

Hørings svar til Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass.

Det er foreslått endringer i teknisk forskrifts krav til lagringsplass for boenheter.

Hensikten med krav om innvendig lagringsplass å sikre tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær, mat, sykler mv. som det kan forventes å være behov for enten man bor alene, flere sammen eller i en familie med barn og voksne. Hensikten med kravet til sportsbod er å sikre tilstrekkelig og egnet plass for lagring av større utstyr som benyttes ute, og utstyr som er sesongavhengig.

I TEK 10 er kravet at boenheter skal ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på minimum 3,0 kvadratmeter BRA og sportsbod (bod for sykler, sportsutstyr, barnevogner mv.) på minimum 5,0 kvadratmeter BRA. For 1-roms leiligheter kan innvendig oppbevaringsplass eller bod være minimum 1,5 kvadratmeter BRA eller 2 løpemeter skap, og arealet for sportsbod kan halveres.

Direktoratet foreslår å fjerne krav om innvendig oppbevaringsplass eller bod. Det foreslås også å redusere kravet til sportsbod til 2,5 kvadratmeter BRA for boliger inntil 50 kvadratmeter BRA, uavhengig av antall rom for varig opphold.

Direktoratet mener at forslaget i hovedsak ivaretar hensyn til komfort, og at reduksjon av størrelse på bod for små leiligheter vil gjøre kravet bedre tilpasset behovet, uten at det går vesentlig på bekostning av boligkvalitet.

Virkningene av å redusere kravene til lagring er konsekvensutredet i rapporten "Samfunnsøkonomisk analyse av endrede kravsnivå i Byggteknisk forskrift (TEK 10)". Konklusjonen er at det er samfunnsøkonomisk gunstig å endre kravene til innvendig bodplass, noe som etter det vi forstår er lagt til grunn av direktoratet.

HL stiller spørsmål ved premissene i rapporten hva gjelder effekten av å fjerne krav om innvendig bodplass, samt å halvere kravene til sportsbod for leiligheter opp til 50m² - og således ved konklusjonen. Rapporten ser tilsynelatende bort fra det etter vårt syn mest sannsynlige alternativet, nemlig at forbrukerne mange steder i landet har så liten markedsmakt at eventuell nytte vil tilfalle utbygger. Dersom dette alternativet legges til grunn, vil regelendringen kun medføre overføring av nytte fra forbruker til utbygger, med andre ord at bokvaliteten blir dårligere, mens marginene i byggeprosjektet blir høyere. Dette er ikke en ønskelig situasjon for forbrukerne.

HL er av den oppfatning at gjeldende krav ikke er unødvendig omfattende, og at det er behov for oppbevaringsplassen TEK 10 § 12-10 gir anvisning på. Dersom kravene til lagringsplass i nye boliger settes lavere enn det reelle behovet, medfører det etter vårt syn en økt risiko for at den enkeltes lagringsbehov dekkes gjennom ureglementert bruk av fellesareal, at behovet må dekkes på offentlige arealer eller ved å ta i bruk deler av boarealet til bodareal.

HL støtter ikke forslaget.

§ 13-8. Utsyn.

Huseiernes Landsforbund mener at utsyn fra soverom er viktig for den opplevde bokvaliteten, noe vi oppfatter at Holte Consulting/Proba samfunnsanalyse også legger til grunn i sin konsekvensutredning "Vurdering av å fjerne kravet til utsyn, helt eller delvis". I rapportens sammendrag skriver utreder blant annet:

"Fra forskningen har vi funnet at det er vanskelig å skille mellom utsyn og utsikt i internasjonal litteratur.

Forskningen viser at det er godt dokumentert at utsikt har signifikante positive virkninger for trivsel, helse og

prestasjonsevne."

I utredningens pkt. 6 Konklusjon, skriver utreder:

"Vi mener det er lite sannsynlig at å fjerne av krav om utsyn vil kunne gi positive samfunnsøkonomiske virkninger. Trolig vil virkningen av å fjerne krav om utsyn bli liten. Vi mener at det er en viss fare for at nettovirkningen vil bli negativ, da utsyn kan påvirke helsen til de som oppholder seg i rommet. Vi vil derfor ikke anbefale å fjerne krav om utsyn.

Normalt brukes ikke soverom mye som oppholdsrom. Vi mener derfor at de negative virkningene av å fjerne krav om utsyn fra soverom, trolig vil bli små. Vi anser derfor at å begrense kravet om utsyn til stue og andre oppholdsrom samt arbeidsplasser, er et alternativ."

Utreder anbefaler etter det HL forstår ikke å fjerne krav om utsyn for soverom, selv om de negative virkningene "trolig blir små". HL er derfor usikre på hva den samfunnsøkonomiske begrunnelsen skulle være for endringen, annet enn å tilrettelegge for bygging av boliger med dårligere bokvalitet i pressområder. I disse områdene mener HL det er grunn til å frykte at forbrukerne vil ha så liten markedsmakt at eventuell nytte vil tilfalle utbygger.

Utreder stiller i rapporten også spørsmålstegn ved om ved om brukerne av bygg har full informasjon om betydningen av utsyn.

Dette kan være problematisk der brukeren blir klar over behovet i etterkant. Når et soverom først er bygget uten vindu, vil dette i mange tilfeller heller ikke kunne settes inn i ettertid som følge av fysiske, lovmessige eller planmessige begrensinger. Der bruksendring ikke er mulig, låses bruken av rommet til soverom for byggets levetid.

HL stiller spørsmål ved om brukerne vil å forstå og respektere at et rom som er godkjent som soverom, ikke skal kunne benyttes til andre typer opphold.

HL støtter ikke forslaget.
