



Direktoratet for byggkvalitet

Offentlig høring av forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 vedrørende eksisterende bygg

Det vises til utsendt høringsnotat, datert 25.02.2015.

En presisering av *når* det kreves søknad for å legge til rette for utleie i del av bolig er positivt. Dette vil bidra til en enhetlig praksis i alle landets kommuner. Ved å gjøre det enklere å gjennomføre tiltak i eksisterende bolig vil trolig flere kunne leie ut del av bolig samt at boligene enklere kan tilpasses endrede behov.

Det er behov for flere utleieboliger og i lys av det er den foreslåtte endringen positiv.

Per i dag er det ingen særskilte krav til utleieenheter. Dette gjør at det ikke igangsettes noen offentlig kontroll med kvaliteten, hensiktsmessigheten eller eventuelle uønskede effekter av at det etableres leieforhold uten søknad. Dette kan medføre leieforhold med uønsket kvalitet eller med uønskede virkninger. At slike leieforhold eksisterer synes å være utvilsomt og det offentlige har i dag begrensede muligheter til å gripe inn. Dersom det gjøres enklere å etablere leieforhold, er det grunn til å tro at utfordringene med leieforhold uten ønsket kvalitet også øker.

Retten til bolig med en viss kvalitet er omfattet av Norges internasjonale forpliktelser gjennom FN konvensjonen om økonomiske og sosiale rettigheter art 11 («adequate housing» <http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>). Det kan reises spørsmål om konvensjonen stiller krav om tiltak for å sikre kvaliteten på utleieboliger.

Utleieboliger og deler av hovedbolig vil med de foreslåtte endringer få dårligere kvaliteter på både miljø, energi og tilgjengelighet. Dette vil etter vår oppfatning være et negativt moment.

I forbindelse med høring knyttet til endringer i eierseksjonsloven påpekte Husbanken uheldige sider ved etablering av leieforhold slik det har fremkommet fra beboere i en bydel i Oslo. Utleie som medfører et større antall beboere enn det opprinnelig var dimensjonert for kan skape utfordringer knyttet til bomiljø, overbefolkning, vann/avløp, søppel og parkering. Husbanken pekte i høringen på at det bør lages klarere regler for å forhindre trangboddhet/overbefolkning. Husbankens høringsuttalelse ([2014/17855](#)) følger vedlagt.

Når det etableres leieboliger som fungerer som en egen enhet, men som ikke er omsøkt som en ny boenhet, vil det med dagens krav ikke bli etablert et eget bolignummer for denne boenheten. Boenheter uten bolignummer vanskeliggjør digitalisering og kontroll av Husbankens bostøtteordning. Etter bostøtteregelveket inngår alle som er registrert på samme adresse i folkeregisteret som en del av husstanden. Det er grunn til å tro at det

allerede i dag er en del svakheter knyttet til bolignummer. Dette vil øke i omfang dersom det etableres enda flere utleieboliger uten eget bolignummer. Et krav om etablering av et underbolignummer e.l., i de tilfeller det etableres utleieforhold, vil kunne bøte på dette dersom det blir fulgt opp. En slik løsning vil muligens også kunne ha fordeler for Skatteetaten, Folkeregisteret og eventuelt andre.

Med hilsen
HUSBANKEN

Bjørn Pedersen
strategidirektør

Atle Rabe
avdelingsdirektør

Vedlegg:
Høringsuttalelse –NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven