

Kommunal- og regionaldepartementet  
Sendes elektronisk

29.08.2019

## **Høringssvar: Saksnr. 19/2116 Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettlagslova**

Huseierne viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 3. mai i år, om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettlagslova. Høringsfristen er 1. september.

Huseierne takker for muligheten til å kunne uttale oss om forslagene.

Huseiernes merknader til de foreslåtte endringer følger kronologien i departementets endringsforslag. Vi knytter kun kommentarer til enkelte av endringsforslagene.

### **DEL 1 – FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

#### **1. Forslag til revidert kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk**

##### **1.1 Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand**

Huseierne er enige med departementet i at reglene om tiltak på eksisterende byggverk har vært vanskelige å praktisere, og vi har registrert gjennom tilbakemeldinger fra våre medlemmer at disse uklarhetene har medført dels forskjellig forståelse av regelverket både blant tiltakshavere og kommuner. Konsekvensen av dette har vært at regelverket har vært forskjellig, med dårligere forutsigbarhet og mer omfattende og tidkrevende søknadsprosesser enn nødvendig.

Vi oppfatter videre at adgangen til å gjøre unntak fra de byggetekniske kravene har vært for snevre, og har fått tilbakemeldinger fra medlemmer om at nødvendige og oppgraderinger av bygg har blitt så vanskelige at tiltakene ikke blir gjennomført. Vi har også fått tilbakemeldinger fra aktører i bransjen om at det ikke er helt uvanlig at tiltak ikke meldes inn eller «skjules» i søknad og tegninger for å oppnå den ønskede oppgradering av bygget – uten en uforutsigbar søknadsprosess.

##### **1.1.3 Forslag til ny § 31-1**

*§ 31-1 Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand  
Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i en forsvarlig stand slik at det ikke oppstår  
a) fare for skade på person, eiendom eller miljø, eller  
b) vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.*

I høringsnotatet pkt. 1.1.4 er det drøftet hvem som er «den ansvarlige» for byggverket. Departementet skriver:

*«Bestemmelsen retter seg mot eier eller den ansvarlige for byggverket eller installasjonen. Den som har ansvar for et byggverk vil som oftest være eieren. Med begrepet "den ansvarlige" retter plikten seg også mot andre som kan ha ansvar for byggverket, for eksempel en leietaker eller fester.»*

Erfaringsmessig kan det medføre utfordringer for kommunene å avklare hvem den «ansvarlige» for et pålegg er i en konkret sak, og det er derfor viktig at det ikke er rom for misforståelser. I forslaget er det lagt til grunn at «leietager» er en av de som etter omstendighetene kan være ansvarlig overfor kommunen, og vi legger til grunn at et slikt ansvar forutsetter at et slikt ansvar forutsetter at dette er avtalt mellom utleier og leier.

Huseierne støtter forslaget.

### **1.2.3. Forslag til ny § 31-2**

*§ 31-2 Krav som skal være oppfylt ved alle tiltak på eksisterende byggverk  
På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.  
Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav som nevnt i første ledd. Dette kan gjøres dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.  
Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.*

Bestemmelsen viderefører ifølge departementet i all hovedsak gjeldende rett, men det presiseres at det kun er krav som har «klar effekt» for byggverket som gjelder.

Huseierne oppfatter at «klar effekt» er ment som en presisering av «relevante krav», men ser at det er et vidt rom for tolkning også etter ny ordlyd. Huseierne mener derfor at det vil være behov for en utdypende eksemplifisering fra departementet vedrørende hvordan bestemmelsen er å forstå.

Huseierne støtter forslaget.

### **1.3.3. Forslag til ny § 31-3**

*§ 31-3 Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan  
På byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan, jf. § 11-6 og § 12-4 om rettsvirkning av plan, kan det gis tillatelse dersom planen følges for det aktuelle tiltaket:*

- a) hovedombygging
- b) tilbygging, påbygging, underbygging
- c) varig eller tidsbegrenset bruksendring
- d) vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

*Uavhengig av første ledd, er følgende tiltak tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:*

- a) *fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse*
- b) *reparasjon av byggverk*
- c) *oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.*

*Departementet kan gi forskrift om andre tiltak som kan tillates uten krav om dispensasjon fra plan.*

Departementet ønsker innspill på om første ledd er overflødig ved siden av det som allerede følger av bestemmelsene om rettsvirkning av plan i §§ 11-6 og 12-4.

Huseiernes erfaring er at det er en lavere kunnskap om plan- og bygningsregelverket enn det man ideelt kunne ønske blant en del utførende, og antar at det for de fleste er enklere å forholde seg til byggesaksdelen enn plandelen i loven. Vi mener derfor at det kan være hensiktsmessig å innta oppregningen i første ledd for å bevisstgjøre om rettsvirkningene av plan, til tross for at man her gjentar/presiserer virkningene av planbestemmelsene.

Forslag til andre ledd gir en oppstilling av hvilke tiltak som er tillatt å gjennomføre uavhengig av senere vedtatt plan, og vil bidra til bedre harmonisering med unntakene fra søknadsplikt som følger av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår i tillegg en ny forskriftshjemmel i tredje ledd som åpner for å tillate andre tiltak enn de som er nevnt i andre ledd, uavhengig av senere vedtatt plan. Som vi kommer tilbake til i forbindelse med våre merknader til § 31-10, kan reparasjonsarbeider som blir klassifisert som hovedombygging være i strid med senere vedtatt plan, og derfor være avhengig av dispensasjon – og dispensasjon har man ikke rettskrav på å få.

