



Oversikt over regelverk som regulerer krav til utleieboliger

Oversikt over regelverk som regulerer krav til boliger

Sammendrag

Loverket knyttet til utleie av bolig er lite tilgjengelig. Det er en rekke lover og forskrifter som må gjennomgås før man kan vurdere om en bolig er lovlig eller ikke. Dette dokumentet inneholder en oversikt over regelverk regulerer krav til utleieboliger, med korte beskrivelser av relevante bestemmelser i nevnte regelverk.

Oversikt over regelverk som regulerer krav til boliger

Innhold

1.	Innledning og kort oversikt over relevant regelverk	2
2.	Krav til regulering, søknad, byggegrunn, og byggkonstruksjon	2
2.1.	Plan -og bygningsloven.....	2
2.1.1.	Reguleringsplan	3
2.1.2.	Byggesak.....	3
2.1.3.	Byggegrunn.....	3
2.1.4.	Krav om tilknytning til infrastruktur, herunder vann og avløp.....	3
2.2.	Byggteknisk forskrift (TEK 17).....	4
2.2.1.	Grad av utnyttning.....	4
2.2.2.	Beregnings- og måleregler	4
2.2.3.	Sikkerhet mot naturpåkjenninger	4
2.2.4.	Uteareal og plassering av byggverk.....	4
2.2.5.	Konstruksjonssikkerhet	4
3.	Krav til boligens utforming	5
3.1.	Plan- og bygningsloven.....	5
3.1.1.	Krav til tiltaket	5
3.1.2.	Krav til eksisterende byggverk.....	5
3.2.	Byggteknisk forskrift (TEK 17).....	5
3.2.1.	Planløsning og bygningsdeler	5
4.	Krav til brannsikkerhet	5
4.1.	Brann- og eksplosjonsvernloven	5
4.2.	Forskrift om brannforebygging	6
4.2.1.	Rømningsveier, varslings- og slokkeutstyr	6
4.3.	Byggteknisk forskrift (TEK 17).....	6
4.3.1.	Risikoklasser og brannklasser	6
4.3.2.	Rømningsveier	7
4.3.3.	Slokking.....	7
5.	Krav til miljø og helse	7
5.1.	Byggteknisk forskrift (TEK 17).....	7
5.1.1.	Luftkvalitet og inneklime	7
5.1.2.	Ventilasjon.....	8

5.1.3.	Fukt og mugg	8
5.1.4.	Våtrom.....	8
5.1.5.	Lyd og vibrasjoner	8
5.1.6.	Lys.....	8
6.	Radon.....	8
6.1.	Strålevernloven og strålevernforskriften	8
6.2.	Byggteknisk forskrift (TEK 17).....	9
7.	Energi.....	9
7.1.	Energimerkeforskriften for bygninger.....	9
7.2.	Byggteknisk forskrift (TEK 17).....	9
8.	Krav til boligen etter husleieloven.....	9
8.1.	Krav til boligen ved overlevering.....	9
8.2.	Krav til utleier underveis i leieforholdet.....	9

1. Innledning og kort oversikt over relevant regelverk

Dette dokumentet inneholder en oversikt over regelverk regulerer krav til boliger, med korte beskrivelser av relevante bestemmelser i nevnte regelverk.

Relevant regelverk er:

- Plan og bygningsloven
- Byggteknisk forskrift (TEK 17)
- Brann- og eksplosjonvernloven
- Forskrift om brannforebygging
- Strålevernloven
- Strålevernforskriften
- Energimerkeforskriften for bygninger
- Husleieloven

2. Krav til regulering, søknad, byggegrunn, og byggkonstruksjon

2.1. Plan -og bygningsloven

Plan- og bygningsloven (pbl.) er en nasjonal lov hvor formålet er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Dette viser eksempelvis lovens innledende bestemmelser som fastsetter et generelt krav til at tiltakene skal utføres forsvarlig, og at det skal legges vekt på langsiktige løsninger. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas, det skal tas hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, og til sist skal man også ta hensyn til estetisk utforming av omgivelsene.

