

Høringskommentarer til forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 for eksisterende bygg

Mesterhus Norge har med stor interesse lest forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 for eksisterende bygg og kommer nedenfor med generelle kommentarer samt svar på konkrete anmodninger om innspill i høringsnotatet.

Forslag til endringer i SAK10

Ny SAK10 § 2-2

Foreslåtte presiseringer for å tydeliggjøre grense for søknadspliktig oppdeling av boenhet i bolig er nødvendige og tilstrekkelige, og vil bidra til forutberegnelighet og likebehandling ved søknad om oppdeling. Det anses ikke som nødvendig å legge til et tilleggskriterium med krav om seksjonering i første ledd så lenge eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ikke er harmonisert. Foreslått første ledd med kun fysiske kriterier anses som tilstrekkelig tydelig. En tilføyelse av et seksjoneringskrav i ledd en vil derimot kunne skape forvirring rundt hvorvidt en seksjonering i seg selv medfører nye kvalitetskrav etter pbl eller ikke.

Endring i SAK10 § 3-1, ledd en, bokstav c)

Ny forskriftstekst lyder (med endring i kursiv): «c) bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel *eller omvendt* innenfor en bruksenhet». Så lenge tiltakshaver selv kan forestå søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet har Mesterhus ingen argumenter mot at ikke det omvendte også skal være tillatt.

Forslag til endringer i TEK10

Nytt TEK10 § 1-2, ledd åtte

Mesterhus støtter alle de foreslåtte unntak fra krav i TEK10 som er listet i § 1-2, nytt ledd åtte. I dag er det ikke bare kostbart, men ofte praktisk og teknisk umulig å tilfredsstille forskriftskravene ved endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel. De foreslåtte unntakene vil klart gjøre det enklere og billigere å tilpasse eksisterende boliger til endrede behov og kunne bidra til økt tilgang på utleieboliger. Fritak fra de listede kravene i TEK10 vil redusere kvaliteten på enkelte endrede rom i forhold til tilsvarende rom i nye boliger. Denne kvalitetsreduksjonen må allikevel kunne anses som akseptabel i forhold til de kostnadsreduksjoner og den fleksibiliteten boligeiere oppnår, og som vil gavne ikke bare boligeierne, men samfunnets tilgangen på utleieboliger.

Nytt TEK10 § 7-2, ledd fem og nytt TEK10 & 7-3, ledd tre

Mesterhus støtter forslagene til nye ledd i TEK10 § 7-2 og 7-3. Forslagene vil ivareta behovet for mindre tiltak på eksisterende bygninger, og vil fjerne behovet for dispensasjonssøknader og dermed farer for ulik praksis i behandlingen av slike søknader. To viktige kriterier som legges til grunn for vår støtte er at tiltaket ikke fører til redusert personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet. Begge disse kriteriene er ivaretatt i den foreslåtte forskriftsteksten.

Direktoratet ber spesielt om kommentarer på om det er behov for å ha arealgrenser også for bruksendring og ombygging. Her har Mesterhus ingen sterke synspunkter, men heller allikevel mot et ja for den foreslåtte arealgrensen. For å lettere kunne ivareta kravet til personsikkerhet er det fornuftig å sette en arealgrense for tilbygg. Hensynet til kostnader ved materielle skader veier selvsagt langt mindre enn hensynet til personsikkerhet, men også på bakgrunn av potensielle kostnader ved bygningsmessige skader som følge av flom og skred er det fordelaktig å begrense størrelsen på tilbygg og påbygg i de aktuelle områdene. Det er vanskelig å fastslå akkurat hvor en slik arealgrense bør gå, men direktoratets forslag om 50 m², som gjenfinnes som en arealgrense andre steder i dagens regelverk, kan være en fornuftig grense.

Mvh

Elisabeth Bjaanes

Teknisk sjef i Mesterhus Norge