

► Det kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartementet SAK 19/2116

Høringskommentarer til utvalgte deler

Oppdragsnr.: Dokumentnr.: 01 Versjon: Dato: 31.aug 2019



Oppdragsgiver:

Oppdragsgivers kontaktperson:

Rådgiver: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika

Oppdragsleder: Stefan Andersson

Fagansvarlig:

Andre nøkkelpersoner:

Forord

I dette dokument så gis det innspill relatert til høring i sak 19/2116.

Selv om kommentarene relaterer seg til flere punkt i høringen så fokuseres det spesielt enkelt punkt og på forhold som kan antas å ha en spesiell betydning for brannsikkerhet.

Det gis spesielt kommentarer til § 31-2 og 31-4 og det gis konkrete forslag til tekster. Det gis også forslag til endringer at TEK § 11-13 3.ledd og det gis noen kommentarer relatert til del 3 i høringen.

Disse kommentarene er ikke nødvendigvis de eneste som kommer fra Norconsult.

Det er av interesse for oss å bidra ytterligere i den pågående prosessen og vi ønsker gjerne et møte med departementet og de som arbeider med høringen og med politiske representanter for å diskutere dagens utfordringer og hva som kan gjøres for å bedre situasjonen.

Dokumentet er laget av Stefan Andersson i Norconsult AS i Sandvika. Andersson har over 20 års erfaring av arbeid med brannsikkerhet og har gjort flere utredninger om regelverket for brannsikkerhet for sentrale myndigheter. I tillegg til å være FoU leder for brannsikkerhet i Norconsult så har han i 20 år nå utdannet branningeniører og folk med internasjonal Mastergrad i Fire Safety på Høgskolen på Vestlandet.

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Det er store problemer og utfordringer med dagens regelverk i kapittel 31 i PBL. Det kan ikke ses at de foreslåtte endringene vil løse eller redusere disse problemene og utfordringene i noen betydelig utstrekning.

I forhold til noen av de utfordringer som det er pekt på så kan det se ut som at man, ved å gjøre noen mindre justeringer, kan få redusert noen av de problemer som man erfarer i dag. Nedenfor er forslag (endringer med understrekning) hvor man igjen tar inn noen av de prinsipper som gjelder for § 87 i PBL 1985:

§ 31-2 Krav som skal være oppfylt ved alle tiltak på eksisterende byggverk

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven i den grad det er mulig. Tiltaket må ikke medføre mindre grad av samsvar med gjeldende krav enn for byggverket slik som det er.

Ved hovedombygging gjelder kravene etter loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.

I de tilfeller som det gjennomføres tiltak som hovedombygging, betydelig bruksendring eller andre omfattende tiltak hvor kravene i loven normalt gjelder fullt ut kan det allikevel søkes om unntak fra krav etter de regler som står i § 31-4.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav som nevnt i første ledd. Dette kan gjøres dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi tillatelse til å unnta helt eller delvis fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnyttning.

Unntak kan bare gis dersom kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

- a) *byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,*
- b) *om og i hvilken grad kravene det søkes unntak fra, er av betydning for sikkerhet, helse og miljø*
- c) *tiltak som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis helt eller delvis unntak,*
- d) *fordeler som oppnås med tiltaket og i forhold til det så skal det legges avgjørende vekt på om tiltaket medfører bedre sikkerhet, helse og miljømessige forhold sammenliknet med om tiltaket ikke gjennomføres.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter denne bestemmelse.

For å få løst de problemer som er registrert med dagens regelverk så trenger man å gjøre disse justeringene. Ellers vil man fortsette å oppleve tilnærmet samme problemer som i dag.

Det bør også vurderes å gjøres flere endringer i TEK og SAK i stil med de endringer relatert til det å gjøre det *Enklere å ta i bruk bod, loft og kjeller som oppholdsrom* som trådte i kraft 1.januar 2016. Det ville også bedre situasjonen vesentlig.

I høringsnotatet så står det at:

Forslaget kan blant annet bidra til at flere eldre bygårder oppgraderes til høyere standard, og i tillegg at det blir enklere å utnytte de mange uinnredede loftene som finnes i store byer. Dette bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, noe som er positivt for både bygningseier og samfunnet.

Det kan vi ikke se at det nødvendigvis gjør.

I tillegg til forslag til endringer i kapittel 31 i PBL så foreslås det derfor også endringer i TEK § 11-13 3.ledd.

Regjeringen har gitt politiske føringer <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/nyemner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/> om at by- og tettstedsutviklingen skal fortettes, ved bruk av areal innenfor byggesonen, hvor ubrukte loft i eksisterende 1850-1930 bygårder er disponible for både flere og ikke minst større boenheter.

Det foreligger i dag betydelige hindringer for å oppnå det å få oppgradert eldre bygårder til høyere standard og det foreligger store behov for å gjøre det enklere å utnytte de mange uinnredede loft som finnes i byer.

En av de store hindringene er krav til brannsikkerhet og hvordan de håndteres og praktiseres i dag hvor det er vanskelig å få løst rømning fra loft på samme måte som for nybygg man trenger å gjøre justeringer av dagens regelverk. Dette fordi det kan være svært vanskelig og iblant umulig å få opp trapperom til loft.

Kommunen godkjenner erfaringsvis ikke unntak fra TEK på brannkrav uansett hvilke andre tiltak som gjennomføres og de problemer som ble identifisert i høringsnotatet er i høyeste grad fortsatt gjeldende.

Med sprinkling så blir brannsikkerheten betydelig høyere enn uten sprinkling uansett om trapperom trekkes opp til loft eller ikke.

Så lenge det er behov for å søke om unntak så har man store problemer med regelverket og uforutsigbarhet og det er derfor behov for å endre på disse reglene i TEK § 11-13 3.ledd i tråd med følgende:

(3) Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning.

I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannsløkkeanlegg i branncellen.

Der man bygger om eksisterende bolig eller etablerer en ny bolig i en bygning som ble omsøkt før 1.7.2011 kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannsløkkeanlegg i branncellen uansett om det stilles krav om heis eller ikke.

Dersom man gjør den endringen så vil man i større grad se at eksisterende loft blir brukt og man vil derved også legge opp til at Regjeringens målsetninger om fortetting i byene gjennom økt bruk av eksisterende bygningsmasse vil oppnås <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/nyemner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/>.

