

Sentralarkivet i Bergen kommune  
Postboks 7700  
5020 Bergen



Direktoratet For Byggkvalitet  
Postboks 8742 Youngstorget  
0028 OSLO

—  
—  
—  
—

### **Høringsuttalelse til forenklinger i SAK10 og TEK10 vedr. eksisterende bygg**

Dokumentet følger vedlagt. Dokumentet kan leses i «Min meldingsboks» i Altinn; <https://www.altinn.no> dersom du for noen dager siden fikk en sms og/eller epost fra oss.

Dokumenter til bedrifter/organisasjoner kan leses via rollen «Kommunale tjenester». Det sendes varsel til den epostadressen som er registrert på bedriften/organisasjonen i Enhetsregisteret <http://www.brreg.no/registrene/enhet/>

Dokumenter som leses innen 2 døgn etter at det ble tilgjengelig i «Min meldingsboks» vil ikke bli sendt som post.

En del dokumenter fra ulike etater i kommunen er tilgjengelige på kommunens egen nettside under «Din side» <http://www.bergen.kommune.no/dinside/innlogget> Dette kan være dokumenter i en byggesøknad for en eiendom du eier (er hjemmelshaver til). Siden inneholder ellers blant annet oversikt over fakturaer fra kommunen.

Se <https://www.bergen.kommune.no/tjenestetilbud> for oversikt over Bergen kommunes tjenestetilbud.

Digitalt førstevalg – din vei til raskere enklere og sikrere tjenester fra Bergen kommune





Direktoratet For Byggkvalitet  
Postboks 8742 Youngstorget  
0028 OSLO

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201500990-124 ANLS	ESARK-03	02. juni 2015

### **Høringsuttalelse til forenklinger i SAK10 og TEK10 vedr. eksisterende bygg**

Det vises til høringsbrev datert 25.02.15, hvor Direktoratet for Byggkvalitet sendte forslag til endringer i byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift på høring. Byrådet i Bergen kommune behandlet saken i møtet 28.05.15, sak 1184-15 og fattet følgende vedtak:

*"Bergen kommune avgir hørings svar til «sak 15/1248 Eksisterende bygg Forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10», i samsvar med saksutredningen."*

Saksutredningen hitsettes i sin helhet:

"Bergen kommune er positiv til forenklinger i regelverket. Høringsforslaget tar for seg viktige problemstillinger knyttet til det å gjøre endringer i eller fornye eksisterende boliger. Kommunen er positiv til forenklinger av krav og prosess som kan føre til en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Bergen kommune vil imidlertid peke på at endringene vil kunne få stor betydning i den tette småhusbebyggelsen i og rundt Bergen sentrum. En for omfattende lemping av kvalitetskravene vil kunne føre til at areal som i dag ikke finnes å ha tilstrekkelig bokvaliteter, nå kan tas i bruk til beboelse. En sterk økning i antall utleieenheter vil kunne få utilsiktede konsekvenser, f.eks. økt fare for brannspredning.

#### **1.1 Presisering av søknadsplikten for ny boenhet. SAK 10 § 2-2.**

Bergen kommune peker på at den nye bestemmelsen vil føre til at det blir tiltakshaver som vil avgjøre om det blir opprettet en ny boenhet eller ikke. Slik sett vil en planløsning/utforming av et tiltak kunne defineres enten som én boenhet eller to (eller flere) boenheter, avhengig av om tiltakshaver velger å sette inn en dør eller etablere en trapp mellom enhetene. Sammenstilt med forslagene om lemping av bygningstekniske krav for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, vil forslaget totalt sett kunne føre til en svekkelse av kravene til kvaliteten på boareal i rom for varig opphold (soverom, kjøkken og stue).

Bergen kommune peker videre på at det ikke er usannsynlig at økt andel av utleieleilighetene vil kunne bli utført med forringet bokvalitet som følge lemping av de bygningstekniske

kravene, ettersom disse omfatter planløsning, romhøyde, oppbevaringsplass, utsyn, dagslys, ventilasjon og energi.

Definisjonen av begrepet boenhet fremstår som problematisk. Etter Bergen kommunes oppfatning bør det være den faktiske organiseringen av arealene som styrer kvalitetskravene, ikke hvorvidt det settes inn en (avlåst) dør eller trapp mellom leilighetene. Kvaliteter som god planløsning, takhøyde, lys, utsyn, ventilasjon, brann- og lydforhold bør være tilfredsstillende ivaretatt for alle som bor i bygningen, uavhengig av om man er utleier/eier eller leietager. Det er intensjonen bak formålsparagrafen i plan- og bygningsloven.

Bergen kommunen vil også peke på at det bør defineres et skille mellom nye boliger og begrepet «eksisterende bygg». Så lenge boliger er gitt ferdigattest vil disse i prinsippet kunne bli omfattet av pbl. § 31-2, og vil kunne benytte seg av forenklingene som nå foreslås. Mange nye boliger blir oppført med uinnredede loft og kjellere. Selv om det vil være enklere og billigere å legge til rette for kvalitet med hensyn til lys, utsyn, luft, romlige kvaliteter og lyd- og brannsikring i nye boliger enn i eksisterende bygg, vil det likevel være billigere å la være. Det vil kunne være betenkelig om det blir lagt til rette for mange nye utleieboliger der utleier og leietaker ikke har annet til felles enn en mulig avlåst dør eller avstengt internt trapp, mens lyd- og brannkrav er fraværende og utleiedelen kan mangle helsemessige kvaliteter som lys, utsyn, ventilasjon og romlige kvaliteter.

