dokumentert

- ”...når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten **uforholdsmessige kostnader**, dersom bruksendringen eller ombyggingen er **forsvarlig** og **nødvendig** for å **sikre hensiktsmessig bruk**”

Historisk utvikling av regelverket

- **Lov 1924**
- **Byggeforskrift 1949**
- **Byggeforskrift 1969**
- **Byggeforskrift 1985 og 1987**
- **Byggeforskrift 1997 - funksjonsbasert**
- **TEK10 – fremdeles mye funksjonsbasert**

Oppbygging av regelverket



Temaveiledninger mv.

Standarder

Spesifikasjoner og anvisninger fra SINTEF
Byggforsk osv

TEK kap 2

dokumentasjon av oppfyllelse av krav

- Ytelse i forskriften – skal oppfylles
- Der ytelse ikke er gitt: funksjonskrav skal verifiseres
- Preakseptert ytelse OK
- Analyse, dersom det ikke velges preakseptert ytelse
- Dokumenteres av ansvarlig foretak, eller av tiltakshaver der det ikke er krav om ansvarlig foretak

LITT HISTORIKK



Romhøyde



Bygningsteknisk forskrift 1987

- Kap. 41. Krav til rom
- 4.1 Romhøyde

Netto romhøyde skal ikke være under 2,4 m.

I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde.

Veiledning - 1987

I kapittel 41:11 andre ledd er det gjort unntak fra den generelle regelen. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde. Det er ikke satt noen fast nedre grense for romhøyden for de tilfelle som faller inn under denne unntaksregelen. Plan- og bygningsloven § 74 om forsvarlig planløsning vil likevel innebære at det må settes en nedre grense for romhøyden og omfanget av redusert romhøyde, slik at høyden ikke er lavere enn det nordmenn trenger for å gå oppreist. Det må regnes med at fri høyde minst 2 m er påkrevet der høyden er lavest. Det er derfor nødvendig med en takhøyde som muliggjør døråpninger med 2 m høyde.

Med en del rom og bygning menes mindre enn halvparten.

Fra 1. 7. 1997

§ 10 – 31 Planløsning og størrelse

1. Generelle krav

Ethvert byggverk og ethvert rom skal ha planløsning og størrelse som er egnet til formålet. Romhøyden tilpasses rommets størrelse og funksjon. Rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 m³.

Veiledning til 1997

Netto romhøyde bør ikke være under 2,4 m. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan det være lavere høyde. Det er ikke satt noen nedre grense for romhøyden for de tilfeller som faller inn under denne unntaksregelen. Kravet om planløsning vil likevel innebære at det settes en nedre grense for romhøyden og omfanget av redusert romhøyde, slik at høyden ikke er lavere enn det en person trenger for å gå oppreist. Rom bør ha takhøyde som gjør det mulig å benytte standard dør, derfor bør romhøyden ikke være lavere enn 2,2 meter.

Romhøyde TEK10 § 12-7, rom og annet oppholdsareal

(1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.

(2) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,5 m. Rom skal utformes slik at rullestolsbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.

(3) I tilgjengelig boenhet skal det i rom for varig opphold være fri passasje på 0,9 m til dør og vindu utenfor møbleringssone.

Krav til dør TEK10 § 12-15

(2) Bredder og høyder skal tilpasses forventet ferdsel og transport, inklusiv rømning ved brann, og skal minst oppfylle følgende:

a) Inngangsdør og dør i kommunikasjonsvei skal ha fri bredde minimum 0,9 m. I byggverk beregnet for mange personer skal fri bredde være minimum 1,2 m.

b) Dør internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m.

d) Dør skal ha fri høyde minimum 2,0 m.

DiBK utdyping – særskilt dokumentasjon

Krav til romhøyde bør også ses i sammenheng med krav til dagslys og utsyn siden dette også har betydning for hvordan rom oppleves.

Anbefaling 2,40.

Minstenivå 2,20 på deler av areal.

Under 2,20 – dokumenteres særskilt, kompensere med (ekstra) dagslys, utsyn, luftmengder mv.

Utsyn



1987

41:3 Dagslys og rom med golv under terrengnivå.

