

DiBK
post@dibk.no

Vår dato 11.05.2015
Deres dato 25.02.2015
Vår referanse
Deres referanse 15/1248

Forenklinger til SAK10 og TEK10 – Eksisterende Bygg

Byggmesterforbundet har gjennomgått høringsforslaget og fremkommer nedenfor med sine merknader.

Generelle kommentarer

Det opplyses i høringsdokumentene at forslaget baserer seg på regjeringens generelle fokus på forenkling av lover og regler for å skape en enklere hverdag for "folk flest". I denne sammenheng vises det til man ved dette forslaget vil gjøre det enklere å gjennomføre tiltak i eksisterende byggverk.

Byggmesterforbundet er meget positive til regjeringens bred fokus på forenklinger av regelverk, men er overrasket over at man i denne sammenhengen trekker inn detaljer i byggeforskrifter som et problem for "folk flest". Dette fordi byggesaksregler og tekniske minimumskrav gjennom forskrift er til for å sikre minimumsnivå for de tiltak som gjøres, og den kompetanse som kreves for å sikre denne kvaliteten. Grunnleggende er det her snakk om liv, helse og byggkvalitet. Vi finner det overraskende at forslaget baserer seg på det grunnlag at disse områdene av regelverket er innrettet mot folk flest, når det er slik at det i hovedsak er ment for å praktiseres av en profesjonell næring.

Forslaget kan ikke tolkes annerledes enn at myndighetene mener det ikke er nødvendig med kompetanse for å arbeide med tiltak i sammenhenger hvor man endrer forutsetningene for bruken av bygg. Fra et profesjonelt ståsted vil Byggmesterforbundet gi uttrykk for at det er meget overraskende at man har inntatt et slikt standpunkt. Dette fordi man inntil nå har vært en oppfatning, også på myndighetssiden, av at kompetanse henger grunnleggende sammen med kvalitet. Videre at det nettopp er i slike sammenhenger det utløses problemstillinger som er vanskelig å se for "folk flest".

Ytterligere begrunnes forslaget med at dette vil bidra til bedre tilgang på utleieboliger og dermed redusere presset i boligmarkedet. Byggmesterforbundet finner denne begrunnelsen meget

underlig. På en rekke andre områder har myndighetene opp igjennom årene skjerpet byggetekniske krav, hva gjelder energieffektivitet, brann, inneklima, fukt og andre forhold. Vi er i hovedsak enig i en slik generell utvikling og historisk er det slik at de fleste kravene kommer som følge av økt kunnskap. Videre i forhold til hva som skal sikre gode bygg knyttet til klimautfordringene, liv og helse. Hvis myndighetene mener at grunnleggende tekniske krav står i veien for boligbyggingen må man se hele boligmassen i en helhetlig sammenheng, og dette må også få konsekvenser i nybyggingsmarkedet. Slik forslaget fremstår er det grunnleggende lagt opp til å akseptere helt andre og dårligere boforhold i dette segmentet, enn i boligmarkedet for øvrig. Vi stiller oss uforstående til at myndighetene legger opp til en slik bygningspolitikk.

I forslaget henvises det til utviklingen gjeldende kvalitetskravene i TEK10 og at dette aktualiserer en bedre tilpasning av byggetekniske krav til eksisterende bygg. Dette fordi det vil være vanskelig å tilpasse nye tekniske krav ved arbeider på eksisterende byggverk. Byggmesterforbundet er enig i dette og anser videre at det er en generell problemstilling ved arbeider på eksisterende bygg, og ikke knyttet til etablering av utleiedeler i eksisterende boenheter. Byggmesterforbundet mener at dette best løses ved en etablering av "rehabtek". Dette etter samme spor som i den svenske modellen hvor det i det enkelte tiltak gis en begrunnelse der man ikke kan følge den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift for nybygg. Byggmesterforbundet beklager at DiBKs arbeide med en vurdering av behovet for en "rehabtek" har stanset opp.

Til forslagene

I høringsnotatet vises det til at forslagene til endringer av SAK10 og TEK10 er knyttet til fire områder:

1. Presisering av søknadsplikten for ny boenhet
2. Unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak
3. Lemping av bygningstekniske krav til romhøyde, utsyn dagslys mv.
4. Forenkling av krav til eksisterende bygg i fareområder

Nedenfor kommenteres de fire ovennevnte områder, og som følge av våre konklusjoner ser vi ikke behov for å kommentere alle konkrete forslag til forskriftsendringer.

1. Presisering av søknadsplikten for ny boenhet

Byggmesterforbundet stiller seg bak og støtter disse tydeliggjøringene i forskriftene gjeldende det som foreslås i ny § 2-2. Dette fordi etablering av ny boenhet som senere fritt kan seksjoneres bort, må ta hensyn til kommunale reguleringsbestemmelser, andre relevante tekniske krav til boenhet og dermed underlegges søknadsplikt med ansvarlig foretak.

Når man så kommer til formålet i høringen hvor det legges opp til bruksendring av underliggende rom (kjeller, loft etc.) for boligformål og utleie, er Byggmesterforbundet uenig i forslaget til at dette kan gjøres med lavere tekniske krav og uten kompetanse.