Det er plan- og bygningsmyndighetene som skal utføre de oppgaver de har etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De skal samarbeide med andre offentlige myndigheter.

Med tiltak etter plan- og bygningsloven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. I tillegg menes terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner, jf. pbl. § 1-6. Iverksetting av tiltak kan kun skje

dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. lovens kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.

2.1.1. Reguleringsplan

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Kommunestyret har ansvaret for å sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplaner for de områder i kommunen hvor dette følger av lov, eller av kommuneplanens arealdel. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det en reguleringsplan.

Rettsvirkningen av reguleringsplanen er at den fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Reguleringsplanen fastsetter eksempelvis hva antallet boliger i et område kan være, hva som skal være største og minste boligstørrelse, krav til tilgjengelighet, og boligens utforming, jf. pbl. § 12-7.

Plan- og bygningslovens kapittel 12 gir mer utfyllende regler om reguleringsplanen, eksempelvis oppstart, behandling og vedtak. Disse bestemmelsene vil imidlertid ikke gjennomgå nærmere her.

2.1.2. Byggesak

Plan- og bygningslovens kapittel 20 gir regler om søknadsprosessen. I henhold til pbl. § 20-1 kreves det søknad og tillatelse til oppføring, tilbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (bokstav a), vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a (bokstav b), fasadeendring (bokstav c), bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a (bokstav d), riving av tiltak som nevnt i bokstav a (bokstav e), oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner (bokstav f), oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig (bokstav g) m.m. I henhold til pbl. § 20-2 er noen tiltak unntatt reglene i pbl. § 20-1, eksempelvis midlertidige bygninger som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år. Et typisk eksempel på dette er brakker. I henhold til pbl. § 20-3 er det noen tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, eksempelvis mindre tiltak i eksisterende byggverk.

Kapittel 21 oppstiller krav til selve søknaden, søknadsprosessen og behandlingen av den. Saksbehandlingen, herunder utstedelse av ferdigattest, vil ikke behandles i dette dokumentet.

2.1.3. Byggegrunn

Plan- og bygningsloven oppstiller krav til grunnen bygningen skal oppføres på. I henhold til pbl. § 28-1 kan en grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom sikkerheten med hensyn til farer og ulemper grunnet natur- og miljøforhold er tilstrekkelig ivaretatt. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

1.1.4 Krav om tilknytning til infrastruktur, herunder vann og avløp

Plan- og bygningslovens kapittel 27 stiller krav til renovasjon. Bygning kan ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr, med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. Bortledning av avløpsvann skal også være sikret i samsvar med forurensningsloven¹.

¹ LOV-1981-03-13-6

2.2. Byggteknisk forskrift (TEK 17)

Byggteknisk forskrift (TEK 17) er en forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven, og har som formål å sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming, og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

2.2.1. Grad av utnytting

TEK 17 kapittel 5 regulerer graden av utnytting. Det fremkommer hvor stor andel av arealet som kan utnyttes, hvor mye av dette arealet som kan utgjøre bruksareal, i tillegg til hvor stor del av utearealet som kan utnyttes, hvordan parkeringen skal løses osv.

2.2.2. Beregnings- og måleregler

TEK 17 kapittel 6 bestemmer hvor mange etasjer en bygning har, hvordan høyden skal fastsettes, og hvordan avstand til nabobyggverk skal måles.

2.2.3. Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Det er krav om at byggverk skal være planlagt, laget og plassert slik at det kan ha en tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger. Eksempelvis skal ikke byggverk hvor konsekvensene blir særlig store av flom og skred, plasseres på steder hvor faren for dette er stor. Dette følger av TEK 17 kapittel 7.

2.2.4. Uteareal og plassering av byggverk

Byggverk skal være plassert slik at det er plassert godt med hensyn til eksempelvis sikkerhet, miljø og energibehov. Videre skal det være plassert slik at det blir tatt hensyn til lys- og solforhold og lyd- og vibrasjonsforhold.