:31 Dagslys

:311 Oppholdsrom, soverom og kjøkken skal ha vinduer som gir rommet tilfredsstillende dagslys.

Enkelte rom kan belyses ved tilstrekkelige åpninger mot andre rom eller ved overlys.

1987 – annet (fukt)

41:32 Rom med golv under terrengnivå

41:321 Ethvert rom som har golv under terrengnivå, skal sikres mot inntrenging av fuktighet.

I selvstendig boenhet i underetasje skal deler av golvet i overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn 0,5 m under terrenget utenfor, og terrenget skal helle fra husvegg til en avstand minst 2 m fra veggen.

1987 - veiledningen

41:3 Dagslys og rom med gulv under terrengnivå

41:31 Dagslys

Krav til dagslys og utsyn er gjort avhengig av den aktuelle situasjon. Det forutsettes at vilkårene i 41:3 ellers er oppfylt. Når arbeid i rom uten dagslys og utsyn kan bety en miljømessig belastning, må slike krav ses i sammenheng med andre miljøhensyn og kompensasjonsmuligheter.

1997

§ 10 – 33 Belysning og utsyn

Ethvert rom skal ha tilfredsstillende belysning i rommets brukstid og i forhold til rommets funksjon og brukernes behov.

Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn. For enkelte rom kan dette tilrettelegges ved tilstrekkelige åpninger mot andre rom eller ved overlys. Der særlige forhold gjør det påkrevet kan vinduer erstattes med annen godt tilrettelagt belysning.

§ 10-33 Belysning og utsyn

Bestemmelsen omfatter både kunstig belysning og dagslys som skal gjøre rommet egnet til allsidig bruk.

Rom for varig opphold, som stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom, skal ha vinduer som gir rommet tilfredsstillende dagslys og utsyn. Tilfredsstillende utsyn oppnås når vindusflater hindrer innestengtfølelse og gir beboer muligheten til å se på hva som skjer og beveger seg utenfor.

TEK10

§ 13-12. *Lys*

(1) Byggverk skal ha tilfredsstillende tilgang på lys uten sjenerende varmebelastning.

(2) Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre virksomheten tilsier noe annet.

§ 13-13. *Utsyn*

Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Veiledning – TEK10 - Lys

Dagslysinnfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

Preaksepterte ytelser

Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

+ svensk standard

Veiledning – TEK10 - Utsyn

Preaksepterte ytelser

I boenhet må rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Stue må ha minst ett vindu der underkant glassflate er maksimum 1,0 m over underliggende gulv slik at det oppnås tilfredsstillende utsyn for både stående og sittende. Dette gjelder ikke for supplerende stue på loft eller i kjeller innenfor samme boenhet, eller for stue i sekundærleilighet.

Veiledning – TEK10 - Utsyn

Anbefalinger

I rom for varig opphold bør glassflaten gi mulighet for utsyn i området 1,0 - 1,8 m over gulvet. Det bør tilstrebes sikt til grøntområder der dette er mulig

