**HØRINGSNOTAT**

**Saksnr. 19/2116**

Forslag til endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling

(plan- og bygningsloven),

lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

og

lov om burettslag (burettslagslova)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 3. mai 2019

INNHOLD:

[Bakgrunn 1](#_Toc7700136)

[Hovedinnhold i høringsnotatet 1](#_Toc7700137)

[DEL 1: FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 5](#_Toc7700138)

[1. Forslag til revidert kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk 5](#_Toc7700139)

[1.1. Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand 5](#_Toc7700140)

[1.2. Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk 6](#_Toc7700141)

[1.3. Tiltak på byggverk i strid med senere vedtatt plan 8](#_Toc7700142)

[1.4. Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav 10](#_Toc7700143)

[1.5. Kommunens rett til å avslå søknad om riving 15](#_Toc7700144)

[1.6. Plikt til å frakoble vann- og avløpsledning 16](#_Toc7700145)

[1.7. Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe 17](#_Toc7700146)

[1.8. Pålegg om og gjennomføring av øyeblikkelig sikring 18](#_Toc7700147)

[1.9. Pålegg om riving og fjerning 20](#_Toc7700148)

[1.10. Rett til å rive og fjerne "eierløse" byggverk 21](#_Toc7700149)

[1.11. Forskriftshjemmel til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring 22](#_Toc7700150)

[1.12. Forskriftshjemmel om universell utforming 22](#_Toc7700151)

[2. Bestemmelser som ikke foreslås videreført i kapittel 31 24](#_Toc7700152)

[2.1 Oppheving av § 31-6 om bruksendring og riving av bolig 24](#_Toc7700153)

[2.2 Oppheving av § 31-8 om utbedringsprogram 25](#_Toc7700154)

[3 Forslag til andre endringer i plan- og bygningsloven 27](#_Toc7700155)

[3.1 Innta hensynet til tilgjengelighet i § 1-1 27](#_Toc7700156)

[3.2 Innta hensynet til tilstrekkelig boligbygging i § 3-1 27](#_Toc7700157)

[3.3 Hovedombygging skilles ut som eget tiltak i § 20-1 28](#_Toc7700158)

[3.4 Stansing eller utsetting av tiltak som kan fordyre ekspropriasjon 30](#_Toc7700159)

[3.5 Privatrettslige forhold - § 21-6 32](#_Toc7700160)

[3.6 Tilsyn med byggverk og arealer, og plikter ved tilsyn 36](#_Toc7700161)

[3.7 Innta historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier i § 29-2 38](#_Toc7700162)

[4 Økonomiske og administrative konsekvenser 42](#_Toc7700163)

[4.1. Ny kapittelstruktur, presiseringer og språklige endringer 42](#_Toc7700164)

[4.2. Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav 43](#_Toc7700165)

[4.3. Pålegg om og gjennomføring av øyeblikkelig sikring 44](#_Toc7700166)

[4.4. Rett til å gjennomføre riving og fjerning 45](#_Toc7700167)

[4.5. Oppheving av § 31-6 om bruksendring og riving av bolig 45](#_Toc7700168)

[4.6. Oppheving av § 31-8 om utbedringsprogram 45](#_Toc7700169)

[4.7. Privatrettslige forhold - § 21-6 45](#_Toc7700170)

[4.8. Innta historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier i § 29-2 46](#_Toc7700171)

[4.9. Oppsummering av økonomiske og administrative konsekvenser 47](#_Toc7700172)

[DEL 2: KORTTIDSUTLEIE OG HYBLIFISERING 48](#_Toc7700173)

[5. Regulering av korttidsutleie 48](#_Toc7700174)

[5.1. Korttidsutleie øker i omfang 48](#_Toc7700175)

[5.2. Regulering av korttidsutleie i eierseksjonsloven 48](#_Toc7700176)

[5.3. Gjeldende rett etter plan- og bygningsloven 48](#_Toc7700177)

[5.4. Behov for klarere regler 50](#_Toc7700178)

[5.5. Forslag om å klargjøre reglene i byggesaksforskriften 51](#_Toc7700179)

[6. Regulering av hyblifisering 52](#_Toc7700180)

[6.1. Stortingets anmodningsvedtak nr. 705 om hyblifisering 52](#_Toc7700181)

[6.2. Hva menes med "hyblifisering"? 52](#_Toc7700182)

[6.3. Gjeldende rett i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven 53](#_Toc7700183)

[6.4. Behov for endring i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven 55](#_Toc7700184)

[6.5. Forslag til endring i eierseksjonsloven 57](#_Toc7700185)

[6.6. Forslag til endring i plan- og bygningsloven 59](#_Toc7700186)

[6.7. Økonomiske og administrative konsekvenser 60](#_Toc7700187)

[DEL 3: LADEPUNKT FOR ELBIL 61](#_Toc7700188)

[7. Rett til å sette opp ladepunkt i borettslag og eierseksjonssameier 61](#_Toc7700189)

[7.1. Gjeldende rett i eierseksjonsloven og burettslagslova 61](#_Toc7700190)

[7.2. Stortingets anmodningsvedtak om ladepunkt for boligeiere 63](#_Toc7700191)

[7.3. Vurderinger og forslag 63](#_Toc7700192)

[7.4. Økonomiske og administrative konsekvenser 68](#_Toc7700193)

[DEL 4: SAMLET LOVFORSLAG 69](#_Toc7700194)

[8. Plan- og bygningsloven 69](#_Toc7700195)

[9. Burettslagslova 75](#_Toc7700196)

[10. Eierseksjonsloven 75](#_Toc7700197)

# Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender med dette forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og lov om burettslag på høring.