I de aller fleste tilfeller utløser utleie/bruksendring i boenhet bygningsmessige tiltak som endrer byggets opprinnelige forutsetninger. Unntak fra søknadsplikt her, kombinert med at det ikke er faglig kompetanse (jfr. 2 nedenfor), vil medføre betydelig antall utleieobjekter som ikke ivaretar nødvendige krav til liv og helse. Byggmesterforbundet anbefaler at forslaget trekkes tilbake.

2. Unntak fra krav om bruk av ansvarlig foretak

Gjeldende forslag til endring av SAK10 §3-3 – Bruksendring registrerer Byggmesterforbundet at det ikke stilles krav til kompetanse. Etablering av boligrom for varig opphold i kjeller under terreng og loft krever kunnskap om konstruksjoner, bygningsfysikk, fuktmekanikk og potensiell helseisrisiko.

Samtidig presiseres det at det i forslaget ikke foreslås endringer i dagens krav til sikkerhetsnivå og rømningsveier. Vi finner det underlig at myndighetene forventer at tiltakshaver eller byggeier innehar tilstrekkelig relevant kompetanse til å kunne vurdere dette.

Ved bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, eller omvendt innenfor en bruksenhet mener Byggmesterforbundet at det kreves relevant kompetanse utover det "folk flest" besitter.

Byggmesterforbundet anser ikke dette for å være en forenkling, men en nedvurdering av nødvendig kompetanse og fagmiljøer. Forslaget vil bidra til dårligere bygg, utløse økt risiko og helseutfordringer for beboere.

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

Byggmesterforbundet finner det forunderlig at myndighetene foreslår lemping i den grad som her gjøres. Det burde være åpenbart at det utløses bygningsmessige utfordringer når man tar i bruk kjellere, boder og andre underliggende rom til boligformål. Nedenfor har vi listet opp noen aktuelle eksempler for problemstillingene:

- Store deler av norske kjellere og loft ble aldri planlagt, prosjektert eller bygget som boligrom for varig opphold, og en bruksendring av disse vil i mange tilfeller ikke la seg gjennomføre på en forsvarlig måte uten kunnskap.
- Lempinger på tekniske krav som f. eks. tilstrekkelig ventilasjon, romhøyde, energibruk og lysforhold vil medføre dårlig komfort og kunne påvirke beboers helse negativt.
- Innemiljø er bl.a. påvirket av luftkvalitet, akustikk, lys og stråling.
- Ved bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, som f. eks. etablering av garasje, tekniske rom, bod o.l. i eksisterende boligrom, må det tas hensyn til endrede påkjenninger av konstruksjonene.

Ved lempninger på krav må det vurderes hva som var bakgrunnen for dagens og tidligere krav. Videre vil forslaget begrense brukervennligheten og medføre helseutfordringer.

Selv om det i forskrift kan kreves at selve tiltaket kan utføres etter gjeldende tekniske krav, vil tiltaket også påvirke andre deler av boenheten eller bygningen. Eksempelvis vil det ved

etablering av utleieenhet påvirke konstruksjoner, i tillegg til lyd-, brannsikrings- og luftkvaliteten for hele bygget.

4. Forenkling av krav til eksisterende bygg i fareområder

Byggmesterforbundet oppfatter forslaget slik at det søker å ivareta behovet for mindre tiltak på eksisterende bygg som befinner seg i definerte fareområder. Byggmesterforbundet gir sin tilslutning til forslaget.

Forslag basert på manglende konsekvensutredning

I høringsnotatet opplyses det at det vil bli foretatt en mer grundig konsekvensutredning av forslagene, og at dette arbeidet vil pågå parallelt med høringen.

Til dette er Byggmesterforbundets kommentar at man er forundret over at myndighetene fremkommer med forslag uten at man har en grunnleggende oppfatning av konsekvensene som følge av disse. Man burde kunne forvente at fagmyndigheter, når de sender ut høringsforslag har gjort seg opp sin mening om konsekvensene av sine egne forslag.

Byggmesterforbundet vil anbefale at deler av forslaget trekkes tilbake. Videre at det for bruksendring av underliggende arealer til boligformål må stille krav til kompetanse. Dette for å sikre boliger, og en forenkling med trygghet for brukere/leietakere, som også befinner seg i gruppen "folk flest". Som et forenklingstiltak i denne sammenheng anbefales det at man for denne type arbeider istedenfor søknadsplikt, legger til registreringspliktig tiltak (jfr. byggenæringens forslag i rapporten av 2014 "Enkelt å være seriøs").

Det er også åpenbart at forslaget vil være av stor interesse for andre enn "folk flest". En forventet effekt er at bordet dekkes for spekulasjon og man vil få en større arena for utleie av boliger uten den nødvendige standard og sikkerhet. Så langt har byggereglene fungert som et korrektiv mot denne type aktører. Gjennom dette forslaget gis disse større handlingsrom.

Med vennlig hilsen

Byggmesterforbundet

Frank Ivar Andersen (s)
Daglig leder

Jens Morten Søreide (s)
Fagkonsulent