Huseierne mener at bygningsmyndighetene bør gis adgang til å gjøre unntak fra arealplanens formålsbestemmelse for hovedombygging, der bygningsmassen tilbakeføres til siste godkjente situasjon.

Huseierne støtter forslaget.

### **1.4.3 Forslag til ny § 31-4**

*§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav  
Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi tillatelse til å unnta helt eller delvis fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnytting.*

*Unntak kan bare gis dersom kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:*

- a) *byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,*
- b) *om og i hvilken grad kravene det søkes unntak fra, er av betydning for sikkerhet, helse og miljø*
- c) *tiltak som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis helt eller delvis unntak,*
- d) *fordeler som oppnås med tiltaket.*

*Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.  
Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter denne bestemmelse.*

Huseierne er enige med departementet i at det er mer hensiktsmessig å omarbeide regelverket på dette punktet enn å supplere dagens bestemmelse i § 31-2. Vilkårene for unntak i gjeldende § 31-2 om at endringer må være «nødvendige» for å sikre «hensiktsmessig» bruk og unngå «uforholdsmessige kostnader» åpner for betydelig skjønn. Til tross for flere forsøk på å lage veiledere oppfatter vi at bestemmelsen fremdeles reiser en rekke spørsmål i praksis.

Departementet skriver under pkt. 1.4.5, i «Endringer i struktur og innhold»:

*«Etter vår oppfatning bør fokuset i stedet rettes mot at tiltaket skal ivareta grunnleggende hensyn til sikkerhet, helse og miljø, det vil si være forsvarlig. Det viktigste er at sikkerhetsnivået ikke reduseres. Noe spissformulert innebærer forslaget at dersom tiltaket fører til at byggverket får en teknisk og sikkerhetsmessig bedre standard, så kan det være forsvarlig å gi tillatelse selv om det ikke fullt ut oppfyller alle krav eller kravsnivået (standard) som byggeteknisk forskrift oppstiller.»*

Huseierne stiller seg bak departementets intensjon slik den fremgår av det siterte. Som departementet påpeker i forslaget, kan det være betydelige utfordringer knyttet til fullstendig oppfyllelse av gjeldende krav i ethvert tiltak, og det er viktig at «det beste ikke blir det godes fiende» når det kommer til en god og hensiktsmessig utnyttelse av bygningsmassen. Vi støtter således også endringene som gir kommunene adgang, eventuelt på vilkår, til å gi unntak fra krav i byggeteknisk forskrift i sin helhet.

Departementet foreslår å utvide bestemmelsen i § 31-4 til å omfatte mulighet for unntak fra planbestemmelser av teknisk karakter som kun berører lokale forhold. Departementet skriver: «Det vil si planbestemmelser om grad av utnyttning, bygningers høyde og avstand til nabogrense». Departementet lar, etter det vi kan forstå, det være opp til kommunen å vurdere hvor store avvik som kan aksepteres.

Huseierne mener at planbestemmelser av teknisk karakter, slik som utnyttelsesgrad og høyde ikke bare regulerer eierens muligheter til å utnytte en eiendom, men også gir forutsigbarhet for hva som er påregnelig for naboer og gjenboere.

Departementet har nevnt etterisolering av vegger og tak som eksempler på når unntak fra planbestemmelser kan være aktuelt, og vi er enige i at det er behov for en slik adgang. Imidlertid: I tettbygde strøk med hovedsakelig større næringsbygg vil en mindre økning i høyde eller volum/fotavtrykk ha liten innvirkning på opplevelsen av bygget eller området. I boligstrøk og på mindre bygninger vil motsetningsvis en relativt liten økning av høyde kunne ha stor betydning for naboeiendommer.

I forslaget til § 31-4 andre ledd bokstav a og b skal kommunen ved vurderingen av unntak kan gis legges vekt på blant annet type, formål og plassering, men noen utfyllende beskrivelse av skjønnet er ikke gitt.

Etter vårt syn bør adgangen til å gjøre unntak fra plankrav presiseres og eventuelt avgrenses gjennom forskrift, slik at annet enn små overskridelser av planbegrensingene fremdeles bør gå etter reglene om dispensasjon.

Vi forutsetter at overskridelser gitt etter unntaksbestemmelsen ikke medfører endrede krav på naboeiendommen, f. eks. økt byggeavstand fra nabogrense.

## **1.8. Pålegg og gjennomføring av øyeblikkelig sikring**

### **1.8.3. Forslag til ny § 31-8 og § 31-9**

#### *§ 31-8 Pålegg om øyeblikkelig sikring*

*Hvis byggverket eller installasjonen utgjør umiddelbar fare for skade på person, eiendom eller miljø, kan plan- og bygningsmyndighetene gi eieren eller den ansvarlige pålegg om øyeblikkelig sikring. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel etter § 32-2. Eieren eller den ansvarlige skal gis kort frist for selv å gjennomføre sikring.*

Huseierne er enige i at dersom et byggverk eller installasjon utgjør en umiddelbar fare for skade for omgivelsene, er det viktig å kunne gripe inn raskt for å avverge faren. Dagens prosess med å gi og få gjennomført et pålegg kan være for tidkrevende dersom faren er akutt, og Huseierne er enige i at bygningsmyndighetene bør ha et effektivt hjemmelsgrunnlag for å kunne forhindre skader på mennesker, eiendom og miljø.