Regjeringen ønsker å forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest. Å forenkle og tydeliggjøre regelverk for eksisterende bygg er viktig for å kunne utvide boligeieres handlingsrom til å gjøre endringer på egen eiendom. Regjeringen ønsker også å stimulere til oppgradering av eldre boliger, og forsterke tiltak mot boligspekulasjon og hyblifisering.

# Hovedinnhold i høringsnotatet

Høringsnotatet gjelder forslag til endringer i flere lover og tar opp ulike temaer. Notatet består av fire deler:

* Del 1 gjelder forslag til endringer i plan- og bygningsloven.
* Del 2 gjelder forslag til regulering av hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. I tillegg omtales korttidsutleie.
* Del 3 gjelder forslag til endringer om rett til å sette opp ladepunkt for elbiler i borettslag og eierseksjonssameier.
* Del 4 gir oversikt over forslag til nye lovbestemmelser.

**Del 1 Endringer i plan- og bygningsloven**

**Dagens regelverk for eksisterende byggverk er uklart og vanskelig**

Plan- og bygningsloven og de byggtekniske kravene er i stor grad utformet med tanke på nye byggverk. Kravene vil ofte også gjelde ved arbeid på eksisterende byggverk, og kan da være dyre og vanskelige å oppfylle. Både kommuner, bygge- og eiendomsnæringen og privatpersoner mener dagens regelverk for eksisterende byggverk er komplisert, uklart og vanskelig å forstå og praktisere. [[1]](#footnote-2) Dagens regelverk preges av gamle bestemmelser med tungt språk og uklare begreper. Uklare bestemmelser fører til forskjellsbehandling og uforutsigbarhet for den som vil endre bygget sitt. Kostbare krav og uklare regler fører til at bygningseiere unngår å gjøre tiltak eller velger tiltak som ikke omfattes av loven, selv om det i realiteten er behov for mer omfattende arbeid.[[2]](#footnote-3)

Bedre veiledning og informasjon er alternativer eller supplement til regulering. Det er utarbeidet eksempelsamlinger og rapporter som har til hensikt å redegjøre for hvilke krav som gjelder ved ulike typer tiltak og bygningskategorier. En rekke utredninger og tolkningsuttalelser fra departementet har hatt samme intensjon. Til tross for dette tolkes loven forskjellig. Departementet ser derfor behov for lovendringer som gjør det enklere å forstå og praktisere regelverket. Vi har vurdert å utarbeide en egen forskrift for eksisterende byggverk. Ettersom bygningsmassen er svært sammensatt, og tekniske løsninger må tilpasses den konkrete bruken, tilstanden og andre forhold ved byggverket, mener vi en egen forskrift vil bli for komplisert og omfattende. Etter vårt syn er det mer hensiktsmessig å tydeliggjøre rammebetingelsene i loven.

**Grunnleggende hensyn som regelverket for eksisterende byggverk skal ivareta**

Det er 4,2 millioner bygg i Norge, og regelverket har betydning for bruk og forvaltning av disse. Både private og profesjonelle eiere, byggenæringen og offentlige myndigheter påvirkes av regelverket. Regelverket skal sikre at byggverk er i en forsvarlig stand, og at sikkerhet, helse og miljø blir ivaretatt. Det skal videre legge til rette for at byggverk er i bruk,

og ikke forfaller. For å sikre en god utnyttelse av en mangfoldig og sammensatt bygningsmasse, må regelverket også gi rom for fleksibilitet og stille et kravsnivå som lar seg oppfylle i praksis.

**Enklere regelverk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse**

I dette høringsnotatet foreslår departementet lovendringer som vil gi et enklere og klarere regelverk for eksisterende bygg. Dagens regelverk for eksisterende byggverk fremgår i hovedsak av plan- og bygningsloven kapittel 31, og forslag til endringer innebærer en revisjon av hele kapitlet. I tillegg foreslås endringer i andre deler av loven.

Hovedmålet med forslaget er mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen. Bolig- og bygningseiere har stor vilje til å oppgradere boliger og byggverk. I 2017 hadde bygg- og anleggsmarkedet en produksjonsverdi på om lag 450 milliarder kroner, hvor omtrent en tredjedel var ROT-markedet[[3]](#footnote-4). Enklere og tydeligere regler kan bidra til at det store potensialet i bygningsmassen utnyttes bedre. Dersom flere tiltak settes i gang, og flere av disse omfattes av regelverket, er det større sannsynlighet for at arbeidet gir bedre byggkvalitet, for eksempel innenfor brannsikkerhet, inneklima, energieffektivitet og tilgjengelighet. Det er et mål å legge til rette for at byggverk er i bruk, og ikke forfaller.