Uteoppholdsarealet skal være universelt utformet, med mindre det etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse. Dette følger av TEK 17 § 8-2.

Uteoppholdsarealet skal være egnet for lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper, og skal være plassert slik at god kvalitet oppnås. Lekearealet må være skjermet mot trafikk, og nivåforskjeller må sikres slik at fallskader forebygges. TEK 17 § 8-3 gir detaljerte krav til utearealet.

TEK 17 §§ 8-4, 8-5 og 8-6 bestemmer hvordan gangadkomsten til byggverket skal være. Det er eksempelvis krav til hvor stor stigningen kan være, og når det skal være hvileplan. Trapp i uteareal skal være lett og sikker å gå i. Det er særkrav etter §§ 8-5 og 8-6 om gangadkomst til bygning med boenhet, og byggverk med krav om universell utforming.

Etter TEK 17 § 8-8 skal det være tilfredsstillende kjøreatkomst til byggverk, tilpasset byggverkets funksjon, samt krav om og til parkeringsplasser.

TEK 17 § 8-9 oppstiller krav til trapp i uteareal, herunder sikkerhetskrav, stigningsgrad og høyde på opptrinn, kontrastmarkering, samt krav om håndløper i hele trappeløpet.

2.2.5. Konstruksjonssikkerhet

I henhold til TEK 17 kapittel 10 skal byggverk plasseres og prosjekteres på en måte som gjør at personer og husdyr er tilfredsstillende sikre, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige årsaker. I den forbindelse stilles det krav til materialene som brukes i byggverkene, dette for å sikre stabilitet og unngå brudd.

Tak- og fasadematerialer skal være utført og festet på en måte som gjør at de ikke faller ned under uforutsette forhold, eksempelvis klimatiske forhold.

Det stilles videre krav til at byggverk sikres på en måte slik at is og snø ikke kan falle ned på personer og husdyr.

3. Krav til boligens utforming

3.1. Plan- og bygningsloven

3.1.1. Krav til tiltaket

Plan- og bygningslovens kapittel 29 setter en rekke krav til utformingen av bygget, herunder tekniske krav.

Pbl. § 29-5 setter vilkår om at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt. Det skal i den forbindelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet. Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger. TEK 17 har en rekke spesifikke krav til bygningen/boligen.

Tekniske installasjoner skal takle de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. De skal videre installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø blir oppfylt. Eier av anlegg skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

3.1.2. Krav til eksisterende byggverk

Plan- og bygningslovens kapittel 31 oppstiller krav til eksisterende byggverk. Kommunen kan sette som vilkår for å innvilge søknader at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder, settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske

3.2. Byggteknisk forskrift (TEK 17)

3.2.1. Planløsning og bygningsdeler

TEK 17 kapittel 12 regulerer krav vedrørende planløsningen, herunder krav til utformingen av rom, og krav til konkrete bygningsdeler, som entré og garderobe, balkong og trapp.

Til selve planløsningen skal den i henhold til TEK 17 § 12-1 og § 12-4 være tilpasset byggverkets funksjon, og den skal etter § 12-5 a en utforming som forebygger skader på person og husdyr ved sammenstøt eller fall. Sikkerhet og tilgjengelighet er gjennomgående krav til de enkelte bygningsdeler i bestemmelsene i kapittel 12.

4. Krav til brannsikkerhet

4.1. Brann- og eksplosjonsvernloven

Ved brannsikkerhet spiller Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) en sentral rolle. Ifølge lovens formålsbestemmelse skal loven verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og farlig gods og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktede

hendelser. Loven gjelder den alminnelige plikt til å forebygge brann og eksplosjon, i tillegg til at den regulerer sentral og lokal organisering og gjennomføringen av brann- og eksplosjonsvernsarbeidet.