#### Huseierne støtter forslaget

#### *§ 31-9 Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring*

*Hvis eieren eller den ansvarlige ikke etterkommer pålegget etter § 31-8, kan plan- og bygningsmyndighetene selv sørge for at pålegget gjennomføres.*

*Dersom det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for øyeblikkelig sikring uten forhåndsvarsel og pålegg.*

*Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at eieren eller den ansvarlige dekker utgiftene til sikring. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg.*

Vi viser til vår kommentar til forslaget § 31-8.

#### **Huseierne støtter forslaget**

## **1.9. Pålegg om riving og fjerning**

#### *§ 31-10 Pålegg om riving og fjerning*

*Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eieren eller den ansvarlige pålegg om å rive og fjerne byggverk eller installasjon som er i en slik stand at det er fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Pålegg kan bare gis dersom tilstanden på byggverket eller installasjonen krever hovedombygging. Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan plan- og bygningsmyndighetene stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger pålegget kan føre til.*

*Før pålegg gis skal eieren eller den ansvarlige få mulighet til å sette byggverket eller installasjonen i en slik stand at det ikke lenger er fare for skade eller vesentlig ulempe. Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis. Det skal i varselet settes frist for oppfyllelse av pålegget. Pålegg etter denne bestemmelse innebærer tillatelse til riving.*

Huseierne er av den oppfatning at dagens § 31-5 er problematisk.

Dagens § 31-5 første ledd bestemmer:

*«Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.»*

Det er særlig to forhold vi oppfatter som problematiske. For det første er ikke «hovedombygging» et begrep med et presist definert innhold, og selv om departementet både eksemplifiserer og beskriver (herunder bebuder en eksempelsamling) hva som menes nærmere under pkt. 3.3.5, vil det etter det vi forstår fremdeles i mange tilfeller bero på et ikke ubetydelig innslag av skjønn å avgjøre om byggverket «ikke kan settes i stand uten hovedombygging».

Videre er kommunens vurdering etter dagens bestemmelse er et forvaltningsskjønn som ikke kan overprøves av domstolene. Dette er foreslått endret i ny § 31-10 slik at «pålegg kan bare gis dersom tilstanden på byggverket (etter bygningsmyndighetens vurdering - vår anmerkning) eller installasjonen krever hovedombygging». Endringen medfører imidlertid ikke at elementet av skjønn ved vurdering av bygningsmassens tilstand forsvinner.

Videre følger det av dagens bestemmelse samt forslaget at før pålegg gis skal eier eller ansvarlig gis forhåndsvarsel etter § 32-2, og eieren eller den ansvarlige skal få mulighet til å sette byggverket eller installasjonen i en slik stand at det ikke lenger er fare for skade eller vesentlig ulempe.

Ved at vilkåret for å kunne pålegge riving knyttes til hovedombygging, forutsetter eiers oppfølging av kommunens varsel for å unngå pålegg gjennom istandsettelse tillatelse fra kommunen. Der plangrunnlaget har endret seg, vil de nødvendige tiltakene kunne kreve dispensasjon, noe man som tiltakshaver ikke har noe rettskrav på å få.

Man kan altså få en situasjon der kommunen varsler pålegg om riving, og eier eller ansvarlig ikke får de offentligrettslige tillatelser som skal til for å unngå det etterfølgende pålegget om dette. Dette kan medføre et betydelig tap, da restverdien av bygningsmassen kan være substansiell, og et pålegg om riving ikke gir grunnlag for erstatning.

Huseierne mener at et pålegg om riving av eksisterende bebyggelse mot eierens vilje er et så inngripende tiltak at det bør ha et sterkt og klart hjemmelsgrunnlag, og klarere enn det som følger av dagens regler og av forslaget. Dersom bestemmelsens materielle innhold videreføres, bør etter vårt syn bygningsmyndighetene – som nevnt i våre merknader til forslagets § 31-3 - gis adgang til å gjøre unntak fra arealplanens formålsbestemmelse for hovedombygging, der bygningsmassen tilbakeføres til siste godkjente situasjon.

Dersom kommunen ikke ønsker at bruken skal fortsette, eventuelt i strid med plan, finnes det mindre inngripende måter å oppnå dette på jf. også sivilombudsmannens uttalelse 20. desember 2012 (SOM-2011-40).

## **1.10. Rett til å rive og fjerne «eierløse» byggverk**

### **1.10.3. Forslag til ny § 31-11**

*§ 31-11 Plan- og bygningsmyndighetens rett til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises eier eller ansvarlig*

*Dersom et byggverk eller installasjon er kommet i en slik stand at vilkårene i § 31-10 første ledd er oppfylt, og det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig, har plan- og bygningsmyndighetene rett til å sørge for riving og fjerning av byggverket eller installasjonen.*

*Varsling etter § 21-3 tredje ledd kan unnlates dersom panthaver ikke har kjent oppholdssted eller kontaktinformasjon for elektronisk varsling.*

Huseierne er enige at det er hensiktsmessig at kommunen kan gripe inn der et byggverk eller en installasjon der det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig, og som er i en slik stand at det medfører fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø samt er i en slik stand at istandsetting ikke kan skje uten hovedombygging.

Huseierne støtter forslaget.

## **2. Bestemmelser som ikke foreslås videreført i kapittel 31**

### **2.1 Oppheving av § 36-1 om bruksendring og riving av bolig**

Vi er enige med departementet at tiltakene som omfattes av § 31-6 i hovedsak vil kunne reguleres og ivaretas gjennom ordinær plan- og byggesaksbehandling, og mener at dette vil gi en bedre prosess og mer tilgjengelige bestemmelser for publikum.

Departementets forslag om endringer for å motvirke hyblifisering kommenteres særskilt senere i vår høringsuttalelse.

