

Slik lager du en lovlig utleiedel i egen bolig

Vurderer du å leie ut deler av huset? En ny bok fra SINTEF viser huseiere hvilke regler som gjelder for utleiedeler og hvordan man kan heve bokkvaliteten.

Seniorrådgiver

Anders Kirkhus

SINTEF

Antall konflikter mellom huseiere og leietakere øker. Mange huseiere kjenner ikke reglene godt nok, eller unngår dem. Et grunnvilkår for å gjøre om lagerrom i kjeller eller loft til boligrom som du kan leie ut, er at du har søkt om og fått tillatelse til bruksendring. Mange unnlater å søke. Det er en sjanse å ta. Og dersom utleiedelen er så komplett at den blir en "selvstendig boenhet", må du også søke. Dette er grundig beskrevet i boka.

Økonomisk risiko ved å sluntre unna

Brudd på bestemmelsene i TEK17 og byggesaksforskriften (SAK) kan svi ved at forsikringen ikke dekker skader etter brann og oversvømmelse i en ulovlig utleiedel. Fra de senere årene finnes det også eksempler på at selgere er dømt til betydelig prisavslag på salgssummen for å ha markedsført en utleiedel feilaktig.

Kravene punkt for punkt

I Lag utleiedel i huset er kravene til utleiedeler samlet punkt for punkt på ett sted. Boka er den første på markedet som gjennomgår de byggt tekniske kravene til utleiedeler.

Boka rydder opp i begrepsjungen og definerer de tre typene utleieenhet: selvstendig boenhet, hybelleilighet og hybel. Vi beskriver kravene til hver av dem, hvor kravene til selvstendig boenhet er mest omfattende. I tillegg skilles det tydelig mellom minstekrav i lowerket og SINTEFs anbefalinger.

Eget kapittel fra Huseierne

Huseierne bidrar med et eget kapittel, der de gir råd om selve utleieforholdet, slik som hva man bør tenke på før man leier ut og partenes plikter og rettigheter.

Utleie av en ekstra bolig i sitt eget hus er gunstig på flere måter. Boka forklarer på en enkel og grundig måte hvordan man skal gå frem når man vil lage en utleie-



Utleie gir en kjærkommen ekstrainntekt, og en utleiedel kan øke markedsverdien av hele huset. Huseier har ansvaret for brannsikkerheten og for at utleiedelen følger byggeforskriften TEK17.

Foto: Takumi Ota

del i huset sitt; mange vil nok bli overrasket når de finner ut hvor lite som skal til. Boka er nyttig for alle huseiere som går med planer om å utnytte plassen bedre, avhjelpe presset på leiemarkedet og samtidig gi privatøkonomien et solid løft.

Byggt teknisk kvalitet og bokkvalitet

Vi ønsker å forklare hvordan det å følge reglene gir en utleiedel med riktig byggt teknisk standard og god bokkvalitet. Det er både huseierne selv og leietakerne tjent med.

Lag utleiedel i huset gir blant annet råd om:

- bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- planløsning, romhøyde og dagslys
- brannsikring
- lydisolering
- innneklima og ventilasjon
- fuktsikring



Eksempel på stue og soverom i ett der soveplassen er innebygd i en nisje/hems. Her er det også laget en kreativ løsning med hyller og uttrekkelig garderobestativ under senga.

Foto: John Kerlefsen/Invisio AS