Man vil også se en betydelig forbedring av brannsikkerheten i eksisterende bygårder. Brannsikkerheten i slike gårder er ofte svært dårlig og Oslo brann- og redningsetat har beskrevet det som *brannproblem nr.1 i Oslo*. Samtidig så har man beskrevet sprinkleranlegg som løsningen.

Dersom man ikke gjør den endringen så kommer man trolig fortsette å se en stor mengde uinnredede loft og en stor mengde bygårder med dårlig brannsikkerhet.

Det vises til sak 18/2810 i departementet og vedlagte presentasjoner for mer informasjon.

Vi ønsker gjerne en fortsatt dialog om dette og vi er disponible for møte med departementet for å få bedret regelverket.

Hva gjelder Korttidsutleie og hyblifisering så er det i dag en stor utfordring for alle parter hvordan forskjellige tiltak skal defineres og i hvilken grad utleie skal anses som næringsvirksomhet eller ikke.

Det er grunn til å gjøre dere spesielt oppmerksom på at det har utrolig stor betydning for hvilke brannsikkerhetskrav som stilles hvorvidt en bygning defineres som bolig (risikoklasse 4) eller næringsvirksomhet / hotell (risikoklasse 6).

Blant annet så stilles det krav om to trapperom i risikoklasse 6 mens det holder med ett trapperom i risikoklasse 4.

Det anbefales ikke at man gjennomfører et grep hvor man skal plassere utleie i risikoklasse 6. Spesielt for nye boliger fordi de er sprinklet og fordi den bygningstekniske utformingen da har lite å si.

Det finnes, etter foreliggende statistikk og erfaringer ikke noe som tilsier at man trenger å øke den tekniske brannsikkerheten betydelig ved utleie av boliger sammenliknet med hva som allerede kreves for boliger.

Dersom man legger strenge begrensninger så kommer det til å føre til en stor rekke problemer og en helt rekke bygninger kan komme til å bli ulovlige å bruke.

Dette gjelder ikke minst langs med fjell og sjø hvor mange, for å finansiert sin fritidsbolig, er helt avhengig av å få leie denne ut når de ikke bruker den selv.

Dersom slike bygninger vil bli sett på som hoteller / næringsvirksomhet så kommer det til å få store konsekvenser og det har allerede vært flere saker hvor definisjonen har vært et tema i forhold til brannsikkerhet.

Ta gjerne kontakt dersom dere vil vite mere.

Dersom man er interessert i å legge hindringer i å begrense hvor omfattende utleie som gjøres i enkelte bygninger så foreslår vi heller at man avventer og ser på hvilke effekter som de relativt nye kravene om at man kun får kjøpe maks 2 leiligheter per sameie eventuelt kommer til å få.

Det kan hende at det også er en god idé å gjøre de endringer i eierseksjonsloven som er foreslått.

Innhold

1	Del 1 Endringer i plan- og bygningsloven - § 31-2 og 31-4	7
1.1	Målsetningen med endringene	7
1.2	Hva er utfordringene med dagens regelverk?	7
1.3	Hva sier dagens regelverk?	7
1.4	Hva sa gårsdagens regelverk?	11
1.5	Hva sier forslaget og i hvilken grad løser det dagens problemer?	12
1.6	Hva skal til for å forbedre dagens regelverk?	14
1.7	Forslag til konkrete formuleringer for § 31-2 og 31-4	17
2	Spesielt om bedre utnyttelse av dagens bygningsmasse – bygårder og loft	18
2.1	Dagens problemer	18
2.2	Forslag til nye endrede regler TEK § 11-13 3.ledd	19
3	Del 2 Korttidsutleie og hyblifisering	22

1 Del 1 Endringer i plan- og bygningsloven - § 31-2 og 31-4

I dette kapittel kommenteres kort den oppgitte hensikten med endringene og relevante endringer som gjort tidligere og hva som kan anses som gode og mindre gode effekter av de endringer som er gjort over tid.

Kommentarene begrenser seg i hovedsak til de foreslåtte endringene til PBL § 31-2 og § 31-4.

1.1 Målsetningen med endringene

Ut fra den oppgitte bakgrunnen så angis det at Regjeringen med de oppgitte endringene *ønsker å forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest.*

Det angis også at man, blant annet, *ønsker å forenkle og tydeliggjøre regelverk for eksisterende bygg er viktig for å kunne utvide boligeieres handlingsrom til å gjøre endringer på egen eiendom. Regjeringen ønsker også å stimulere til oppgradering av eldre boliger.*

1.2 Hva er utfordringene med dagens regelverk?

Deres analyse under Del 1 stemmer godt med det som oppleves i virkeligheten.

Da de byggtekniske kravene er utformet for nye byggverk så kan det ofte være dyre og vanskelige å oppfylle ved arbeid på eksisterende byggverk. Det finnes mange eksempler på at kostbare krav og uklare regler fører til at bygningseiere unngår å gjøre tiltak eller velger tiltak som ikke omfattes av loven, selv om det i realiteten er behov for mer omfattende arbeid.

Vi deler deres oppfatning om at både kommuner, bygge- og eiendomsnæringen og privatpersoner mener dagens regelverk for eksisterende byggverk er komplisert, uklart og vanskelig å forstå og praktisere.

Det finnes mange eksempler på at tiltak droppes grunnet strikte regler og vi ser også en del eksempler på at det er oppgitt at man skal følge dagens regler uten at man gjør det i praksis. Vi ser også at det gjennomføres en rekke tiltak som det ikke søkes om men som det egentlig skulle ha vært søkt om.

En av de sterkeste årsakene til dette er at det stilles (for?) strenge regler ved tiltak i eksisterende bygninger og at det er (for?) lite forutsigbart hva som vil bli godkjent i det enkelte tilfelle.

Når det skal gjøres tiltak i eksisterende bygninger så er det en god mulighet å få oppgradert brannsikkerheten.

For oss som arbeider med brannsikkerhet så ser vi dog dessverre for mange eksempler på at tiltak blir avslått fordi man ikke når helt opp til TEK17 sine krav. Avslag gis selv om det å skulle ha godkjent tiltaket utvilsomt ville ha medført en reell og stor forbedring av brannsikkerheten.

Konsekvensen av at de blir avslått blir dog at man ikke oppnår noen som helst oppgradering av brannsikkerheten og det oppleves som veldig frustrerende og uhenksommessig av alle oss som ønsker bedre brannsikkerhet i eksisterende bygninger.

