

Hørings svar til Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass.

Kommunen er svært betenkt til forslaget om å kutte kravet om innvendig bod og anbefaler at denne bestemmelsen videreføres som i dag. Formålet med teknisk forskrift er å sikre en *minimumsstandard* byggverk må ha for å oppføres lovlig i Norge. Kommunen finner ikke at man ved å lempe på disse minimumskravene legger opp til bygging av bedre boliger. Ser man dette i sammenheng med nasjonale satsningsmål om at eldre skal bo lengre hjemme, og at denne brukergruppen gjerne flytter ut fra større eneboliger og inn i mindre leiligheter med årene, synes det merkelig at man i dette forslaget til ny byggteknisk forskrift legger opp til en løsning hvor man kan velge å bygge boliger med *lavere* funksjonskrav enn tidligere.

Det framstår også underlig at man i samme forslag til å lempe på kravene til innvendig bod, også foreslår å halvere arealkravet til sportsbod for små leiligheter inntil 50 m², når den samfunnsøkonomiske analysen av endrede kravsnivå i byggteknisk forskrift (konsekvensutredningen) for høringen konkluderer med at fjerning av innvendig bod er samfunnsøkonomisk lønnsomt så lenge det sikres oppbevaringsplass i sportsbod.

Konsekvensutredningen sier blant annet at: «*Ettersom innvendig bod og sportsbod til en viss grad kan substituere hverandre, vil nyttetapet av denne virkningen være lavere hvis kravet til sportsbod ikke fjernes samtidig.*»

Begrunnelsen for å ta bort kravet om bod er tilsynelatende kun grunnet i samfunnsøkonomiske forhold. Konsekvensutredningen er snever når det kommer til den metodiske tilnærmingen da den hovedsakelig analyserer data fra arkitekter, utbyggere og eiendomsmeglere, aktører på produksjon/salgssiden av markedet, og hvor de fleste har en økonomisk interesse av at boliger oppføres billigst og med mest mulig avkastning. Forbrukernes perspektiv og behov, eller kommunale planleggere/saksbehandlers syn på saken blir ikke presentert. Blant de hørte aktører er eiendomsmeglerne kanskje den part som står nærmest til å vurdere forbrukernes faktiske behov for bodplass, men her var svarprosenten fra spørreundersøkelsen kun 15%, og det er knyttet usikkerhet til hvor representativ svarene fra denne undersøkelsen er.

Det anslås i konsekvensutredningen at fjerning av kravet om bod vil gi en besparelse i *produksjonskostnader* på 60 000 kroner. Dette er en besparelse som sannsynligvis bare vil komme utbygger til gode.

Konsekvensutredningen sier blant annet at: «*En fjerning av kravet vil potensielt redusere byggekostander og øke verdien av leiligheter som følge av omdisponering av areal.*» Arkitektene i utredninger anslår at 77% av det reduserte arealet som følge av bortfall av bod ville blitt omdisponert til økt boligareal, og ikke nødvendigvis flere leiligheter/boenheter. Det anslås videre at en omdisponering av areal som følge av bortfall av krav om bod ville føre til at leilighetenes verdi ville økt med 1,8%. I et nybygg perspektiv vil en slik "besparelse" på 60 000 kroner sannsynligvis aldri komme forbrukerne til gode, da man faktisk risikerer å måtte betale *mer* for en boenhet uten bod som følge av omdisponering av areal.

Kommunen finner ikke at konsekvensutredning tar for seg klima- og folkehelseperspektivet i analysen. Ved å lempe på kravene til innvendig bod og sportsbod fordrer man til en økt bruk og kast mentalitet, der man inviterer til en boligutvikling hvor forbrukerne ikke lenger har tilstrekkelig lagringsplass for eiendeler. Dette må spesielt ses i sammenheng med at man i samme forslag foreslår å lempe på arealet til sportsbod for små leiligheter på inntil 50 m². Ved å lempe på kravene til sportsbod legger man i økt grad restriksjoner på areal som brukes til opplag av sykkel, ski og andre trenings/fritidsrelatert utstyr og alternative transportmidler.

Oppsummert finner kommunen at de relativt beskjedne byggekostnadene man kan spare på *produksjonssiden* ved å fjerne kravet om innvendig bod ikke står i stil til nytteverdien av lagringsplass. Forslaget legger til rette for en utvikling hvor man reduserer funksjonskravene til boliger, samtidig som man øker boligens verdi og omsetningspris. Tar man den drastiske høykonjunkturen i boligmarkedet over de siste årene i betraktning, anses ikke dette forslaget som et tiltak for å bremse denne utviklingen. Med en ytterligere oppsving i prisvekst risikerer man en situasjon hvor *færre* kommer inn på boligmarkedet enn i dag. Kommunen anser fjerning av kravet om innvendig bod, samt lemping på kravet om størrelse på sportsbod for boliger under 50 m², til å være et skritt i feil retning hva gjelder forslaget til ny teknisk forskrift og minimumskravet til boliger, og anbefaler at kravet om dette i TEK10 videreføres i TEK17.