## **3. Forslag til andre endringer i plan- og bygningsloven**

### **3.3 Hovedombygging skiller ut som eget tiltak**

Hovedombygging skiller ut som eget tiltak i § 20-1.

Som departementet skriver i forslaget under pkt. 3.2.2, er «hovedombygging» nevnt i §§ 31-2 og 31-5, men ikke i § 20-1. Departementet viser til at hovedombygging etter gjeldende rette omfattes av «vesentlig reparasjon» i § 20-1 første ledd bokstav b, men særlig sett hen til konsekvensene av at et tiltak blir definert som det ene eller andre, er det behov for skille klarere mellom begrepene.

Departementet skriver at «En viktig målsetning med forslag til endring er å få tydelig frem at terskelen for hva som er en hovedombygging, er høyere enn for hva som er en vesentlig reparasjon.» Departementet mener at forslaget er kun en presisering og klargjøring av § 20-1, men ellers uten innholdsmessige endringer.

Huseierne er enige i at det er hensiktsmessig å skille ut hovedombygging som eget tiltak i § 20-1, all den tid det knyttes særskilte rettsvirkninger til begrepet.

Som departementets selv skriver, og vi tidligere har påpekt i våre merknader til forslaget om ny § 31-10, knytter det seg betydelige konsekvenser av materiell, praktisk og økonomisk karakter til om et byggverk blir vurdert til ikke å kunne settes i stand uten hovedombygging.

Departementet opplyser i høringsnotatet pkt. 3.3.5 at det tar sikte på å utarbeide en eksempelveiledning som blant annet vil omtale og avgrense det nærmere innhold i begrepet hovedombygging, og vi håper departementet lykkes godt med dette. Av tidligere erfaringer med forsøk på veiledninger for å avklare innholdet i uklare lovtekster, er det en risiko for at kommunene, til tross for omfattende veiledninger, ender med å legge forskjellig materiell innhold i bestemmelsene. Videre vil det, der man opererer med en skala for en bygnings tilstand, nødvendigvis oppstå gråsoner der man i vurderingen kan lande på forskjellige resultater, uten at valg av noen av alternativene kan sies å være feil. Huseierne vil i den anledning bemerke at vi er overrasket over at departementet har vurdert at setningsskader skal vurderes som hovedombygging. Etter vårt syn er dette mer naturlig å kategorisere dette under «vesentlig reparasjon», noe også konsekvensene av kategorisering som «hovedombygging» skulle tilsi.

Huseierne mener at kategoriseringen av et byggs tilstand kan ha så inngripende konsekvenser for eiere og ansvarlige, at det bør legges inn en «sikkerhetsmargin» før man legger til grunn at bygget krever en hovedombygging.

Dersom kommunen eller bygningsmyndighetene f. eks. vurderer å gi pålegg om riving, eller å gjøre en søknad om vesentlig reparasjon om til en søknad om hovedombygging, bør det etter vårt syn kreves at det er «åpenbart» at vilkårene for å kreve hovedombygging er oppfylt.

### **3.5 Privatrettslige forhold - § 21-6**

#### **3.5.4 Forslag til ny § 21-6:**

Departementet har foreslått to alternativer til ny bestemmelse,

Alternativ 1:

#### *§ 21-6 Privatrettslige forhold*

*Med mindre annet følger av loven her, skal plan- og bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun ta stilling til om tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i denne loven. Dersom søknad om tillatelse gjelder tiltak på annen manns grunneiendom, skal tiltakshaver legge frem skriftlig samtykke til tiltaket fra eier. Søknaden kan ikke tas under behandling, før slikt samtykke foreligger, jf. § 21-4 første ledd.*



*Bygningsmyndighetenes tillatelse innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold, er unntatt fra bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel IV-VI og VIII. Avvisning av klage kan ikke påklages.*

Alternativ 2:

#### *§ 21-6 Privatrettslige forhold*

*Med mindre annet følger av loven her, skal plan- og bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun ta stilling til om tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i denne loven. Bygningsmyndighetenes tillatelse innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold, er unntatt fra bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel IV-VI og VIII. Avvisning av klage kan ikke påklages.*

Begge alternativer er ment å tydeliggjøre at plan- og bygningsmyndighetene bare tar stilling til de offentligrettslige krav som følger av plan- og bygningsloven, med mindre loven selv angir annet.

Det er videre foreslått at kommunens undersøkelsesplikt og plikt til å avvise søknader der det er «åpenbart» at de privatrettslige vilkårene for å bygge i tråd med søknaden ikke foreligger, oppheves. Begge alternativene legger opp til at plan- og bygningsmyndighetene ikke skal vurdere privatrettslige innsigelser dersom søknaden gjelder tiltak på egen eiendom, og i disse sakene skal eiers «fulle rådighet» legges til grunn. Kommunen skal realitetsbehandle søknaden selv om det foreligger påstander om, eller dokumentasjon for privatrettslige bygghindrende servitutter.

Det som skiller de to alternativene er søknader om tiltak på annen manns grunn.

I alternativ 1 oppstilles det et ansvar for tiltakshaver for å informere plan- og bygningsmyndighetene om tiltak på annen manns grunn og til å fremlegge skriftlig samtykke fra grunneier for den andre eiendommen. Dersom tiltakshaver ikke legger frem slik dokumentasjon, skal søknaden avvises.

Ved alternativ 2, skal plan- og bygningsmyndighetene se bort fra underliggende privatrettslige forhold og innsigelser, også ved tiltak på annen manns grunn.