1.3 Hva sier dagens regelverk?

De mest relevante delene av dagens regelverk finner man i § 31-2. *Tiltak på eksisterende byggverk.*

Av disse delene så er det primært 3 ting som står sentralt og som skaper problemer for mange når regelverket skal praktiseres og det er 1.ledd, 4.avsnitt og 5.avsnitt.

1.ledd sier at *Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.*

I praksis forstås og tolkes det som at dagens krav gjelder for hele tiltaket men kun for tiltaket.

I forhold til det at bytte et vindu så er det ikke så vanskelig å praktisere og følge det men i forhold til brannsikkerhet så medfører det store problemer. I mange tilfeller blir det da ikke bare for tiltaket som dagens krav skal praktiseres men også for de tilhørende rømningsveiene og i mange tilfeller så ender det opp med at de blir gjeldende for hele bygningen.

Det medfører at mange tiltak blir droppet eller at det blir for tiltakshaver om å prøve å surfe under alle grenser. På den måten så går man glipp av mye brannteknisk oppgradering som ellers ville ha blitt gjort.

4.avsnitt sier at *Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også 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. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.*

Dette avsnittet praktiseres dog svært forskjellig og det er å skulle søke om unntak fra regelverket medfører veldig stor risiko for den enkelte. Det oppleves i praksis også som at kommuner normalt i praksis ikke gir unntak fra krav relatert til brannsikkerhet uansett om tiltaket utvilsomt vil føre til at brannsikkerheten blir mye bedre.

Det vises i den anledning til høringsnotat datert 10. juni 2014 s.nr. 14/2354 hvor man slå fast følgende:

Å søke om dispensasjon fra kravet om utgang fra hvert plan utgjør en vesentlig prosjektrisiko for utbygger. Det er også erfaring med at kommuner ikke gir dispensasjon fra brannkrav, uavhengig av hvilke kompenserende tiltak som iverksettes.

Det avgjørende for hvorvidt tiltak i eksisterende bygninger bør gjennomføres eller ikke bør ene og alene være at situasjonen blir bedre enn hva den er. Dersom man legger nivået der så kommer mange å gjøre tiltak. Dersom man legger nivået (slik som i dag) på nybyggskrav eller at man må sende en søknad til kommunen som man ikke vet om den blir godkjent eller ikke så kommer mange fortsatt droppe det å gjøre noen forbedringer i det hele tatt.

Det er ikke i tråd med de målsetninger som man har satt opp.

Det finnes utallige eksempel på hvor vanskelig og uforutsigbart som det kan bli. Her er bare noen eksempler på utredninger og problemer som den enkelte umulig kan bli helt klok på slik at han eller hun klarer å forutse hvorvidt en søknad vil bli godkjent eller ikke.

<https://dibk.no/globalassets/byggesaksdagene/0305horne.pdf>

Her er en veileder hvor man spesielt kan lese forordet og så kan man registrere at det er 138 sider veiledning som kommunene uansett ikke nødvendigvis følger. https://dibk.no/globalassets/eksisterende-bygg/veiledningsstoff/tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg_eksempelsamling_nkf.pdf

. <https://www.nbbi.no/Portals/1/adam/Content/HFTZhsZzkWSb5NmtF8T0g/Lenke/S31-2%20innspill%20til%20endring%20fra%20Forum%20for%20Norges%20eier-%20og%20forvalterorgani....pdf>

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-31-2-forste-ledd-forste-punktum/id656927/>

<https://www.sintef.no/siste-nytt/har-kartlagt-lovverket-om-tiltak-pa-eksisterende-b/>

Det er også et problem med 5. avsnitt som sier at *For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.*

Problemet med det punktet er det at det per i dag ikke noen slike forskrifter og det skaper veldig store utfordringer i forhold til det å skulle prøve å forstå seg på hvordan regelverket skal praktiseres.

Det foreligger dog noen endringer i forskrift som ble gjort i 2016 og de var veldig bra og avklarende og har betydd veldig mye for denne typen tiltak. Det kunne med fordel ha vært gjort mer av slikt.

Enklere å ta i bruk bod, loft og kjeller som oppholdsrom

Fra 1. januar 2016 blir det enklere å gjøre om bod, loft og kjeller til oppholdsrom. Dette betyr at flere boder med små grep kan gjøres om til oppholdsrom. Forutsetningen er at rommene er inne i boligen og at boligen er fra før 1. juli 2011.

Sist endret 03.12.2015



i Relatert innhold:

- > Nye byggeregler for bruksendring i eldre boliger - spørsmål og svar
- > Bruksendring i boliger - spørsmål og svar
- > Enklere å bygge om og leie ut egen bolig fra nyttår
- > KMD: Fakta om endringene
- > Tydeliggjøring av søknadsplikt for oppdeling av boenhet
- > Lovdata: Forskrift om endring i forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
- > Lovdata: Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift)

Du må fremdeles søke

Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt.

Dette blir enklere

Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt. Når du gjør om rom i bolig fra før 1. juli 2011 blir noen krav lempet:

- Tak høyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger
- Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Dette gjelder som før

Selv om noen krav blir enklere å følge, må du fremdeles passe på at alle tekniske krav blir fulgt. De viktigste kravene skal sikre at det nye rommet ikke skal være farlig å bo og oppholde seg i. Noen eksempler på krav du må passe på og som ikke er endret er:

- krav om brannsikkerhet
- krav om at bærekonstruksjoner må være sikre (gjelder særlig loft som ikke har oppholdsrom fra før)
- krav om at du må bygge så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet (spesielt viktig hvis du bygger i kjeller)
- krav om at rommet må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig innneklima uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holde temperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren

For hvilke boliger og rom gjelder endringene?

For at disse endringene skal gjelde din bolig, må:

- Boligen være fra før 1. juli 2011, det vil si at det må være søkt om byggetillatelse før denne datoen
- Rommet du vil endre må ligge inntil et annet oppholdsrom, det vil si at rommene må dele vegg, tak eller gulv

1.4 Hva sa gårsdagens regelverk?

§ 31-2 i PBL erstattet i praksis § 87 i PBL av 1985.

Når den kom så ble det sagt at § 31-2 i PBL 2008 var en videreføring av § 87 i PBL av 1985 og at den i praksis ikke var annerledes enn § 87 men det var den.

Hele § 87 tas ikke opp mer men der 1.setning i § 31-2 sier at man må følge dagens krav fullt ut så sier § 87 ikke helt det samme (utdrag med egen understrekning):

§ 87. Endring og reparasjon av bestående bygning

1. Arbeid på bygning må ikke utføres, hvis det vil føre til at bygningen kommer i strid med denne loven - herunder bestemmelser gitt i medhold av loven - eller at den kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er.