Bergen kommune vil presisere at de foreslåtte regelendringene vil ha stor betydning for den tette småhusbebyggelsen i og rundt Bergen sentrum. Det legges til grunn at de foreslåtte endringene vil føre til at mange uinnredede loft og kjellere, som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, bli bruksendret og leid ut. Bergen kommune mener det er grunn til å frykte at en sterk økning i antall utleieenheter vil kunne føre til økt fare for brannspredning, og slik sett utgjøre en sikkerhetsrisiko selv om den umiddelbare personsikkerheten er ivaretatt gjennom forskriftsmessige rømningsveier.

Det anmodes særskilt i høringsnotatet om innspill til behov for tilleggskrav til ny SAK 10 § 2-2. I tillegg til de tre kriteriene som er nevnt i ny § 2-2, blir det vurdert om søknad om seksjonering skal inngå som et tilleggskriterium for når det oppstår en søknadspliktig boenhet. Bergen kommunes vurdering er at et slikt tilleggskriterium trolig ikke vil ha særlig effekt, dersom det ikke samtidig gjøres bruk av et felles begreper og en tydeligere kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

### **2.1 Forslag til forskrift om mindre tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver. SAK 10 § 3-1, første ledd, bokstav c.**

Bergen kommune peker på at det ikke er grunn til å kreve ansvarlig foretak for bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, når det ikke er krav til ansvarlig foretak for søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. En oppfatter forslaget til endringen som logisk og hensiktsmessig.

### **3.1 Forenkling av krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet. TEK10 § 1-2, nr. 8.**

Det er foreslått at det gjøres unntak for en rekke krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring av rom som ligger i direkte tilknytning til boenhetens hoveddel. Bergen kommune mener det bør presiseres at TEK10 1-2, nytt åttende ledd kun gjelder der det ikke gjøres endringer som er så omfattende at arbeidene overskrider grensen for hovedombygging. I tillegg vil definisjonen av hva som er en selvstendig boenhet være avgjørende for forståelsen av bestemmelsen. Det er

viktig å definere hva som vil medføre etablering av ny boenhet og hva som defineres som hovedombygging.

Bergen kommune er positiv til å forenkle kravene ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i de tilfeller der tilleggsarealet skal brukes som integrert del av egen boenhet. Dette vil kunne gi økt fleksibilitet for beboerne, uten at det påløper uhensiktsmessige kostnader. Det vil også kunne gi frihet til å velge energiløsninger som bidrar til at eksisterende konstruksjoner ikke blir utsatt for mugg og råte. Det bør imidlertid være krav om at alle beboere i en boenhet skal ha tilgang til areal som tilfredsstillende forskriftenes krav når det gjelder lys, utsyn, ventilasjon og romlige kvaliteter.

Det bør imidlertid presiseres hva som er formålet med å unnta fra TEK10 § 12-10 *Bod og oppbevaringsplass*, fra bruksendring som beskrevet over. Videre synes unntaket fra TEK10 § 12-13 *Utsyn* å være for generelt. Bestemmelsen skal sikre at alle rom for varig opphold får tilfredsstillende utsyn. Unntaket kan være akseptabelt hvis brukerne av rommet har tilgang til andre rom for varig opphold som tilfredsstillende forskriftskravene. Rom som kan bli unntatt fra kravet kan for eksemplet være kjellerstue, TV-stue, hobbyrom, ekstra soverom etc. Derimot bør utleieenheter uten tilgang til tilfredsstillende fellesrom i hovedleiligheten, ha rom med utsyn.

### **3.2. Vedrørende forslag til endring og presisering av preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK10:**

Det er foreslått at preakseptert løsning til TEK10 § 12-7 *Krav til rom og oppholdsareal - romhøyde* endres fra 2,2 meter til 2,0 meter. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde.

Det kan fungere for enkelte rom der beboerne har tilgang til andre rom for varig opphold i boenheten som har gode romlige kvaliteter. Utleieleiligheter på loft med maksimal høyde på 2,0 meter og skråtak bør ikke bli tillatt. Dette bør komme tydelig frem i regelverket.

Det er videre foreslått å gjøre det tydelig at preakseptert løsning for TEK10 § 13-2 *Ventilasjon i boenhet* kan tilfredsstilles uten bruk av mekanisk ventilasjonsanlegg. Det er foreslått at ny preakseptert ytelse ved bruksendring er et åpningsbart vindu og lufteventiler. Bergen kommune mener det bør presiseres egne ytelser for avtrekk fra bad og kjøkken. Preakseptert løsning bør ikke kunne oppfattes slik at det ikke er krav om enten lufting over tak eller mekanisk vifte i vegg fra bad. Det bør heller ikke kunne oppfattes at det er tilstrekkelig med en ventil og et åpningsvindu på kjøkken uten krav om vifte som samler opp lukt og damp. Alternativ må det dokumenteres at bad og / eller kjøkken er konstruert på en slik måte at fukt og lukt ikke trenger inn i øvrige rom i boenheten.

Det er foreslått ny preakseptert ytelse for TEK10 § 13-12 *Lys*. Tilfredsstillende tilgang på dagslys blir foreslått endret fra gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet på minimum 2 % eller at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet, til å tilsvare størrelsen på et vindu for rømning. Det vil si at summen av bredde og høyde skal være minimum 1,5 meter. Det kan fungere for enkelte rom der beboerne har tilgang til andre rom for varig opphold i boenheten som har forskriftsmessige lysforhold. For øvrig bør foreslått ytelse vurderes på nytt ut i fra et folkehelseperspektiv.

### **4.1 Forenkling av krav ved tiltak på eksisterende bygg i fareområder**

Bergen kommune slutter seg til de nye ledd som er foreslått i TEK 10 §§ 7-2 og 7-3."

Med hilsen

*André Listhaug - rådgiver*  
*Morten Børslid - seksjonssjef*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*