Huseierne er av den oppfatning at bygningsmyndighetenes begrensede prøving av privatrettslige forhold i byggesak er prosessbesparende, og bidrar til å sikre en balanse mellom utbyggers og rettighetshavernes interesser. Særlig mener vi at dette gjør seg gjeldende der det står profesjonelle utbyggere på den ene siden mot «amatører» i form av private naboer på den andre.

Dersom naboer blir henvist til å stanse en allerede gitt tillatelse som følge av at den strider mot private rettigheter, vil det ofte kreve midlertidig forføyning og deretter en avgjørelse i domstolene, noe som kan ta lang tid. Huseierne mener det ikke er hensiktsmessig at en rettighetshaver må skaffe seg en dom for å dokumentere «åpenbare» rettigheter som tiltakshaveren selv ikke tar hensyn til.

Det er finnes eksempler på utbyggere som truer med erstatningskrav som kan være ruinerende for private, når disse forsøker å håndheve sine rettigheter gjennom en midlertidig forføyning. Etter vårt syn er det en reell fare for at den økonomiske risikoen knyttet til å forfølge sine rettigheter via

domstolene vil kunne skremme vanlige borgere fra å gjøre sine rettigheter gjeldende. Rettighetshaver er da normalt henvist til å søke erstatning etter at prosjektet er gjennomført.

Bygningsmyndighetenes begrensede prøving og plikt til å avvise søknader der det er «åpenbart» at tiltaket ikke kan gjennomføres i strid med privatrettslige forhold, tilsier etter vårt syn at tiltakshaver får et sterkt incitament til å kontrollere hvilke begrensinger som ligger på eiendommen og prosjektere i tråd med dette da de ellers risikerer at søknaden avvises. Dette antar Huseierne har en prosessbesparende effekt som ikke bør undervurderes.

Departementet skriver i forslaget at tredjemenn etter deres vurdering verken har rettskrav eller berettiget forventning om at bygningsmyndighetene tar stilling til privatrettslige forhold.

Huseierne synes det er vanskelig å følge departementet fullt ut på dette punkt. Slik regelen er i dag skal privatrettslige forhold tas hensyn til og søknaden avvises der vilkårene i § 21-6 er oppfylt. Vi viser til departementets tolkningsuttalelse av 19.08.16 «§ 21-6 - Departementets tolkningsuttalelse - om bygningsmyndighetenes plikt til å avvise søknader etter plan- og bygningsloven § 21-6 - privatrettslige forhold», der departementet bla. skriver:

*«Når det gjelder eksempelet som Fylkesmannen tar opp, viser departementet til at bestemmelsens ordlyd er klar, jf. ordet "skal" i pbl. § 21-6. Vi mener på denne bakgrunn at bestemmelsen per dags dato ikke kan tolkes innskrenkende dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, selv om tiltakshaver har en reell interesse av å få behandlet og avgjort søknaden.»*

Huseierne er klar over at lovgivers opprinnelige intensjon var at bygningsmyndighetene ikke skulle ta stilling til privatrettslige forhold, og er også klar over de vanskelige avveininger denne type påstander kan medføre. Vi ser også at bestemmelsen kan medføre at Jordskifteretten må stanse sin behandling av en jordskiftesak. Huseierne mener imidlertid at § 21-6 fyller en viktig funksjon og i hovedsak bør videreføres, og at det eventuelt bør gis tillegg og tilpasninger som gjør at Jordskifteretten kan utføre sine oppgaver.

Dersom departementet går videre med en av de foreslåtte endringene, mener Huseierne at alternativ 1 klart er å foretrekke. Huseierne mener det verken er prosessbesparende eller hensiktsmessig at bygningsmyndighetene skal måtte gi en byggetillatelse som berører en tredjeparts grunn der den har blitt gjort oppmerksom på at det ikke foreligger et klart hjemmelsgrunnlag for å bygge i tråd med søknaden. En slik løsning er også i strid med utgangspunktet om at eierbeføyelsene ligger til eier eller den han har avgitt rettigheter til, og som departementet viser til i sin begrunnelse for forlag 2. Det fremstår videre som ulogisk at «de fulle eierbeføyelser» skal legges til grunn der man opptrer som tiltakshaver, og ikke der man faktisk er grunneier av berørt naboeiendom.

Huseierne mener etter dette at det er naturlig at den som ønsker å endre den bestående situasjonen på naboeiendommen også må dokumentere at han har rett til dette. Dersom tiltakshaver mener å ha rettigheter over naboeiendom som er omstridt, er det etter vårt syn mest hensiktsmessig at dette avklares før en eventuell byggesøknad behandles.

Vi ser at det kan reise seg en del spørsmål når bestemmelsen om samtykke og dokumentasjon skal praktiseres, men antar at andre er nærmere til å ta opp dette.

### **3.6 Tilsyn med byggverk og arealer, og plikter ved tilsyn**

Nåværende § 31-7 gir kommunen hjemmel til å føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer.

Bestemmelsen foreslås flyttet til kapittel 25 om tilsyn, og delt i to nye bestemmelser. Det er foreslått enkelte språklige og strukturelle endringer, uten at det er ment å foreta realitetsendringer. Departementet legger til grunn at eier eller brukers plikter ved tilsyn tydeliggjøres.

