

Færre og enklere krav ved utleie av boliger

Regjeringen jobber med å skape en enklere hverdag for innbyggere og næringsliv, og har i Sundvolden-plattformen fastslått at vi skal forenkle kravene til utleieboliger.

Det er viktig å gjøre det raskere, rimeligere og enklere å bygge og kunne øke tilgangen på utleiehybler. Denne forenklingen vil gjøre det betydelig enklere og billigere å ta i bruk en større del av eldre boliger til nye formål, for eksempel gjøre om et loft til et soverom, eller en kjeller til en tv-stue.

Vi firer ikke på kravene som sikrer trygghet og helse, men forenkler andre krav.

- Det skal bli enklere og billigere å tilpasse eksisterende bolig til nye behov
- Boligeier kan leie ut deler av boligen sin uten å måtte oppfylle strenge krav

Regjeringen legger nå frem forslag til flere forenklinger i byggt teknisk forskrift (TEK10) og byggesaksforskriften (SAK10).

I dag er kravene til å endre eksempelvis en kjeller til en stue eller en leilighet både vanskelige og dyre. Dette gjør det vanskelig å utnytte boligene best mulig, slik eier ønsker. I tillegg er det stort behov for flere utleiehybler, og et stort potensial ligger i eksisterende boliger.

Eksempler på krav som fjernes når du gjør om bruken av et rom til boligformål:

- Krav til romhøyde reduseres fra 2,2 meter til 2 meter, og deler av taket kan være skrått
- Ikke krav til eget bad og toalett i enheten som leies ut hvis det er tilgang til bad og toalett i boligen ellers.
- Ikke krav om ”god nok usikt” fra alle rom som skal brukes til soverom og stue.
- Ikke krav om tilgjengelighet når du endrer bruken av rom i eldre bolig

Konsekvenser av forslagene:

Enklere og billigere å tilpasse boligen til nye behov

Færre og reduserte krav vil gjøre det enklere og billigere for boligeiere å gjøre om en kjeller, loft og bod til oppholdsrom, ekstra bad o.l. Boligeier står fritt til å bruke arealet til å dekke eget behov eller leie ut.

Å utvide boligarealet i eksisterende bygg etter nåværende kvalitetskrav kan oppleves som unødvendig dyrt. Forslaget vil gjøre det enklere og rimeligere, samt kunne føre til bedre samsvar mellom lov og faktiske forhold.

Mer effektiv utnyttelse av eksisterende boliger

Boligeier vil kunne utnytte boenheten på en mer fleksibel måte ved å øke boligarealet til eget bruk. Det kan være hensiktsmessig ved familieforøkelse eller ved større barns behov for eget oppholdsrom slik at de kan bli boende hjemme lenger. Det vil også kunne redusere behov for flytting til større og mer kostbar boenhet.

Økt tilgang på utleierom/-hybler

Forslaget vil kunne bidra til flere utleieboliger fordi det blir enklere å legge til rette areal i eksisterende boliger til utleie, for eksempel gjøre kjeller eller loft til en hybel. Økt tilgang på utleieareal gjør det særlig lettere for unge og studenter å finne et sted å bo.

Etterspørselen etter utleierom/-hybler er i stor grad knyttet opp mot inntekt, alder og sivil status. Personer som leier hybler er i større grad i en fase der man gjennomfører utdanning eller etablerer seg på arbeidsmarkedet. Det er derfor grunn til å anta at eventuelle nye utleieenheter som etableres som følge av dette forslaget i hovedsak vil bli bebodd av personer med et midlertidig boligbehov.

Hva er forslagene:

I en eldre bolig vil det ofte være fysiske forutsetninger som gjør det krevende og svært kostbart å oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift (TEK10). Å gjøre om kjeller, loft og bod til oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom - eller omvendt - vil etter dagens regelverk utløse krav som er umulig eller svært dyrt i mange eldre hus.

For at boligeier enklere skal kunne endre bruken fra eksempelvis kjeller til soverom, foreslås det å gi unntak eller lemping av flere bygningstekniske krav. De foreslåtte endringene vil gjøre det enklere for boligeiere å tilpasse hele boligen sin til endrede behov eller tilrettelegge for å leie ut deler av boligen sin. Dagens krav til brannsikkerhet og rømningsveier vil fortsatt gjelde.

DEL 1: FORENKLINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN

Forslag til presisering av når det oppstår ny boenhet

Enkelte kommuner har praktisert regelverket på en slik måte at det å legge til rette for utleie i egen bolig er blitt likestilt med at boligeier etablerer en ny selvstendig boenhet, noe som utløser andre krav. Det har vært mye ulik behandling og uforutsigbarhet knyttet til forståelsen av regelverket.