NB: Ikke bare romhøyde og utsyn

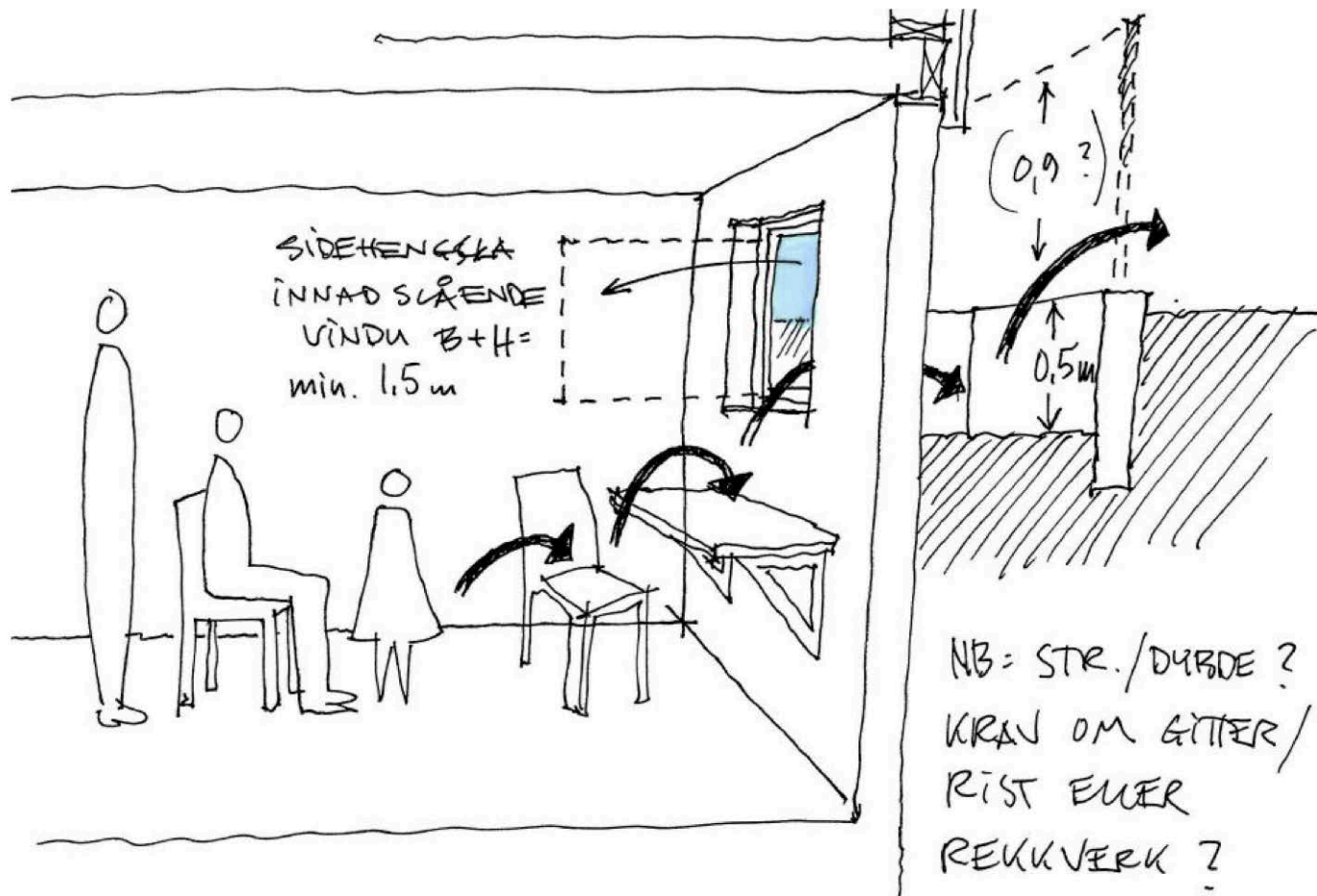
Alle krav i TEK gjelder !