Denne passusen ble som regel praktisert slik at man primært søkte å gjennomføre tiltak helt i samsvar med de nybyggskrav som gjelde. Dersom det ikke var mulig så ble det praktisert slik at man allikevel kunne gjennomføre tiltak så frem de helt klart førte til en forbedring og en økt grad av samsvar med nybyggskrav.

Unntakene var ved bruksendringer som førte til strengere krav, ved større tilbygg og større fornyinger, osv. samt ved hovedombygging hvor da gjeldende bygningstekniske krav ble brukt i sin helhet som for nybygg.

I de tilfellene så kunne man bruke § 88 for å søke om unntak dersom man slet med å ivareta kravene og det tilsvarer da unntaks bestemmelsen som er i § 31-2 4.ledd.

Det gav ikke bare en praksis som gjorde at det systematisk ble gjort store forbedringer på de bygninger som det ble gjort tiltak på men det førte også til at tiltakshaverne ikke opplevde en stor risiko i forbindelse med tiltak fordi de ikke måtte søke om fravik til kommunen.

På denne måten så slapp kommunene å gjøre vanskelige vurderinger og de som gjennomførte tiltak slapp den usikkerhet som det å måtte søke om unntak for alt mulig av krav medfører.

På brannsikkerhet så gjordes det slik at man i utgangspunktet la dagens krav til grunn men at man, dersom det ikke var mulig å oppgradere bygningen helt ut til dagens krav allikevel kunne gjennomføre tiltakene men da kun forutsatt at brannsikkerheten ble betydelig bedre enn hva den var.

På den måten så lå ikke nybyggskravene ikke i samme grad til hinder for å gjennomføre tiltak som det gjør i dag og man fikk gjort betydelige forbedringer av brannsikkerheten i bygningene.

I dag er det slik at tiltakshaver og andre i bransjen ikke kan gjøre disse vurderingene selve men at de heller må søke kommunen om unntak dersom det er ikke er mulig å nå helt 100 % opp til dagens krav.

Når det så søkes om unntak så oppleves det samtidig som at kommunene systematisk avslår søknader om unntak i forhold til brannkrav.

I praksis så medfører det at tiltak i mange tiltak droppes helt og at man ikke får bruke bygninger slik som de burte brukes. Det medfører i sin tur også det at bygningene da ikke får den branntekniske oppgradering som de burte ha hatt. De blir heller stående med samme (ofte dårligere) brannsikkerhet som før uten at det gjøres noen grep for å få til forbedringer.

Så i forhold til det så har den regelverksendring som ble gjort til § 31-2 i PBL 2008 hatt en veldig uheldig effekt på graden av branntekniske oppgraderinger av eksisterende bygninger og det antar at den har hatt tilsvarende negative effekt på graden av oppgraderinger også på andre områder.

§ 87 opplevdes som betydelig enklere å forholde seg til enn § 31-2.

Selv om jeg ikke har noen konkrete tall å vise til så antas det at verken kommuner, bygge- og eiendomsnæringen og privatpersoner opplevde det da gjeldende regelverket som å være i nærheten av like vanskelig å bruke som dagens regelverk.

Det anbefales derfor at dere i større grad ser til § 87 i PBL av 1985 når det gjelder å få løst de utfordringer som dagens regler medfører.

Det er store, tydelige og i praksis svært sentrale forskjeller mellom § 31-2 i PBL 2008 og § 87 i PBL 1985 og disse forskjellene betyr mye for de store problemer som man opplever i dag.

1.5 Hva sier forslaget og i hvilken grad løser det dagens problemer?

Det oppgitte forslaget er formulert slik:

§ 31-2 Krav som skal være oppfylt ved alle tiltak på eksisterende byggverk

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder

lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav som nevnt i første ledd. Dette kan gjøres dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Dette suppleres også med et forslag til ny § 31-4:

§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi tillatelse til å unnta helt eller delvis fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnyttning.

Unntak kan bare gis dersom kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,*
- b) om og i hvilken grad kravene det søkes unntak fra, er av betydning for sikkerhet, helse og miljø*
- c) tiltak som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis helt eller delvis unntak,*
- d) fordeler som oppnås med tiltaket.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter denne bestemmelse.

Selv om man ved første øyekast kan se at forslaget er annerledes enn dagens formuleringer så er det avgjørende punktet i hvilken grad som man kan forvente at forslaget vil løse dagens utfordringer eller ikke.

På de helt sentrale punkt som har tatts opp i dagens regelverk så er regelverket i praksis uendret.

Dagens krav gjelder fortsatt for hele tiltak, det må fortsatt søkes om unntak og det finnes fortsatt ikke noen forskrifter eller andre klare føringer på hvordan regelverket skal brukes.

Det er en del motsigelser i forslaget. På den ene siden så sier man på side 1 og 2 i høringsnotatet at man vil unngå *forskjellsbehandling og uforutsigbarhet* og at man vil unngå at *Kostbare krav og uklare regler fører til at bygningseiere unngår å gjøre tiltak eller velger tiltak som ikke omfattes av loven, selv om det i realiteten er behov for mer omfattende arbeid.* Så sier man også det at man *For å sikre en god utnyttelse av en mangfoldig og sammensatt bygningsmasse, må regelverket også gi rom for fleksibilitet og stille et kravsnivå som lar seg oppfylle i praksis.*

Så sier man samtidig det at man vil at kommunene selve skal vurdere hvilke krav som skal gjelde (gir fortsatt uforutsigbarhet for tiltakshaver og forutsatt stor og vanskelig arbeidsmengde for kommunene) og at man i praksis vil videreføre dagens krav uendret (hvilket ikke vil redusere kostnadene) og det kommer fortsatt til å

føre til at bygningseiere unngår å gjøre tiltak eller velger tiltak som ikke omfattes av loven, selv om det i realiteten er behov for mer omfattende arbeid.

Det sier seg selv at økt eller uendret grad av kommunal adgang til å vurdere regler i det enkelte tilfelle ikke vil gi økt forutsigbarhet. Det medfører heller det motsatte.

Vi er kjent med at departementet også i dag mener at det er rimelig å gi tillatelse til tiltak dersom det skjer en forbedring men slik tenker ikke nødvendig kommunene verken i dag eller i morgen. Det vises i den anledning til sak 18/2810 og det anbefales at dere ser på den for å få eksempel på hvordan dagens regler slår ut. Med det forslag som nå foreligger så kan vi dessverre ikke se at det vil slå noe annerledes ut i morgen.

