



Direktoratet for byggkvalitet
Postboks 8742 Yongstorget

0028 Oslo

Olav Thon Gruppen
Stenersgt. 2
Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
Telefon: 23 08 00 00
Telefax: 23 08 01 00
Internett: <http://www.olavthon.no>
Firma e-post: firmapost@olavthon.no
Bankkonto: 6003.05.02003
Org.nr.: 938 050 287
E-post:
Dir. telefon:
Mobiltelefon:

Deres ref:

Vår ref:

Oslo, 10. februar 2017

FORSLAG TIL NY BYGGTEKNISK FORSKRIFT (TEK17) - HØRINGSUTTALELSE

Vi viser til Direktoratet for byggkvalitets forslag til ny byggeteknisk forskrift, TEK17, der hovedhensikten med forslaget er et **«enklere og tydeligere regelverk som bidrar til reduserte byggekostnader»**.

Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen, og er markedsledende innen eiendom innenfor segmentene bolig, næringseiendom og kjøpesenter. Olav Thon Gruppen har en årlig byggeaktivitet på mellom NOK 1,5 og 2 milliarder pr. år. En stor andel av denne byggeaktiviteten omfatter endringer av eksisterende byggverk.

Tiltak på eksisterende byggverk omfattes i mange tilfeller av plan- og bygningslovens § 31-2. I første avsnitt heter det at *«Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven»*. Hovedregelen er altså at det stilles de samme krav til bestående byggverk som til nye.

Videre er det i fjerde avsnitt gitt åpning til å fravike kravene *«når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader»*. Denne regelen praktiseres svært ulikt. Olav Thon Gruppens bygningsmasse er svært sammensatt, og plan- og bygningslovens § 31-2 skiller ikke på kvalitet, kompleksitet, beliggenhet osv. Vi erfarer til dels store forskjeller på kommunenes tolkning av § 31-2, og for enkelte tiltak stilles det krav langt ut over det vi mener er praktisk og økonomisk forsvarlig, ofte i strid med andre føringer av historisk, antikvarisk eller kulturell verdi, jfr. plan- og bygningslovens § 31-1, men også føringer gitt av Samferdselsetaten eller lokalt brannvesen. Eksempler på slike krav kan være krav om bæreheis (TEK10, §12-3, pkt. a), krav til radonsikring (TEK10, §13-5), krav til planfri adkomst (TEK10, §8-6) og krav til lydisolasjon (TEK10, §13-7). Slike krav fører til unødvendig høye kostnader som følge av uforutsigbarhet og lang saksbehandlingstid.

Indirekte fører slike krav også til at særlig eldre bygningsmasse blir stående tom og forfalle, uten løpende leieinntekter. Dette er spesielt synlig i byene, der eldre bygårder sliter med å leie

ut mindre attraktive lokaler oppover i etasjene. En annen uheldig konsekvens er ulovlig bruk, ettersom slike lokaler ofte ikke kan benyttes på en lovlig måte. En slik utvikling er uheldig av flere grunner. En forenkling av TEK10 vil derfor føre til en vitalisering av slike bygninger og områder. Dette er spesielt aktuelt i områder der riving ikke tillates.

I § 31-2, femte og siste avsnitt, er det åpnet for at «*departementet (kan) gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk*». Etter vårt syn kan slike presiseringer like gjerne inntas i revidert TEK10 som at det utarbeides egen forskrift.

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 31-2, femte avsnitt, anmoder vi om at TEK17 inntar mer presise bestemmelser som definerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk ut fra de rådende omstendigheter.



Olav Thon

Med vennlig hilsen
for **OLAV THON GRUPPEN**