- Brann/rømning
- Radon
- Innemiljø
- Brukbarhet/tilgjengelighet

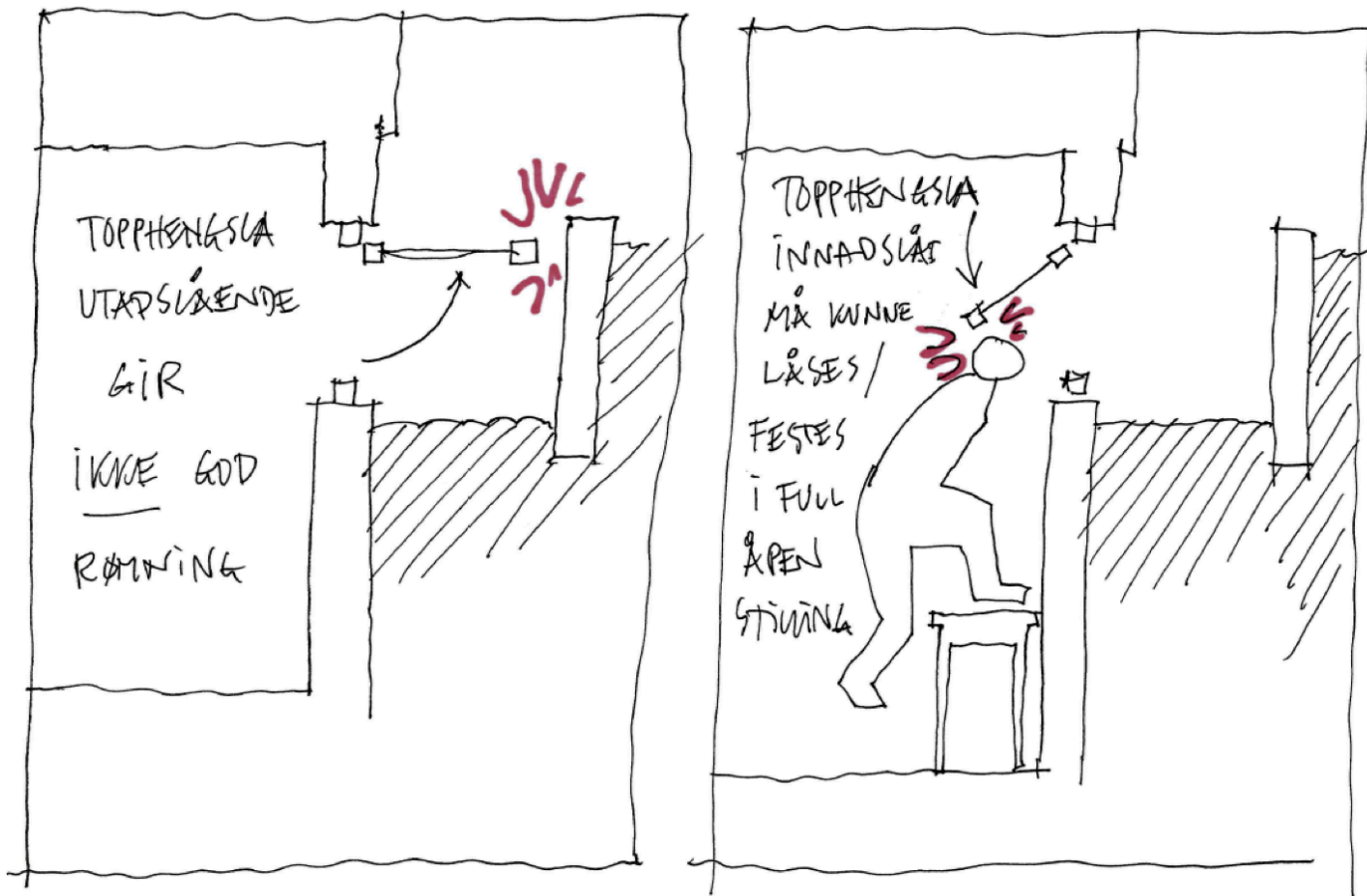
Dokumentasjon og godkjenning

- Tiltakshaver/prosjekterende må dokumentere løsningsvalg, jf TEK kap 2 og pbl § 31-2
- Kommunen skal i utgangspunktet ikke ta stilling til tekniske løsningsvalg ved søknadsbehandling, jf pbl § 21-4
- Dersom tekniske krav ikke kan oppfylles: avslagsgrunnlag (pbl § 21-4 og § 1-6)

