

Norske boligbyggelags landsforbund SA

Hørings svar til Forslag til ny byggteknisk forskrift (TEK17)

Forslag til ny forskrift.

10.02.2017

Hei

Vedlagt følger NBBLs høring. Det gjøres oppmerksom på at vi i tillegg står bak egen høring fra Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner.

Mvh Henning Lauridsen

Se vedlegg

- [TEK17.pdf](#)
-

Direktoratet for byggkvalitet

Oslo, 10. februar 2017

Deres ref.
Vår ref. 3713-14169/HL

Høring på ny byggt teknisk forskrift, TEK17

Det vises til høringsnotat datert 10.11.2016.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 42 medlemslag har 990 000 medlemmer, forvalter 490 000 boliger i nærmere 12 000 borettslag og sameier. Boligbyggelagene bidro til igangsetting av ca. 4 200 nye boliger i 2016.

NBBL støtter formålet bak TEK17 om at det skal bli enklere og rimeligere å bygge og at regler som gjøre det dyrere og unødvendig komplekst skal fjernes. Vi stiller imidlertid spørsmål ved om målet er nådd i det forskriftsforslaget som er på høring.

Fører forslaget til at det blir rimeligere å bygge?

NBBL støtter de foreslåtte forslagene til forenkling, herunder snurektangel som valgfritt alternativ til snusirkel for rullestol, fjerning av krav om dobbelt håndløper, fjerning av krav om innvendig bod og redusert krav til størrelse på bod i små boliger, fjerning av krav om utsyn fra soverom, fjerning av krav om parkeringsplass og krav om alternative branntekniske ytelser.

Fjerning av enkelte av kravene (f.eks. alternative branntekniske ytelser) vil etter vår vurdering kunne føre til noe lavere byggekostnader for boliger.

Fjerning av enkelte andre krav, for eksempel fjerning av krav om innvendig bod og utsyn fra soverom, vil gi noe større fleksibilitet. Det vil likevel være slik at markedets krav til boliger vil føre til at man vil tilstrebe å tilby boliger med innvendig bod og utsyn fra soverom. Virkningene av disse forslagene behøver derfor ikke å bli så store selv om de gir en økt fleksibilitet og er viktige på det grunnlaget.

Samlet sett mener vi forenklingene kan gi noe lavere byggekostnader samtidig som det gir noe større fleksibilitet.

Samtidig som det er foreslått forenklinger på noen områder er det foreslått innskjerpinger på andre.

Dokumentasjonskravet i § 2 er skjerpet på en måte som trolig vil føre til kostnadsøkninger. Det samme er tilfelle for skjerpede krav til brannseksjonering og brannisolering.

Det synes unødvendig med krav i § 11-6 om prosjektering og utføring slik at brann ikke sprer seg fra et byggverk til et annet uavhengig av brannvesenets slokningsinnsats. I byer og andre steder det er gitt at det vil være brannvesen, må det legges til grunn at brannvesenet kommer før en brann får utviklet seg så langt at det er stor fare for spredning til omkringliggende bebyggelse.

Det vil være store implementeringskostnader knyttet til TEK17. Det kan derfor stilles spørsmål ved om innføringen blir mer kostbar enn videreføring av dagens regler som følge av at summen av nye krav og implementeringskostnader overstiger de besparelsene som kan oppnås ved de foreslåtte forenklingene.

Etter NBBLs syn vil den mest nærliggende løsningen være å innføre de foreslåtte forslagene til reduserte kravs- og ytelsesnivåer og la øvrige forslag om endringer ligge inntil man er rede til å utforme en forskrift som virkelig legger til rette for innovasjon og digitalisering.

Hva slags forskrift trenger vi?

Det trengs en ren funksjonsbasert forskrift for å bidra til forenkling, innovasjon og digitalisering.

Det må være opp til tiltakshaver å skape gode løsninger og dokumentere at forskriften er oppfylt. Dette vil bidra til innovasjon i bransjen og legge til rette for digitalisering. Preaksepterte løsninger kan være beskrevet i veiledere til forskriften, da disse vil være effektive og nyttige for enklere byggverk.

Det vises for øvrig til høringsuttalelse fra Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner der NBBL har avgitt felles høringsuttalelse til TEK17 sammen med Norges øvrige eier- og bestillerorganisasjoner.

Kvalitetskrav til nye boliger - forslumming av de eksisterende

Avslutningsvis tillater vi oss å påpeke et paradoks i myndighetenes håndtering av kvalitet i boliger. Man er på den ene siden sterkt opptatt av å fastsette detaljerte krav til nye boliger. På den annen side bryr man seg i liten grad om kvaliteten i de ferdigbygde boligene. Et eksempel er den omfattende «hyblifisering» som finner sted i eksisterende boliger i byer med stor etterspørsel etter utleieboliger. Det finnes flere eksempler på at 3, 4 og 5 roms leiligheter har blitt delt opp i et stort antall hybler.

I Prop 39 L (2016-2017) om eierseksjonsloven som er til behandling på Stortinget, har departementet ikke ønsket å foreslå noen begrensninger i adgangen til hyblifisering. Etter NBBLs oppfatning hadde det vært like naturlig og riktig at departementet hadde lagt for dagen en like stor omsorg for de boliger som er bygd som for de som bygges når det gjelder endringer som fører til dårligere boliger, forslumming og negative bomiljø.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Thor Eek
Adm direktør



Henning Lauridsen
Avdelingsdirektør