I henhold til brann- og eksplosjonsvernloven har enhver en aktsomhetsplikt og en plikt til å opptre på en måte egnet for å forebygge brann og andre ulykker. Dette inkluderer følgelig også eier av en bolig. Brann- og eksplosjonsvernloven § 6 gir en eier av et byggverk i tillegg en plikt til å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann og andre ulykker. Eier plikter også å sørge for at innretninger som skal sørge for vern mot brann er i forsvarlig stand, og påse at disse til enhver tid virker etter sin hensikt.

4.2. Forskrift om brannforebygging

Formålet med forskriften er å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø, og materielle verdier. Forskriften gjelder plikter for enhver til å vise aktsomhet ved brannfarlig aktivitet, kommunene til å forebygge brann, og de som omsetter bærbart brannslukkeutstyr. I tillegg pålegger den både eiere og brukere av byggverk å forebygge brann.

4.2.1. Rømningsveier, varslings- og slokkeutstyr

Forskriftens kapittel 2 inneholder brannforebyggende plikter for eieren av byggverk. Det følger blant annet av forskriftens § 7 at eier av bolig og fritidsbolig plikter å sørge for at bygget har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere, og oppstiller krav om minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Eieren plikter også å utstyre boliger og fritidsboliger med egnet slokkeutstyr, som må kunne brukes i alle rom. Eieren har en særskilt plikt til å sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Forskriftens kapittel 3 inneholder brannforebyggende plikter for brukeren av byggverk. Av forskriftens § 11 følger det at den som har rett til å bruke et byggverk blant annet skal sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket, unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene er frie og funksjonsdyktige, samt informere eier om endringer, forfall og skader som kan påvirke brannsikkerheten, og gjennomføre ekstraordinære tiltak ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten.

4.3. Byggteknisk forskrift (TEK 17)

TEK 17 kapittel 11 regulerer flere krav til brannsikkerheten. For det første skal det være tilfredsstillende brannsikkerhet for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier, og for miljø- og samfunnsmessige forhold. For det andre skal det være tilfredsstillende mulighet for å redde personer og husdyr, og for effektiv slokkeinnsats. For det tredje skal byggverket være plassert slik at sannsynligheten for brannspredning er liten.

4.3.1. Risikoklasser og brannklasser

TEK 17 deler ulike byggverk inn i ulike risikoklasser ut fra hva bygget skal brukes til, om personer kjenner rømningsveier og kan bringe seg selv i sikkerhet, om det er ment for overnatting og om bruken forutsetter liten brannfare. Risikoklassene skal skissere hva slags trussel en brann kan innebære for skade på liv, helse og byggverk, og skal legges til grunn for prosjektering og utførelse av bygg. En bolig vil typisk befinne seg i risikoklasse 4 eller 6. Risikoklasse 4 innebærer at byggverket ikke er beregnet for sporadisk personopphold, at personer kjenner til rømningsforhold og kan bringe seg selv i sikkerhet, at bygget er beregnet for overnatting og at forutsatt bruk av byggverk medfører liten brannfare. Om personene som oppholder seg i bygget ikke kjenner til rømningsforholdene, eventuelt at det ikke finnes rømningsveier slik at de ikke har mulighet til å bringe seg selv i sikkerhet, gjelder risikoklasse 6.

TEK 17 opererer videre med brannklasser for å skissere hva slags konsekvenser en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljø. Brannklassene skal også legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre byggverkets bæreevne. Det er fire brannklasser, hvor konsekvens av brann i brannklasse 1 er «liten», mens konsekvensen av brann i brannklasse 4 er "særlig stor". En bolig vil befinne seg i brannklasse 4.

Etter § 11-8 skal byggverk deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. Branncellene skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

4.3.2. Rømningsveier

Det stilles krav til at byggverket skal være utført slik at rømning og redning kan skje raskt og sikkert, herunder at fluktvei fra oppholdssted til utgang fra branncelle skal være oversiktlig. Det skal i den forbindelse tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse, jf. TEK 17 § 11-11. I den tiden en branncelle eller rømningsvei skal benyttes til rømning av personer, skal det ikke kunne forekomme temperaturer, røykgasskonsentrasjoner eller andre forhold som hindrer rømning.