Det kan ikke ses at de foreslåtte endringene av regelverket gir noen forskjell fra slik som det er i dag. Kommunen har allerede i dag disse mulighetene og vi kan ikke se at mulighetene blir verken større eller mindre av de endringer som er foreslått.

Det kan heller ikke ses at de foreslåtte endringene kommer til å gjøre regelverket noe som helst enklere, klarere og mindre komplisert å forstå og praktisere for kommuner, bygge- og eiendomsnæringen og privatpersoner.

Det kan heller ikke ses at det blir lettere å vite hvilke krav som må oppfylles og det kan ikke ses at regelverksendringene i seg selv kommer til å føre til at praktiseringen blir likere og mindre avhengig av hvilken kommune eller saksbehandler som har saken.

De aller fleste tiltak som gjøres i eksisterende bygninger faller inn under det som i dag er 1.setning i § 31-2 og da muligens også 4.avsnitt. Dette er helt sentrale punkter, utfordringer og hindringer som både kommuner, bygge- og eiendomsnæringen og privatpersoner sliter med i dag.

Slik som vi ser det så er reglene på disse helt sentrale og helt avgjørende punkt for de aller fleste tiltak i eksisterende bygninger i praksis uendret i de forslag som er lagt frem og endret ordlyd kommer ikke til å løse de utfordringer som man har i dag.

I høringsnotatet så står det også på i avsnitt 3 på side 3 at alle hovedregler i praksis blir videreført og da blir i praksis også dagens problemer og utfordringer videreført.

I høringsnotatet så sies det at man *For at det skal bli enklere å søke om unntak og behandle en slik søknad, foreslår vi en ny bestemmelse som angir vilkår og aktuelle vurderingsmomenter.*

Det er ikke vanskelig å søke om unntak i dag og det er ikke vanskelig for kommunen og vurdere unntakene men vurderingene spriker i alle retninger og medfører som regel avslag på byggesøknadene.

Det er ikke noe i de forslag som er lagt frem som tilsier at de foreslåtte endringene kommer til å medføre noen som helst forandring av dette.

Slik som det fremstår i dag så kan det ikke ses at forslagene kommer til å bidra til at man får løst de problemer som man har i dag.

1.6 Hva skal til for å forbedre dagens regelverk?

Dersom man ønsker å redusere forskjellsbehandling og uforutsigbarhet for den som vil endre bygget sitt så kreves det tydelige og klare regler som faktisk og reelt utvider boligeiers handlingsrom og som faktisk stimulerer til oppgraderinger.

Man trenger å også å redusere antallet tilfeller hvor kommunen trenger å gå inn og gjøre skjønnsmessige vurderinger. Dels fordi det skaper uforutsigbarhet og dels fordi det er vanskelig og tidkrevende for kommunen.

Det er kun på den måten som man vil kunne løse mye av de utfordringer som man har registrert.

Dagens system sikrer dessverre ikke dette og de er et direkte hinder dersom Regjeringen ønsker å oppnå de mål som man har satt opp og vi kan dessverre ikke se hvordan de oppgitte forslagene skal bedre denne situasjonen.

Det sies i høringsnotatet at det er *et mål at regelverket gir kommunen handlingsrom til å stille krav som lar seg oppfylle i praksis, og som kan tilpasses det aktuelle byggverkets fysiske forutsetninger*. Man skriver også at kommunen, så lenge det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, kan legge vekt på byggverkets alder, type, tekniske standard og bevaringsverdi.

Problemet er dog slik som vi opplever det ikke handlingsrom, problemet er uforutsigbarhet og regler som er krevende og vanskelige for alle de som arbeider med de endte det er kommuner, bygge- og eiendomsnæringen eller privatpersoner.

Dersom endringene gjøres som foreslått så kan vi ikke se at noen av de utfordringer som man opplever med dagens regelverk blir løst. § 31-2 fjerde ledd fungerer ikke i dag etter sin hensikt og den trenger å endres.

Problemet med den foreslåtte endringen (ny § 31-4) er at den troligvis ikke vil virke noe bedre og den vil ikke løse de problemer som man har. Kun det å redusere antallet tilfeller hvor man trenger å vurdere tiltak så vil situasjonen bli betydelig bedre for alle parter og kun da vil man oppleve at flere faktisk gjennomfører tiltak.

Det avgjørende for hvorvidt tiltak i eksisterende bygninger bør gjennomføres eller ikke bør ene og alene være at situasjonen blir bedre enn hva den er. Dersom man legger nivået der så kommer mange å gjøre tiltak. Dersom man legger nivået (slik som i dag) på nybyggskrav så kommer mange fortsatt droppe det å gjøre noen forbedringer i det hele tatt.

For å vise hva vi mener vil kunne løse dagens utfordringer så ser vi spesielt to ting som utmerker seg.

Det ene er endringer i stil med de endringer som man gjorde 1.januar 2016 som medførte helt klare regler for enkelte tiltak og som utvilsomhet har vært noe som er i tråd med det som Regjeringen sier at man vil oppnå.

Det vises i den anledning til følgende utdrag fra <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/enklere-a-ta-i-bruk-bod-loft-og-kjeller-som-oppholdsrom>

Enklere å ta i bruk bod, loft og kjeller som oppholdsrom

Fra 1. januar 2016 blir det enklere å gjøre om bod, loft og kjeller til oppholdsrom. Dette betyr at flere boder med små grep kan gjøres om til oppholdsrom. Forutsetningen er at rommene er inne i boligen og at boligen er fra før 1. juli 2011.

Sist endret 03.12.2015



Relatert innhold:

- > Nye byggeregler for bruksendring i eldre boliger - spørsmål og svar
- > Bruksendring i boliger - spørsmål og svar
- > Enklere å bygge om og leie ut egen bolig fra nyttår
- > KMD: Fakta om endringene
- > Tydeliggjøring av søknadsplikt for oppdeling av boenhet
- > Lovdata: Forskrift om endring i forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
- > Lovdata: Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift)

Alle slike endringer og klargjøringer vil sikre oppnåelse av de målsetninger som man sier at man har med det at man vil endre på regelverket.

Det forutsetter dog det at man faktisk gjør det arbeidet for det som er av relevante tiltak slik at man begrenser behovet for vurderinger og bruk av skjønn (med tilhørende uforutsigbarhet) mest mulig.