Regjeringen foreslår derfor en ny bestemmelse i byggesaksforskriften som gjør det tydelig at det å tilpasse boligen for utleie ikke betyr at det oppstår en selvstendig boenhet. For at det skal foreligge en ny selvstendig boenhet må tre vilkår være oppfylt:

- boenheten må være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen, dvs. det kan ikke være en intern dør mellom boenhetene,
- boenheten må ha egen inngang, dvs. at det må være mulig å komme til boenheten uten å måtte gå gjennom andre boenheter og
- boenheten må inneholde alle hovedfunksjoner, dvs. soverom/soveplass, stue, bad, kjøkken.

Hvis ikke disse vilkårene er oppfylt - er det ikke en ny boenhet, og boligeier trenger ikke å oppfylle alle kravene i TEK10 når han tar i bruk kjeller/loft til boligareal. Boligeier står helt fritt til å leie det ut eller bruke det selv.

DEL 2: FORENKLINGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT

Forslag til forenklinger og unntak fra krav i ved omgjøring i eksisterende bolig

1. Krav til rom og oppholdsareal – romhøyde

I eksisterende boliger vil det være fysiske forutsetninger som gjør at det kan være vanskelig å oppfylle moderne krav til romhøyde når en kjeller eller et loft skal gjøres om. Det foreslås derfor å endre krav til romhøyde 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.

2. Planløsning

Det er i dag et krav om at byggverk skal ha planløsning som gjør det lett å orientere seg. Det foreslås å gjøre unntak fra dette kravet. Det vil dermed ikke være adgang for kommunene til å avslå søknad om endring fra kjeller, loft eller bod til oppholdsrom, soverom, kjøkken eller bad med den begrunnelse at planløsningen er for dårlig.

3. Bad og toalett

Det foreslås å unnta krav om tilgjengelig bad og toalett hvis det er tilgjengelig bad og toalett i boligen ellers.

4. Bod og oppbevaringsplass

Etter dagens regelverk er det krav om å ha en 5 kvadratmeter sportsbod og 3 kvadratmeter for oppbevaringsplass. Det foreslås å fjerne dette kravet.

5. Radon

Det er i dag om krav om radonsperre og tilrettelagt tiltak mot radon i grunnen ved utleie. Det foreslås å gjøre unntak fra dette kravet når radonkonsentrasjonen er innenfor grenseverdiene. For eksisterende bygninger kan det være andre tiltak som reduserer radoneksposeringen. Ved bruksendring der det ikke foretas endringer i gulv mot grunn, holder det å vise at radonkonsentrasjonen er innenfor grenseverdiene.

6. Krav om tilgjengelig boenhet

Det er i dag krav om at inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Det foreslås å gjøre unntak fra dette kravet med grunnlag i at det blant annet vil være kostbart og komplisert å oppnå trinnfri atkomst til rommene som skal bruksendres. Dette innebærer at blant annet krav til trinnfri adkomst, dimensjonering for rullestol, passasjebredder og sideplass ved dør, ikke gjelder for rom som gjøres om i eksisterende boliger.

7. Utsyn /utsikt

Det er i dag krav om at det skal være tilfredsstillende utsyn/utsikt i soverom og stuer. Kravet er knyttet til hvilken utsikt man har ut av vinduene i rommet, og for eksempel et takvindu kvalifiserer ikke nødvendigvis. Ved etablering av nye oppholdsrom i en eksisterende bygning, vil mulighetene til å påvirke rommets utsyn være begrenset. Det foreslås derfor unntak fra dette kravet.

8. Energi

Dagens ambisiøse energikrav oppleves som både vanskelig og unødvendig dyrt å oppfylle ved bruksendring i eksisterende boliger, for eksempel med hensyn til fuktsikring. Dette kan føre til at boligeier lar være å oppgradere. Departementet mener det derfor blir viktig at

lovverket åpner for individuell tilpasning av de tekniske løsningene, som for eksempel tykkelse på isolasjon.

Dagens krav om å fremme et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning vil fortsatt gjelde ved bruksendring i bolig. Men det blir nå boligeiers ansvar å finne et riktig nivå og velge løsning ut fra det overordnede funksjonskravet i byggteknisk forskrift. Utover dette foreslår vi nå unntak fra alle de øvrige bestemmelsene om energikrav i byggteknisk forskrift.

9. Ventilasjon i boenhet

Lufting med bruk av vindu/lufteventiler benyttes i mange eksisterende boliger. Det foreslås at denne luftemetoden også er tilstrekkelig ved bruksendring.

10. Lys

Det er krav om at stue og soverom 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 en ny veiledende norm om hva som er "tilfredsstillende tilgang på dagslys" for bruksendring i eksisterende boenhet. Dette vil tilsvare størrelse på vindu for rømning.