#### **3.6.4. Forslag til ny § 25-4:**

§ 25-4 Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

I tillegg til tilsynsplikten i § 1-4 og § 25-1, kan plan- og bygningsmyndighetene også føre tilsyn med eksisterende byggverk, arealer eller en aktuell del av det. Tilsyn etter denne bestemmelsen kan bare føres dersom det

a) er grunn til å tro at det foreligger ulovlig bruk eller ulovlige forhold etter denne loven som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller

b) skal vurderes pålegg etter §§ 31-6, 31-7 og 31-12.

**Se merknad til § 25-5.**

#### **Forslag til ny § 25-5:**

§ 25-5 Eier eller brukers plikter ved tilsyn etter § 25-4

For at plan- og bygningsmyndighetene skal kunne gjennomføre oppgaver etter § 25-4, har eier eller bruker plikt til å

a) gi adgang til arealet, byggverket eller den aktuelle delen

b) legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger.

Huseierne er positive til at § 31-7 splittes opp og flyttes til kapittel 25, slik at bestemmelsene om tilsyn i så langt det går samles i ett kapittel. Vi er videre enige i at tilsyn i private hjem bør forhåndsvarsles og at det avtales et tidspunkt med eier.

Huseierne støtter forslaget

#### **3.7. Innta historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier i § 29-2**

Det foreslås ny § 29-2

§ 29-2 Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen kan ved vurderingen legge vekt på

hensynet til viktige historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier som knytter seg til byggverkets ytre.

Forslaget innebærer at § 31-1 oppheves, og meningsinnholdet flyttes til § 29-2. Dette innebærer at § 29-2 utvides fra bare å omfatte visuelle kvaliteter (estetikk) til også å omfatte kulturelle, historiske og arkitektoniske verdier av et byggverks ytre (fasade).

Dagens § 31-1 lyder:

*"Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Dagens § 31-1 har altså begrenset rekkevidde som avslagshjemmel. Departementet skriver under 3.7.1 «Gjeldende rett»:

*«Bestemmelsen gir ikke avslagshjemmel for ethvert tiltak på et eksisterende byggverks ytre med kulturell verdi. Departementet har i tolkningsuttalelser uttalt at utgangspunktet for anvendelse av § 31-1 må være at tiltakshaver kan endre et eksisterende byggverk innfor gitte rammer for utnytting, og at kommunen kan stille krav til disse arbeidene for å ivareta eventuell historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi. Det er blant annet lagt til grunn at kommunen ikke kan bruke bestemmelsen til å avslå fasadeendringer som går ut på å sette inn nye vinduer som er identiske med de gamle.<sup>1</sup> Bestemmelsen gir derimot kommunen adgang til å midlertidig avslå søknad om større endringsarbeider frem til tiltakshaver/bygningseier kan legge frem dokumentasjon for at historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier ved byggverket, blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Bestemmelsen er med andre ord en betinget avslagshjemmel.»*

Endringen som foreslås medfører at kommunen får en betydelig utvidet adgang til å avslå tiltak som etter kommunens faglige skjønn strider mot hensynet til kulturelle, historiske og arkitektoniske verdier av et byggverks ytre.

Det kan for både legfolk og profesjonelle være vanskelig å se eller forstå at et bygg har den type verdier som her er aktuelle, samtidig som vurderingen av disse vil kunne endre seg over tid og dels være personavhengige. Forslaget medfører at forhold som ikke har vært reflektert i planbestemmelser, listeføring i «Gul liste» osv., plutselig kan bli et avgjørende moment ved avgjørelsen av en byggesøknad. Sammenholder man dette med at forbeholdet «så vidt mulig» i § 31-1 foreslås fjernet, medfører forslaget etter vårt syn et betydelig innhugg i utgangspunktet om tiltakshavers rett til å utnytte eiendommen i tråd med de gitte rammer for utnytting.

Huseierne mener at denne type omfattende begrensinger i byggeretten på enkelteiendommer bør følge regelverket for planendring og undergis de grundige vurderingene, adgangen til kontradiksjon med mer, som følger av regelverket for vedtagelse av planer.

Huseierne støtter ikke forslaget

#### **4. Økonomiske og administrative konsekvenser**

---

<sup>1</sup> Se departementets uttalelse i sak 14/3902

Huseierne er opptatt av at eksisterende bygningsmasse skal kunne utnytted på en hensiktsmessig måte, og er enige med departementet i at det er et stort potensial for å utnytted eksisterende bygningsmasse bedre enn i dag. Det er vesentlig mindre belastende for miljøet å «gjenbruke» bygninger enn å rive og bygge nytt, og Huseierne mener regelverket på plan- og bygningsretts område bør reflektere og legge til rette for dette.

## DEL 2 – KORTTIDSUTLEIE OG HYBLIFISERING

### 5. Regulering av korttidsutleie

#### 5.5. Forslag om å klargjøre reglene i byggesaksforskriften

##### 5.5.1. Det er ikke behov for endringer i plan- og bygningsloven

Departementet skriver i pkt. 5.5.1 følgende:

*«Departementet ser ikke behov for å foreslå endringer i plan- og bygningsloven om korttidsutleie. Vi mener gjeldende bestemmelser i lovens plandel og byggesaksdel gir plan- og bygningsmyndighetene tilstrekkelige virkemidler til å håndtere utfordringer knyttet til korttidsutleie som utgjør næringsvirksomhet, jf. punkt 5.3.*

*En del av boligene som korttidsutleies er i eierseksjonssameier. Vi antar for øvrig at de nye reglene om korttidsutleie i eierseksjonsloven som trer i kraft 1. januar 2020, jf. punkt 5.2, vil bøte på noen av de bomiljøutfordringer som korttidsutleie medfører.»*

Huseierne er enige i departementets vurdering om at det ikke er behov for endringer i plan- og bygningsloven på dette punkt.