Fra en branncelle skal det være minst én utgang til sikkert sted, eller utgang til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats. Dette følger av § 11-13, jf. § 11-17.

Tek 17 § 11-13 oppstiller krav til utgang fra brannceller, herunder hvor mange rømningsveier det skal være fra forskjellige brannceller ut fra risikoklasse. § 11-14 oppstiller krav til rømningsveiens egenskaper, blant annet at dør i rømningsvei skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og være lett å åpne uten bruk av nøkkel. Døren skal slå ut i rømningsretningen. Bestemmelsen oppstiller ikke konkrete krav til vindu som rømningsvei, men direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet en veileder til forskriften som inneholder nærmere veiledning om hva som kreves for at et vindu skal være tilfredsstillende rømningsvei.

4.3.3. Slokking

TEK 17 § 11-16 gir regler om at byggverket skal være tilrettelagt for effektiv manuell slokking av brann. Det inkluderer at bygget skal inneholde manuelt brannslokkeutstyr slik at man effektivt kan slokke brann i brannens startfase. Dette gjelder uansett om bygget i tillegg har et automatisk slokkeanlegg. Utstyret skal være godt merket, og personene som bor der må forventes å være godt kjent med plasseringen. Det skal være brukbar tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskap, og det skal legges til rette for at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes, i tillegg til at installasjoner som kan ha betydning for rednings- og slokkearbeid skal være tydelig merket.

5. Krav til miljø og helse

5.1. Byggteknisk forskrift (TEK 17)

5.1.1. Luftkvalitet og inneklima

TEK 17 kapittel 13 stiller krav til miljø og helse. Tilfredsstillende luftkvalitet skal sikres ved at bygningen skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning. Inneluften skal ikke inneholde forurensning i skadelige konsentrasjoner med hensyn til helsefare og irritasjon. I den

forbindelse skal det tas hensyn til romtype, innredning, utstyr, og forurensningsbelastning fra materialer, prosesser, personer og husdyr. Minimumskrav til inneluften fastsettes av TEK 10 § 13-1.

5.1.2. Ventilasjon

For boenheter fastsetter TEK 17 § 13-2 at det skal være ventilasjon som sikrer frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når boenheten er bebodd, og minimum 0,7 m³ pr. time pr. m² gulvareal i rom som ikke er beregnet for varig opphold, for eksempel boder. Det er ytterligere krav til luftkvaliteten i soverom, der det er krav om tilførsel av 26 m³ friskluft per time når rommet er i bruk.

5.1.3. Fukt og mugg

Vann (grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet) skal ikke trenge inn i bygningen og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer. Dette innebærer også at det må foretas nødvendige tiltak slik at fukt fra grunnen ikke trenger inn i konstruksjonene, og at man får ledet bort overflatevann, nedbør, smeltevann osv. Videre må bygningsdeler prosjekteres slik at de ikke blir skadelig oppfuktet av kondensert vanndamp fra inneluften, jf. TEK 17 §§ 13-9 til 13-13.

5.1.4. Våtrom

TEK 17 § 13-15 oppstiller en rekke minimumskrav til våtrom. Dette for å sørge for at våtrom prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

5.1.5. Lyd og vibrasjoner

Det er krav til at byggverk prosjekteres og utføres slik at det sikrer forutsatt bruk av byggverket, som blant annet vil kunne være arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering. Kravet anses oppfylt ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper. Dette følger av TEK 17 § 13-6.

5.1.6. Lys

Alle byggverk skal ha tilfredsstillende tilgang på lys uten sjenerende varmebelastning etter TEK 10 § 13-7. Videre skal rom for varig opphold ha vinduer som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre forutsatt bruk av arbeidsbygning eller byggverk for publikum tilsier noe annet.