Det andre alternativet som man også kan bruke er å gå tilbake til reglene slik som de var i § 87 i PBL av 1985 og da spesielt i forhold til følgende punkt.

§ 87. Endring og reparasjon av bestående bygning

1. Arbeid på bygning må ikke utføres, hvis det vil føre til at bygningen kommer i strid med denne loven - herunder bestemmelser gitt i medhold av loven - eller at den kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er.

Denne passusen ble som regel praktisert slik at man primært søkte å gjennomføre tiltak helt i samsvar med de nybyggskrav som gjelde. Dersom det ikke var mulig så ble det praktisert slik at man allikevel kunne gjennomføre tiltak så frem de helt klart førte til en forbedring og en økt grad av samsvar med nybyggskrav.

Unntakene var ved bruksendringer som førte til strengere krav, ved større tilbygg og større fornyinger, osv. samt ved hovedombygging hvor da gjeldende bygningstekniske krav ble brukt i sin helhet som for nybygg. Fikk man problemer i de tilfellene så kunne man da søke om unntak etter § 88 som i praksis tilsvarer den unntaksbestemmelsen som man har i § 31-2 i dag og som man foreslå videreført i § 31-4.

Dette gav ikke bare en praksis som gjorde at det systematisk ble gjort store forbedringer på de bygninger som det ble gjort tiltak på men det førte også til at tiltakshaverne ikke opplevde en stor risiko i forbindelse med tiltak fordi de ikke måtte søke om fravik til kommunen.

På denne måten så slapp kommunene å gjøre så mye vanskelige vurderinger og de som gjennomførte tiltak slapp den usikkerhet som det å måtte søke om unntak for alt mulig av krav medfører.

Det ville ha løst veldig mye av de problemer som man opplever i dag.

1.7 Forslag til konkrete formuleringer for § 31-2 og 31-4

I forhold til noen av de utfordringer som det er pekt på så kan det se ut som at man, ved å gjøre noen mindre justeringer, kan få redusert noen av de problemer som man erfarer i dag. Nedenfor er forslag (endringer med understrekning) hvor man igjen tar inn noen av de prinsipper som gjelder for § 87 i PBL 1985:

§ 31-2 Krav som skal være oppfylt ved alle tiltak på eksisterende byggverk

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven i den grad det er mulig. Tiltaket må ikke medføre mindre grad av samsvar med gjeldende krav enn for byggverket slik som det er.

Ved hovedombygging gjelder kravene etter loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.

I de tilfeller som det gjennomføres tiltak som hovedombygging, betydelig bruksendring eller andre omfattende tiltak hvor kravene i loven normalt gjelder fullt ut kan det allikevel søkes om unntak fra krav etter de regler som står i § 31-4.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav som nevnt i første ledd. Dette kan gjøres dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi tillatelse til å unnta helt eller delvis fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnyttning.

Unntak kan bare gis dersom kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

- a) *byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,*
- b) *om og i hvilken grad kravene det søkes unntak fra, er av betydning for sikkerhet, helse og miljø*
- c) *tiltak som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis helt eller delvis unntak,*
- d) *fordeler som oppnås med tiltaket og i forhold til det så skal det legges avgjørende vekt på om tiltaket medfører bedre sikkerhet, helse og miljømessige forhold sammenliknet med om tiltaket ikke gjennomføres.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter denne bestemmelse.

For å få løst de problemer som er registrert med dagens regelverk så trenger man å gjøre disse justeringene. Ellers vil man fortsette å oppleve tilnærmet samme problemer som i dag.

2 Spesielt om bedre utnyttelse av dagens bygningsmasse – bygårder og loft

I kapittel 4.2 så står det i høringsnotatet å lese følgende:

Med de foreslåtte endringene kan kommunen legge avgjørende vekt på at byggverket får bedre standard selv om det ikke nødvendigvis oppfyller alle tekniske krav. Forslaget kan blant annet bidra til at flere eldre bygårder oppgraderes til høyere standard, og i tillegg at det blir enklere å utnytte de mange uinnredede loftene som finnes i store byer. Dette bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, noe som er positivt for både bygningseier og samfunnet.

Det er derfor naturlig at vi sier noe om dette.

Vedlagt er noen dokumenter som omhandler dette viktige tema. Det vises i den anledning også til de dokumenter som foreligger i departementets sak 18/2810. Det anbefales at dere ser på disse.

Det er også et godt eksempel på problemene med dagens regler og hvordan de praktiseres.

Dersom de endringer som er foreslått ovenfor i kapitlet med Forslag til konkrete formuleringer for § 31-2 og 31-4 ble gjennomført så kan det hende at det hadde vært enklere å få løst slike saker men dette er nok heller et område hvor det faktisk er behov for endringer i stil med de som ble gjort for innredning av loft i 2016.

2.1 Dagens problemer

Regjeringen har gitt politiske føringer <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/nyemner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/> om at by- og tettstedsutviklingen skal fortettes, ved bruk av areal innenfor byggesonen, hvor ubrukte loft i eksisterende 1850-1930 bygårder er disponible for både flere og ikke minst større boenheter.

Det foreligger i dag betydelige hindringer for å oppnå det å få oppgradert eldre bygårder til høyere standard og det foreligger store behov for å gjøre det enklere å utnytte de mange uinnredede loft som finnes i store byer.

En av de store hindringene er krav til brannsikkerhet og hvordan de håndteres og praktiseres i dag hvor det er vanskelig å få løst rømning fra loft på samme måte som for nybygg man trenger å gjøre justeringer av dagens regelverk. Dette fordi det kan være svært vanskelig og iblant umulig å få opp trapperom til loft.

Slik som dagens regelverk er formulert så blir det enten til at loft innredes uten at brannsikkerheten forbedres eller at det gis avslag uansett om man gjennomfører svært effektive brannsikkerhetstiltak som sprinkling.

Sprinkling er nok det aller mest effektive brannsikkerhetstiltak som finnes. Det er ikke bare beskrevet i høringsnotat 14/2354 som beskrives nedenfor men også i, for eksempel, Prosjekt om brannsikker bygård (Oslo brann- og redningsetat 2007), Stortingsmelding nr.35 2008/2009, Høring om innføring av TEK10, NoU 2012:4 Trygg hjemme fra 2012, Analyse av dødsbranner i Norge fra 2017 med mange flere.

Direktoratet for byggkvalitet uttalte i 2010 for eksempel følgende:

Det er i boliger personer omkommer i brann, og 80-90% dør i den branncellen der brannen startet.

