Krav til utleiedel i boligen

Planer om å lage utleiedel i boligen din? Det er en del ting man bør være klar over før man leier ut. Det stilles nemlig en rekke krav til en bolig for at den skal være godkjent for utleie.

Av ifi.no



Først og fremst er det viktig å være klar over at etablering av selvstendig boenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig. Dette reguleres av Plan- og bygningsloven, og hvis du har spørsmål i forbindelse med søknaden kan du kontakte Plan- og bygningsetaten i din hjemkommune.

En rekke forhold må være på plass for at utleiedelen skal godkjennes som bolig. Mange leier ut deler av sin bolig uten godkjenning, men dette er ikke å anbefale. Husk at det er en grunn til at reglene er som de er, og at de i hovedsak går på momenter i forbindelse med din egen og leietakers sikkerhet. Hvis du ved et senere tidspunkt skal selge boligen din, er det også en stor fordel i salgsprosessen dersom de nødvendige papirer foreligger.

Krav til størrelse

Mange tenker å innrede kjelleren som hybel, men er ikke klar over at en viss takhøyde må være tilstede for at rommet skal godkjennes som bolig. Her kommer begrepet om varig oppholdsrom inn. Rommene som innebefattes av denne regelen er soverom, stue og kjøkken - altså rom det forventes at man oppholder seg i over lengre tid.

- For at et rom skal kunne godkjennes som varig oppholdsrom ifølge Plan- og bygningsloven, skal det ha

en størrelse på minimum 15 m3 og bør ha en takhøyde på minimum 2,40 m, forteller takstmann og tømrermester Lars Hagen.

I praksis betyr 15m3 at gulvarealet er på minimum 6,25 m2 når takhøyden er det anbefalte 2,40 m. Romhøyden må i alle fall aldri være mindre enn 2,2 m, dersom rommet skal godkjennes.

Krav til vinduer

- Det er også bestemte krav til lysåpningen i vinduet. Hybelen skal ha minst ett vindu med en lysåpning på 50 cm bredt og 60 cm høyt. Totalmålet på lengde x bredde skal være 150cm. Årsaken til denne regelen er at hybelen skal ha en skikkelig rømningsvei, forteller Hagen.

Det skal heller ikke være mer enn 90 cm fra gulvet og opp til vinduskarmen, for at det skal være enkelt å klatre ut av vinduet. Hvis det er umulig å legge vinduet så lavt, kan dette løses ved å fastmontere en kasse eller lignende under vinduet, slik at man kan klatre via denne.

- Man bør være obs på at mange forretninger oppgir karmmålet istedenfor lysåpning når de selger vinduer, sier Hagen.

Han anbefaler folk som skal kjøpe vindu til utleiedel å styre unna vippevinduer, ettersom disse kan være vanskeligere å bruke til rømningsvei i tilfelle brann.

Andre krav

Det foreligger også krav til uteoppholdsarealer og boder til bygninger med flere boliger. For eksempel skal alle boenheter ha tilstrekkelige og velegnede oppholdsarealer utvendig. Og bygninger med flere boliger skal ha en innvendig bod på minst 3 m2 og oppbevaringsplass til sportsutstyr og lignende på minst 5 m2.

I tillegg er det spesielle krav i forhold til inneklima, brann og lydisolering, som skal være på plass før leieboeren kan flytte inn.

- Brann- og lydisoleringskravene er såpass innviklede at det er vanskelig å gi korte generelle råd om dette. Jeg vil heller anbefale vedkommende å ta kontakt med en bygningskyndig for hjelp til dette, råder Hagen.

Fortsatt forvirret?

Hvis du går med planer om å lage utleiedel i boligen din, kan det lønne seg å ta kontakt med kommunen for råd. Ellers har SINTEF Byggforsk har nylig gitt ut boken "Ekstra bolig i huset", som fungerer som en veiledning for alle som skal lage utleiedel i boligen sin. Boken tar for seg tema som uteområder, romhøyde og lys, rommenes utforming, brannsikring, sanitærinstallasjoner, oppvarming og isolering og ventilasjon, og er til salgs hos bokhandleren.