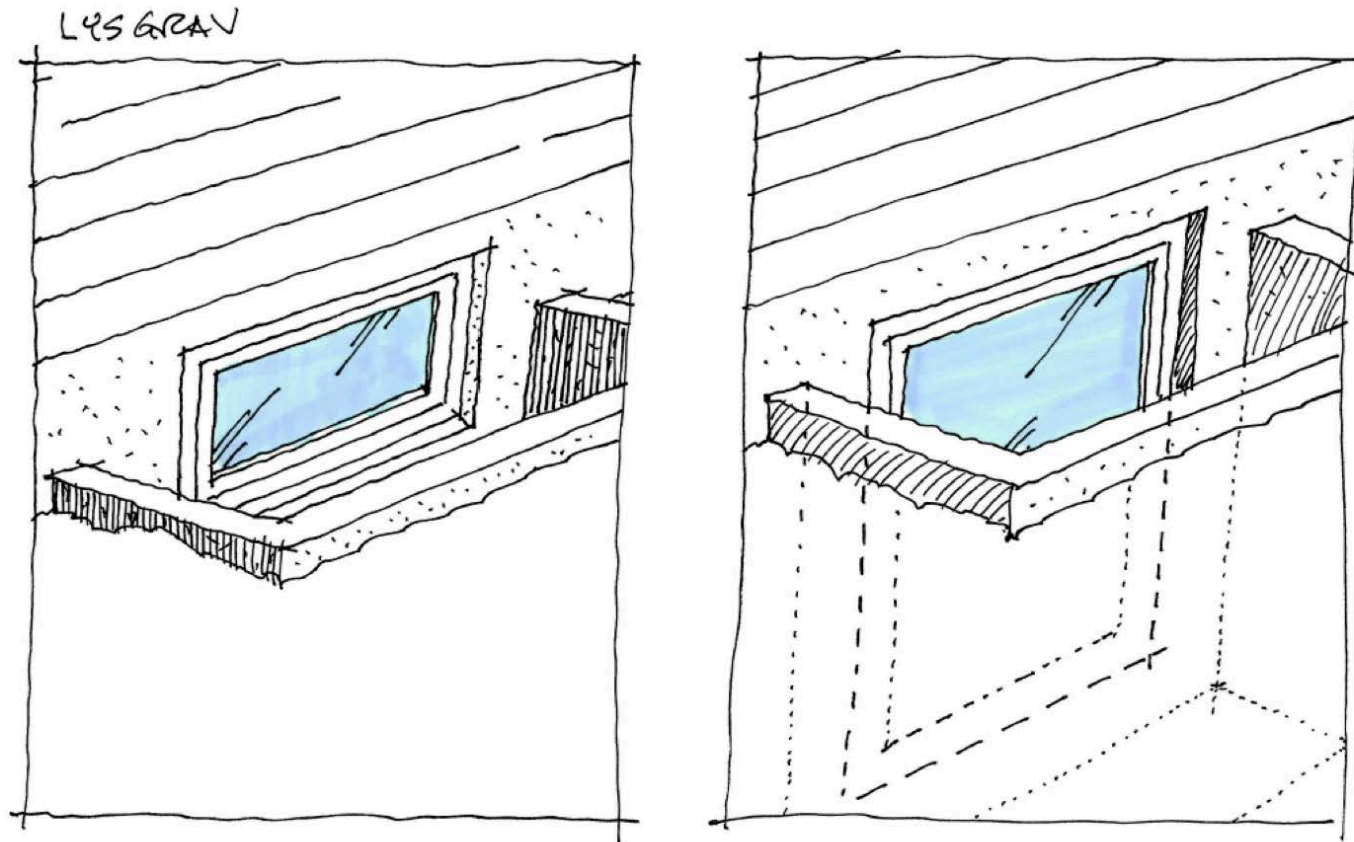
Illustrasjon 1



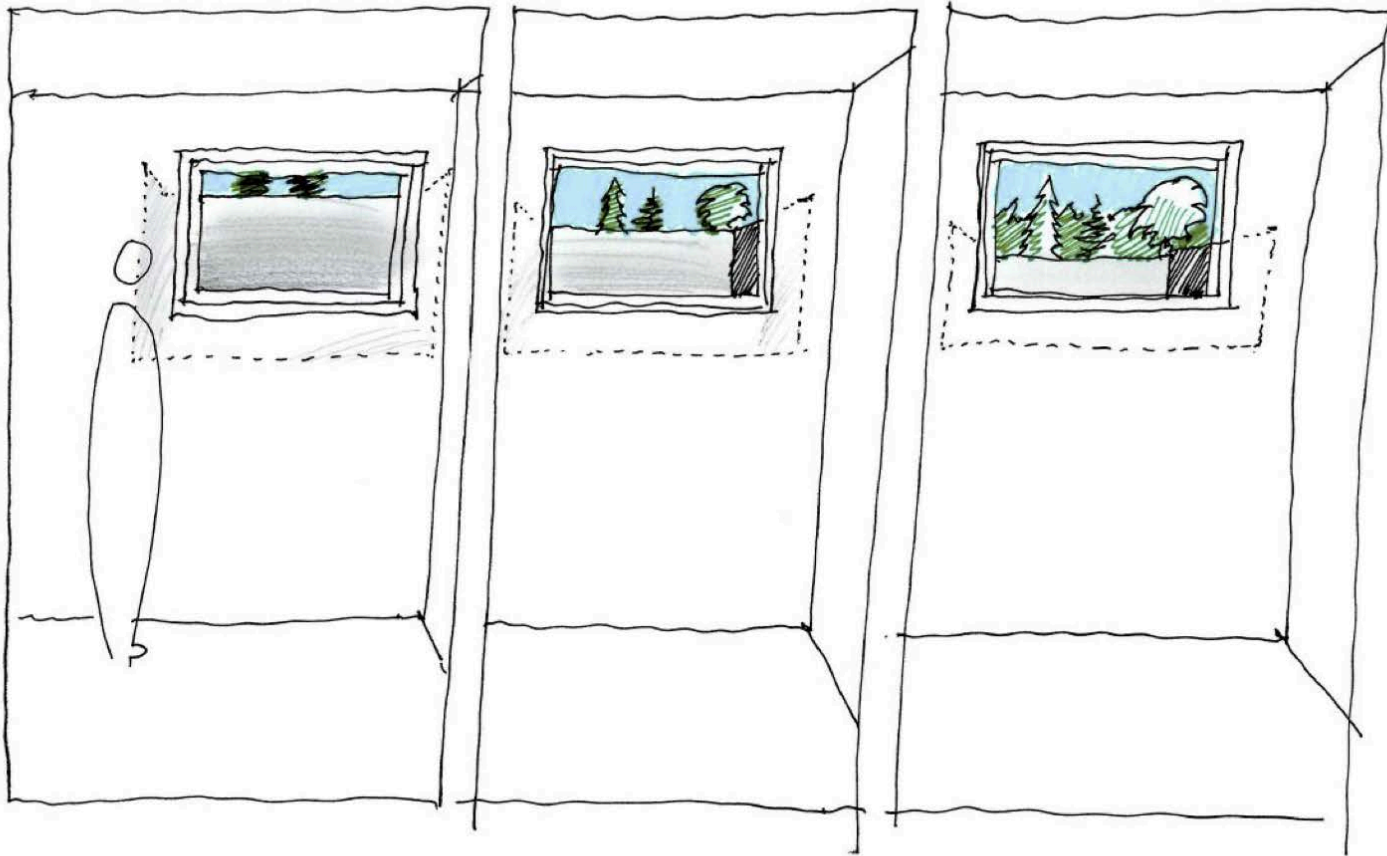
Illustrasjon 2

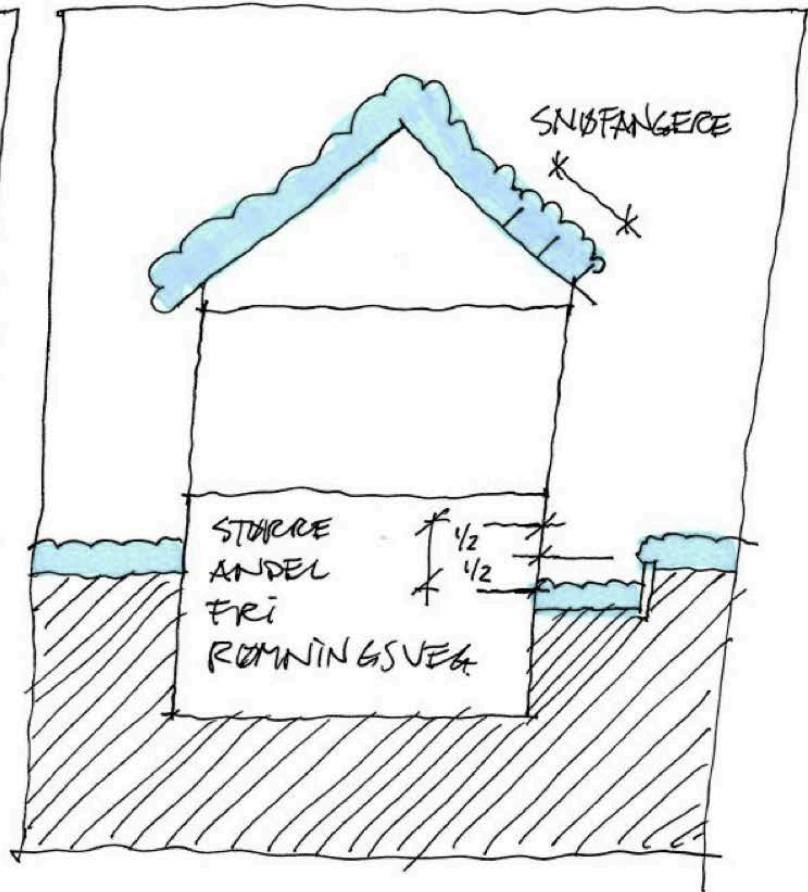
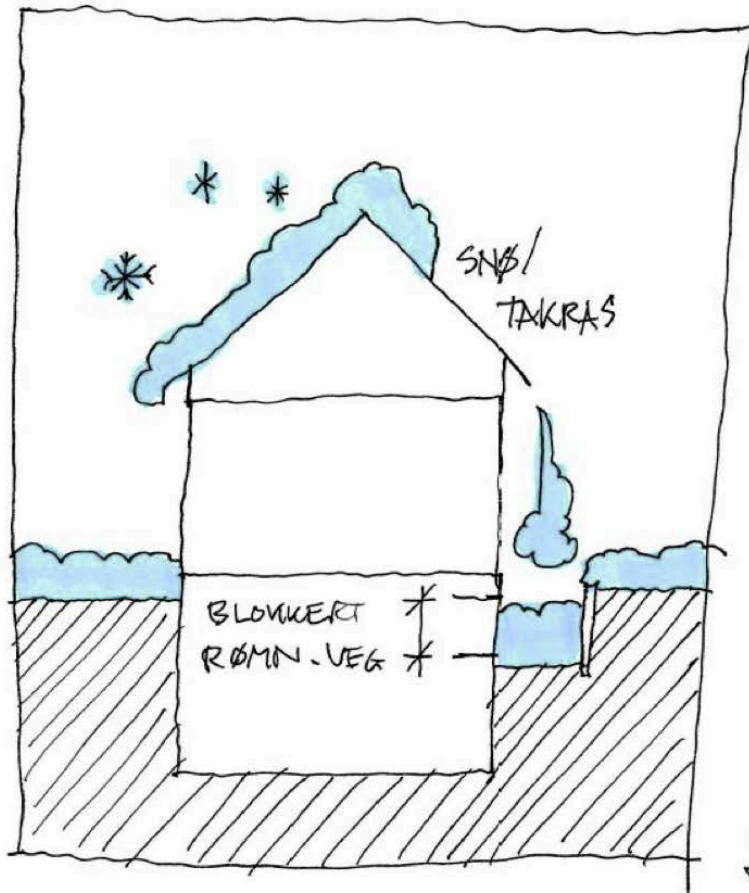


Illustrasjon 3



Illustrasjon 4





Lovproposisjonen (Prop 91 L 2011-2012)

- 1. Rehab-TEK:** *Hjemmel for (gjennom forskrift) å tilpasse krav ved arbeid på eksisterende bygg. Krav som for nybygg bare der det har **påviselig effekt**, og ikke innebærer **urimelig kostnadsøkning**.*
- 2. Presisere når kommunene kan unnta:** *Hjemmel for (gjennom forskrift) å presisere nærmere hva som ligger i kommunens adgang til å unnta fra nybyggkrav etter pbl § 31-2.*

Hva skjer videre?

- DiBK vil forsøke å tydeliggjøre i veiledning
- Vurdere om reglene bør gjøres tydeligere (også behov ift fremtidig automatisk regelverksjekk)
- Lovproposisjon på høring til sommeren – forenklinger – kanskje tydeliggjøring av søknadsplikt for ny boenhet i eksisterende bygg?
- Egne og enklere krav til ”utleieenheter”?