Mange brannsituasjoner kan bare håndteres av et automatisk slokkeanlegg. Et automatisk slokkeanlegg kan også redde personer nær brannen (i rommet der brannen starter). Et automatisk slokkesystem (sprinkleranlegg) vil være effektivt mot de fleste branner. Tiltaket er effektivt både for å beskytte personer i leiligheten/ branncellen der brannen starter, og andre personer i bygningen. Det viktigste er at de byggverk som har behov for et automatisk slokkesystem som redder menneskeliv, får det. Den rent bygningsmessige utformingen er da av mindre betydning.

All statistikk og erfaring viser at sprinkleranlegg er det tiltaket som med høyest pålitelighet og sannsynlighet kan redde disse fra å omkomme og at det faktisk nesten aldri omkommer folk i sprinklede boliger. Økt installasjon av sprinkleranlegg kommer derfor til å spare veldig mange liv som ellers ville gått tapt.

Man kan dog i dag, pussig nok, ha en bygård hvor boenheter er utvidet på loft hvor trapperom går til loft men uten at det er gjort vesentlige tiltak for å bedre brannsikkerheten som er godkjent og en bygård hvor boenheter også er utvidet til loft og det er gjort betydelige tiltak som brannalarmanlegg, sprinkling og oppgradering av brannceller og rømningsveier men uten at trapperom går til loft som er underkjent og ikke får brukstillatelse.

Det oppleves som svært urimelig og u hensiktsmessig. Det er ikke bare en stor hindring i forhold til økt utnyttelse av eksisterende loft men det er også svært uheldig for brannsikkerheten og reglene trenger å endres.

2.2 Forslag til nye endrede regler TEK § 11-13 3.ledd

I 2015 / 2016 (høringsnotat datert 10. juni 2014 s.nr. 14/2354) laget man helt konkrete føringer for enkelte tiltak og at man gjorde helt konkrete og klare regler for enkelte tiltak.

I den forbindelse så gjorde departementet noen viktige observasjoner om problemene med enkelte punkt slik som i forbindelse med den foreslåtte endringen i § 11-13 3.ledd. Der var ønsket/hensikten å motivere til økt bruk av boligsprinkleranlegg, som da også kunne forventes å redusere antallet drepte i brann i Norge betydelig samtidig som at man gjør det enklere og rimeligere å gjøre innredning av loft til bolig i både eksisterende og i nye bygninger.

Å søke om dispensasjon fra kravet om utgang fra hvert plan utgjør en vesentlig prosjektrisiko for utbygger. Det er også erfaring med at kommuner ikke gir dispensasjon fra brannkrav, uavhengig av hvilke kompenserte tiltak som iverksettes.

Den totale sikkerheten i byggverket blir vesentlig høyere ved å installere et automatisk slokkeanlegg. Det er også krav om automatisk røykdeteksjon. Personikkerheten for de som oppholder seg på øverste plan (loftet) vil derfor også bli vesentlig høyere med et automatisk slokkeanlegg i tillegg. Den tilgjengelige rømningstiden økes vesentlig, og det anses uproblematisk å rømme via underliggende plan.

Slik forslaget er formulert vil det også omfatte annet enn småhusboliger, for eksempel der en eksisterende leilighet i en 4 etasjes bygning utvides til loft. Under forutsetning av at byggverket har/får automatisk slokkeanlegg anses personikkerheten ivarett også i slike tilfeller.

Det ble dog så dessverre justert og slik som det er i dag så praktiseres det som at det ikke er i tråd med TEK å rømme via underliggende plan i eldre bygårder selv om det installeres sprinkleranlegg i hele bygården.

Det foreslås her at reglene justeres slik at det som man tok opp i høringsnotatet blir mulig å praktisere.

Kommunen godkjenner erfaringsvis ikke unntak fra TEK på brannkrav uansett hvilke andre tiltak som gjennomføres og de problemer som ble identifisert i høringsnotatet er i høyeste grad fortsatt gjeldende.

KMD har i den anledning for så vidt uttalt at de mener at det hadde vært rimelig dersom kommunen godkjente slike tiltak. Det vises i den anledningen til følgende uttalelse i sak 18/2810.

1.4. *Unntak fra tekniske krav:*

I eldre bygårder vil brannsikkerheten ofte være dårligere enn i nye byggverk, og departementet er enige i at installasjon av et heldekkende automatisk slokkeanlegg vil gi en vesentlig forbedring av brannsikkerheten. Departementet mener også at et slikt anlegg vil kunne kompensere f.eks. for bygningsmessige svakheter.

Eldre byggverk har ulik brannteknisk tilstand, og hva som kan lempes på (i forhold til nybyggkrav) må analyseres og dokumenteres av *ansvarlig prosjekterende* i hvert enkelt tilfelle. Vurderingen av hvilke krav som gjelder i TEK17, og hvilke krav det må *søkes unntak fra*, må gjøres konkret i hvert enkelt prosjekt, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Departementet ser at det kan virke urimelig at det ikke gis muligheter som påpekt i henvendelsen når hele bygårder blir oppgradert til et høyere sikkerhetsnivå, bl.a. med installering av heldekkende automatisk brannslukkeanlegg i hele bygården.

Det er tiltakshaver, alternativt ansvarlig søker, som har ansvar for å begrunne hvorfor det vil være forsvarlig å gi unntak. Det er en helhetsvurdering som må ligge grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak. *Det avgjørende bør etter departementets oppfatning være at det skjer en forbedring, særlig av sikkerhetsnivået.* Vi viser til pbl. § 31-2 fjerde ledd, hvor hensynet bak § 31-2 fjerde ledd er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes i stedet for å forfalle, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 349.

Vi vil påpeke at slike saker som beskrevet *må finne sin løsning mellom tiltakshaver, ansvarlig prosjekterende og den aktuelle kommune.* Vi håper og tror at kommunen kan bidra til å komme frem til en konstruktiv løsning på situasjonen.

Men kommunens praksis er som beskrevet i høringsnotat datert 10. juni 2014 s.nr. 14/2354 å avslå slik og det medfører en stor mengde ubrukte loft.

Så lenge det er behov for å søke om unntak så har man store problemer med regelverket og uforutsigbarhet og det er derfor behov for å endre på disse reglene i TEK § 11-13 3.ledd i tråd med følgende:

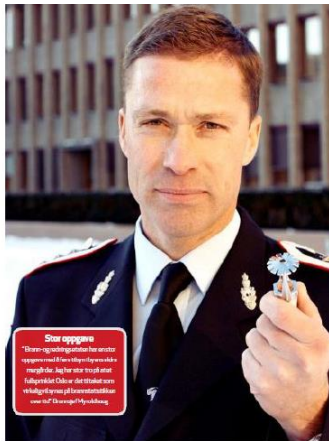
(3) Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning.