6. Radon

6.1. Strålevernloven og strålevernforskriften

Strålevernloven regulerer enhver bruk/håndtering av strålekilder, og formålet med loven er å forebygge skadelige strålevirkninger på menneskers helse, og bidra til vern av miljøet. Strålevernforskriften har tilnærmet samme formålsbestemmelse. I tillegg til det strålevernloven omfatter, får forskriften også anvendelse på menneskelig aktivitet som i seg selv innebærer forhøyet naturlig ioniserende stråling fra omgivelsene, eller som leder til slik stråling. Dette omfatter blant annet radon i eksisterende bygninger og lokaler som mennesker kan oppholde seg i.

Forskriften gjelder ikke bolig hvor eier selv bor, men den gjelder bolig som er leid ut. I forskriftens er det innført bindende grenseverdier for radon i, blant annet, utleieboliger. Etter forskriftens § 7 følger en plikt til at radonreduserende tiltak iverksettes om radonnivået i boliger overstiger 100 Bq/m³.

6.2. Byggteknisk forskrift (TEK 17)

Det følger av TEK 17 § 13-5 at bygning med rom for varig opphold ikke skal ha årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon som overstiger 200 Bq/m³. Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³. Krav om tilrettelegging for trykkreduserende tiltak gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at tiltakene er unødvendige for å tilfredsstille kravet om årsmiddelverdi under 200 Bq/m³.

7. Energi

7.1. Energimerkeforskriften for bygninger

Formålet med forskriften er å bidra til å sikre informasjon til markedet om boliger, bygningers og tekniske anleggs energitilstand og mulighetene for forbedring, for derigjennom å skape større interesse for konkrete energieffektiviseringstiltak, konkrete tiltak for omlegging til fornybare energikilder, og gi en riktigere verdsetting av boliger og bygninger når disse selges eller leies ut.

Det følger av forskriftens § 4, jf. §§ 5 til 7, at eier skal sørge for at bolig eller bygning har energiattest ved salg, utleie, og ferdigstillelse av nye boliger. Unntakene fra denne plikten følger av § 9.

7.2. Byggteknisk forskrift (TEK 17)

TEK 17 kapittel 14 oppstiller krav om at bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk, og energikravene gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal.

TEK 17 § 14-2 har krav om energieffektivitet, og oppgir klare gjennomsnittsgrenseverdier for energibehov til forskjellige typer bygninger med forskjellig bruksområder, som ikke skal overstiges. Samtidig må kravene til minimumsnivå for energieffektivitet oppfylles, jf. § 14-3. TEK 17 § 14-4 oppstiller krav til løsninger for energiforsyning, hvor det blant annet er nedlagt forbud mot installering av varmeinstallasjon for fossilt brensel. En unntaksregel er inntatt i § 14-5.

8. Krav til boligen etter husleieloven

8.1. Krav til boligen ved overlevering

I henhold til husleieloven (husll.) § 2-2 skal husrommet være i samsvar med husleieavtalen. Er det ikke avtalt noe spesielt, skal leieobjektet være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Ved vurderingen av om husrommet er i vanlig god stand, tas det blant annet hensyn til husrommets alder og beliggenhet, og leiens størrelse. Tak og vegger skal være tette, vinduer hele, og låsen til ytterdøren være brukelig. I tillegg skal leiligheten være utstyrt med påkrevd brannvernsutstyr. Om ikke annet er avtalt, har for øvrig leieobjektet en mangel om det ikke passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til.

8.2. Krav til utleier underveis i leieforholdet

Utleiers plikter underveis i leieforholdet er i henhold til husleielovens kapittel 5 å sørge for å opprettholde ro og orden i eiendommen. Videre plikter eier å sørge for å holde leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand som leieboeren har krav på etter reglene i kapittel 2. Disse reglene må sees i sammenheng med de plikter en eier har etter øvrig regelverk som er behandlet i utredningens kapittel 3. Som redegjort for i 3.3.2.2 plikter en eier å utstyre leiligheten med røykvarsler o.l. I henhold til husll. § 5-3 er det leier selv som har ansvar for å foreta funksjonskontroll, rengjøring osv. av slikt utstyr.