##### 5.5.2 Forslag til endring i byggesaksforskriften som skal utredes nærmere

Departementet ønsker innspill til det videre utredningsarbeidet med endring av byggesaksforskriften § 2-1, særlig med hensyn til hva som bør være grensen for når korttidsutleie utgjør en søknadspliktig bruksendring. Huseierne er opptatt av at det ikke gis bestemmelser som favner lenger enn det som behovet for regulering tilsier.

Huseierne er positive til at definisjonen av korttidsutleie også i SAK § 2-1 settes til leie under 30 dager.

Huseierne er av den oppfatning at man som huseier skal ha en relativ fri råderett over sin bolig. Problemene med korttidsutleie har stort sett vært tilstedeværende i sameier, hvor leietakerne kommer tett på de øvrige faste beboerne. Det er i disse tilfellene vi har ønsket en regulering. Utleie av enebolig bør ikke rammes, når en slik utleie ikke er til sjenanse for de øvrige naboene.

Huseierne vil påpeke at mange av problemstillingene som gjør seg gjeldende med korttidsutleie i eierseksjonsameier, ikke gjøre gjeldende der det dreier seg om utleie av en enebolig. I en enebolig er det eier som alene må bære kostnadene ved økt bruk og slitasje, og bruken vil normalt berøre naboer i liten grad. Vi er imidlertid enige i at det kan være behov for en klarere grenseoppgang og

hjemmelsgrunnlag for å kreve bruksendring der omfanget av korttidsutleie blir svært stort, slik at bruken får et klart preg av næringsvirksomhet.

Departementet skriver om dette i forslaget:

*«For at utleie av bolig skal tilsvare næringsbebyggelse (overnatting, hotell), vil korttidsutleie etter vårt syn i første rekke være knyttet til tilfeller hvor en privatperson eller bedrift kjøper eller leier boliger/leiligheter som gjøres tilgjengelig for dags- eller ukes leie. Eier vil typisk stå ansvarlig for tilsyn og vask av boligen/leiligheten, men eier bor ikke selv i boligen/leiligheten. Nevnte momenter samsvarer langt på vei med hva Skattedirektoratet tidligere har lagt til grunn som næringsvirksomhet.»*

Huseierne mener at en presisering av når det oppstår søknadspliktig bruksendring i tråd med det som er sitert ovenfor, kan være en fornuftig avgrensing og presisering. Huseierne er imidlertid ikke enige i del to av forslaget:

*«Vi vil også utrede om forslag til endringer i byggesaksforskriften kan harmoneres med øvrig regelverk på området, jf. pkt. 5.2. Dette gjelder særlig med hensyn til definisjonen av korttidsutleie, men også om grensen for når korttidsutleie utgjør en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningslovgivingen bør samsvare med den tillatte grensen som er vedtatt for eierseksjonssameier. Dette vil i så fall innebære at bruk av bolig til korttidsutleie for mer enn 90 døgn per år, anses som en søknadspliktig bruksendring.»*

Huseierne mener at hensynet bak reglene om restriksjon av korttidsutleie i eierseksjonsloven er forholdet til de øvrige sameierne og et godt bomiljø. Hvis de andre sameiere synes det er greit med mer omfattende korttidsutleie, er det uheldig om regelen om 90 dager blir grensen for når det er søknadspliktig.

Huseierne mener derfor at eierseksjonslovens regler er tilstrekkelig til å begrense ulempene i disse tilfellene, og mener at plan- og bygningslovens regler om næringsvirksomhet – eventuelt med en presisering som nevnt som eksempel av departementet - er tilstrekkelig til å sette grensen for når det er søknadspliktig ellers.

## **6. Regulering av hyblifisering**

### **6.5. Forslag til endring i eierseksjonsloven**

#### **6.5.1. Forslag til endring**

Eierseksjonsloven § 49 annet ledd *ny bokstav f* skal lyde:

*f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning*

Etter departementets vurdering bør en regel om adgangen til hyblifisering i eierseksjonsloven, utformes slik at seksjonseier beholder den alminnelige og vide adgangen til å råde rettslig over sin seksjon, også i form av utleie. Hyblifisering kan også bidra til å dekke boligbehov til studenter, pendlere og andre. En regel som begrenser adgangen til hyblifisering må derfor utformes slik at den

kun rammer den mest intensive formen for bruk av boligseksjonen og som kan føre til bomiljøproblemer for naboene.

Forslag til ny regel innebærer at sameiene skal treffe beslutninger om hyblifisering selv, gjennom vedtak med kvalifisert flertall på årsmøtet. Sameiene får dermed mulighet til å påvirke omfanget av hyblifisering i sitt sameie

Departementets forslag til endring i eierseksjonsloven på dette punktet er innholdsmessig nokså likt forslaget vi selv framsatte ved revidering av eierseksjonsloven.

Huseierne støtter forslaget.

## 6.6. Forslag til endring i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 skal lyde:

*5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og deling av boenhet til hybler,*

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 skal lyde:

*2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder deling av boenhet til hybler, byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avvæie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,*

Huseierne mener at boligeiere i størst mulig grad må kunne få utnytte sin bolig slik de ønsker, herunder å leie ut en del av sin bolig, uten at dette krever søknad og tillatelse. Huseierne minner om at de problematiske forholdene ved utleie av eierseksjoner og eneboliger ofte knytter seg til noen få, men ekstreme saker, og at man ved å legge til rette for utstrakt regulering av bruken av boligen der denne er i tråd med boligformålet, beveger seg inn på et vanskelig område. Huseierne er opptatt av at retten til ordinær utleie ikke skal begrenses.