I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannslukkeanlegg i branncellen.

Der man bygger om eksisterende bolig eller etablerer en ny bolig i en bygning som ble omsøkt før 1.7.2011 kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannslukkeanlegg i branncellen uansett om det stilles krav om heis eller ikke.

Dersom man gjør den endringen så vil man i større grad se at eksisterende loft blir brukt og man vil derved også legge opp til at Regjeringens målsetninger om fortetting i byene gjennom økt bruk av eksisterende bygningsmasse vil oppnås <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/nyemner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/>.

Man vil også se en betydelig forbedring av brannsikkerheten i eksisterende bygårder. Brannsikkerheten i slike gårder er ofte svært dårlig og Oslo brann- og redningsetat har beskrevet det som *brannproblem nr.1 i Oslo*. Samtidig så har man beskrevet sprinkleranlegg som løsningen.



Brann- og redningsetaten har stor tro på at sprinkler er det mest egnede tiltaket i eldre murgårder uten tilfredsstillende brannsikkerhet, og er det tiltaket som virkelig vil synes på brannstatistikken.

Automatisk slokkeanlegg – BREs holdning



Brann- og redningsetaten

Dersom man ikke gjør den endringen så kommer man trolig fortsette å se en stor mengde uinnredede loft og en stor mengde bygårder med dårlig brannsikkerhet.

Det vises til sak 18/2810 i departementet og vedlagte presentasjoner for mer informasjon.

Vi ønsker gjerne en fortsatt dialog om dette og vi er disponible for møte med departementet for å få bedret regelverket.

3 Del 2 Korttidsutleie og hyblifisering

I dette kapittel så kommenteres de foreslåtte endringene kort.

Det kan ikke ses at de endringer som er foreslått kommer til å gjøre regelverket enklere å håndtere.

Det er i dag en stor utfordring for alle parter hvordan forskjellige tiltak skal defineres og i hvilken grad utleie skal anses som næringsvirksomhet eller ikke.

Kun en bedre og klarere definisjon på hvor grensen mellom tillatt og ikke-tillatt utleie går vil ha noen effekt.

Det er grunn til å gjøre dere spesielt oppmerksom på at det har utrolig stor betydning for hvilke brannsikringskrav som stilles hvorvidt en bygning defineres som bolig (risikoklasse 4) eller næringsvirksomhet / hotell (risikoklasse 6).

Blant annet så stilles det krav om to trapperom i risikoklasse 6 mens det holder med ett trapperom i risikoklasse 4.

Det anbefales ikke at man gjennomfører et slikt grep. Spesielt for nye boliger fordi de er sprinklet og fordi den bygningstekniske utformingen da har lite å si.

Det finnes, etter foreliggende statistikk og erfaringer ikke noe som tilsier at man trenger å øke den tekniske brannsikkerheten betydelig ved utleie av boliger sammenliknet med hva som allerede kreves for boliger.

Det vises i den anledning til vedlagt presentasjon og blant annet følgende kommentarer fra Direktoratet for byggkvalitet.

De fleste som omkommer i brann dør altså i boliger, og 80 – 90 % i den boenheten der brannen startet. For å redusere branndødsrykningen hos personer med nedsatt funksjonsevne må det derfor iverksettes tiltak i boenhetene.

Et automatisk slukkesystem (sprinkleranlegg) vil være effektivt mot de fleste branner. Tiltaket er effektivt både for å beskytte personer i leiligheten/ branncellen der brannen starter, og andre personer i bygningen.

Dette betyr at innføring av automatiske brannslukkeanlegg i boliger for den angitte aldersgruppen, hvor andelen personer med nedsatt funksjonsevne vil være høy, vil bidra til å jevne ut forskjellen i branndødsrykningen.

Det er type beboer som bestemmer lønnsomheten, ikke type bolig. Krav om slukkeanlegg begrenses likevel til boligbygninger hvor det er krav om installasjon av heis, dvs. boligblokker med mer enn 2 etasjer. Dette er den boligtypen hvor storulykkespotensialet vurderes å være størst, og nødvendig tid for rømning og redning er lengst.

Kravet om automatisk slukkeanlegg omfatter alle byggverk i risikoklasse 6. Dette er byggverk beregnet for et større antall sovende personer, personer med nedsatt funksjonsevne og i større eller mindre grad også permanent sengeliggende personer. Dette er byggverk hvor nødvendig rømnings- og redningstid kan være svært lang, og hvor det ikke er mulig fullt ut å kompensere den høye risikoen med organisatoriske tiltak.

I boliger i risikoklasse 4 er prosjektert under forutsetning av at personer kan bringe seg selv i sikkerhet. Det aksepteres likevel fortsatt at personer blir eldre og dårlige til beins uten av dette påvirker risikoklassen. Krav om automatisk slokkeanlegg skal ivareta den økte risikoen...

Når det prosjekteres boliger spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne er det derimot brudd på forutsetningen for risikoklasse 4.

Brannklasse 1 eller 2 anses ikke av vesentlig betydning for personsikkerheten. Det viktigste er at de byggverk som har behov for et automatisk slokkesystem som redder menneskeliv, får det. Den rent bygningsmessige utformingen er da av mindre betydning.

Dersom man legger strenge begrensninger så kommer det til å føre til en stor rekke problemer og en helt rekke bygninger kan komme til å bli ulovlige å bruke.

Dette gjelder ikke minst langs med fjell og sjø hvor mange, for å finansiert sin fritidsbolig, er helt avhengig av å få leie denne ut når de ikke bruker den selv.

Dersom slike bygninger vil bli sett på som hoteller / næringvirksomhet så kommer det til å få store konsekvenser og det har allerede vært flere saker hvor definisjonen har vært et tema i forhold til brannsikkerhet.

Ta gjerne kontakt dersom dere vil vite mere.

Dersom man er interessert i å legge hindringer i å begrense hvor omfattende utleie som gjøres i enkelte bygninger så foreslår vi heller at man avventer og ser på hvilke effekter som de relativt nye kravene om at man kun får kjøpe maks 2 leiligheter per sameie eventuelt kommer til å få.

Det kan hende at det også er en god idé å gjøre de endringer i eierseksjonsloven som er foreslått.