Kommunen skriver i pkt. 6.6.2 «Hva kommunen kan regulere gjennom plan» følgende:

«Som nevnt under punkt 6.2, finnes det ikke en formell juridisk definisjon av "hybel" i plan- og bygningslovgivningen. En vanlig språklig forståelse av begrepet "hybel" er at dette er et enkeltrom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre "hybler", eller med brukeren(e) av primærboligen. Hybelen er en del av boligen (samme boenhet) og inngår i samme branncelle.

Det er derfor naturlig å skille mot en oppdeling som gjør at det dannes flere selvstendige boenheter, jf. byggesaksforskriften § 2-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav g. Det er ikke avgjørende om hybelen har eget bad og/eller kjøkken, så lenge hybelen ikke tilfredsstiller kravene til selvstendig boenhet, og ikke utgjør egen branncelle. Dersom for eksempel boenheten har alle hovedfunksjoner for bolig, men ikke egen inngang, vil det fortsatt være tale om en hybel – og dermed noe kommunen kan vedta bestemmelser om i henhold til forslaget til nye regler.

Derimot vil kommunen ikke kunne gi bestemmelser i plan om hvem som disponerer en boenhet. Kommunen kan for eksempel ikke gi bestemmelser som forbyr bofellesskap, eller familieboliger der det bor flere generasjoner mv.»

Huseierne mener at departementets eksemplifisering av hva som medfører en oppdeling som gjør at det dannes flere selvstendige boenheter, er for snever. Det skal svært lite til før det etter forskriftene TEK 17 dreier seg om en boenhet og stilles krav om egen branncelle», og vi viser til definisjonen av boenhet og preakseptert ytelse for branncelle i TEK 17:

I TEK 17 § 1-3 «definisjoner», bokstav a, defineres er boenhet definert slik:

«a) boenhet: bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål»

I TEK 17 § 11-8 (1) bestemmer følgende:

«(1) Byggverk skal 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.»

I veiledning til første ledd, preaksepterte ytelse bokstav g fremgår det at:

«1.Følgende rom, samling av rom eller lokaler må være egne brannceller:

...

g. Boenhet. Hybelleilighet og lignende som innehar alle nødvendige funksjoner regnes som egen boenhet.»

Konsekvensen av forslaget kan være at det blir en søknadspliktig bruksendring å sette inn kjøkken i kjellerstuen i en enebolig, noe vi er sterkt imot. Utgangspunktet må etter vårt syn være at en boligeier skal kunne innrede sin bolig med de funksjoner han måtte ønske, tilpasset egne behov og situasjon.

Utleie av del av egen bolig for et kortere eller lengre tidsrom er et viktig tilskudd til mange boligeiers økonomi, og bidrar til å skaffe et stort antall boliger på landsbasis, og det er for oss vanskelig å se at tilrettelegging for utleie av en del av hovedbruksenheten skulle medføre at det oppstår problematiske forhold i relasjon til de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta, eller for naboene.

Det er etter vårt syn viktig å videreføre skillet mellom der det etableres selvstendige boenheter, og andre former for tilrettelegging av bruken av boligen. Det er behov for et enkelt og lett håndterbart regelverk på dette område, og vi oppfatter at forslaget ikke bidrar til dette.

Dersom «oppdeling til hybler» skal være søknadspliktig «oppdeling av boenheter», er vårt syn at det er kun er der det etableres mer enn en «hybelleilighet» som bør kunne reguleres.

### **DEL 3 - LADEPUNKT FOR ELBIL**

#### **7. Rett til å sette opp ladepunkt i borettslag og eierseksjonssameier**



Ny brl. § 5-11 a).

Huseierne støtter forslaget om å gi samme laderett i borettslag som i eierseksjonssameier.

Ny § 25 a i eierseksjonsloven skal lyde:

«En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der.

En seksjonseier som har en rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men som ikke disponerer en fast plass, har rett til å sette opp ladepunkt der styret anviser.

Seksjonseieren må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte å samtykke, men bare dersom det foreligger en saklig grunn. Hvis tiltaket fører med seg et samlet ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan det bare gjennomføres dersom disse uttrykkelig sier seg enige.

Styret tar alle nødvendige beslutninger knyttet til å sette opp ladepunktet, også om å oppgradere strømnettet.»

Huseierne er glade for at det nå er foreslått klarere regler for adgang til å etablere ladepunkt i sameier, samt forslag til utgiftsfordeling.

Vi ser likevel for oss at det ikke vil bli godt mottatt av seksjonseiere som ikke ønsker lademulighet at sameiet skal ta hele ansvaret for utgiftene til å opprette lademulighet i borettslag eller sameier, der de selv ikke har fast plass.

Huseierne opplever at mange seksjonseiere allerede reagerer sterkt på at de må være med på dekke kostnader i forbindelse med oppgradering av strømnettet, selv om de ikke har rett til parkeringsplass på sameiets grunn. Det vil nok bli sterke protester mot å få regning for øvrig infrastruktur og i noen tilfeller også for selve laderen.

Tatt i betraktning Stortingets anmodningsvedtak av 30. mai 2017 om å sikre eiere i sameier og borettslag, støtter Huseierne likevel forslaget slik det foreligger.

Med vennlig hilsen  
For Huseiernes Landsforbund

Morten Andreas Meyer  
Generalsekretær