Bygningsmassen er mangfoldig, og den tekniske standarden varierer. Det er derfor et mål at regelverket gir kommunen handlingsrom til å stille krav som lar seg oppfylle i praksis, og som kan tilpasses det aktuelle byggverkets fysiske forutsetninger. Så lenge det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, foreslår vi at kommunen kan legge vekt på byggverkets alder, type, formål, tekniske tilstand og bevaringsverdi ved behandling av søknad om unntak fra bygningstekniske krav. En forutsetning for en vellykket gjennomføring av forslag til regelverksendringer er at kommunen tar i bruk det økte handlingsrommet redvidert regelverk gir.

Endringene som foreslås vil bidra til bedre utnyttelse av bygningsmassen gjennom:

* *Mer forutsigbar og likere byggesaksbehandling*

Klarere språk- og begrepsbruk i nye bestemmelser skal gi et tydeligere regelverk. Målet er at tolkning og praksis skal være mer forutsigbar, slik at det blir lettere for bolig- og bygningseiere å vite hvilke krav som må oppfylles. Videre er målet at regelverket skal forstås og praktiseres mest mulig likt, slik at utfallet av byggesaksbehandlingen ikke skal avhenge av hvilken kommune som behandler den eller hva slags aktører som er ansvarlige. Dette kan føre til at flere bolig- og bygningseiere setter i gang med å endre byggverkene sine.

* *Raskere saksbehandling*

Kommunene bruker betydelige ressurser på å behandle søknader om tiltak på eksisterende byggverk. I 2017 mottok kommunene omtrent 89 000 byggesøknader. Om lag 30-40 prosent av disse byggesakene gjelder eksisterende byggverk. Undersøkelser viser at fire av ti byggesaksbehandlere opplever regelverket som vanskelig å håndheve[[4]](#footnote-5). Regelverket for eksisterende byggverk gjelder også tilfeller der kommunen må håndtere byggverk som utgjør fare eller ulempe for person, eiendom eller miljø. Enklere og tydeligere regler kan bidra til at saksbehandlingen av disse sakene går raskere.

**Kort om forslag til revidert kapittel 31 i plan- og bygningsloven**

Forslag til revidert kapittel 31 presenteres i høringsnotatets kapittel 1. Vi foreslår en rekke språklige og strukturelle endringer som kun har til hensikt å tydeliggjøre gjeldende rett. Det foreslås også nye bestemmelser, samt innholdsmessige endringer.

Vi foreslår ny kapittelstruktur i kapittel 31. Kapittelets første bestemmelse slår fast eiers generelle plikt til å holde et bygg i forsvarlig stand. Deretter følger bestemmelser om hvilke krav som gjelder ved arbeid på byggverk. Så følger hjemler til å gi og gjennomføre pålegg. I slutten av kapitlet foreslås hjemler til å gi forskrifter.

En del av bestemmelsene i gjeldende kapittel 31 er uoversiktlige. I flere tilfeller regulerer en og samme bestemmelse vidt forskjellige forhold. For å gjøre regelverket mer oversiktlig og enklere å finne frem i, foreslår vi å dele opp bestemmelsene. De nye bestemmelsene har fått mer avgrenset innhold og tilpassede overskrifter. Vi foreslår også å flytte enkelte bestemmelser til andre kapitler i loven.

Forslaget tydeliggjør hvilke krav som gjelder ved arbeid på eksisterende byggverk. Dagens hovedregel om at tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene må oppfylle lovens materielle krav, herunder byggesaksregler, plankrav og tekniske krav, foreslås videreført, men presisert i egen bestemmelse. Det samme gjelder dagens hovedregel om tiltakets forhold til en senere vedtatt plan. For å ha mulighet til å stille hensiktsmessige krav, foreslår vi at kommunen skal få større adgang til å gi unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen. For at det skal bli enklere å søke om unntak og behandle en slik søknad, foreslår vi en ny bestemmelse som angir vilkår og aktuelle vurderingsmomenter.

Forslag til kapittel 31 skal også bidra til at byggverk holdes i forsvarlig stand, slik at de er i bruk og ikke utgjør en fare eller andre ulemper. Vi foreslår å tydeliggjøre reglene for plan- og bygningsmyndighetenes mulighet til å gi pålegg i slike tilfeller. I tillegg foreslår vi en ny bestemmelse som gir mulighet til å gi pålegg om øyeblikkelig sikring. Påleggsmuligheten skal for eksempel kunne brukes der det er umiddelbar fare for at en bygningsdel faller ned og kan skade forbipasserende. For å sikre at slik fare opphører raskt, foreslår vi også en ny bestemmelse som gir plan- og bygningsmyndighetene rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring. Vi foreslår også at plan- og bygningsmyndighetene gis rett til å gjennomføre riving og fjerning av såkalte "eierløse byggverk".

**Kort om forslag til andre endringer plan- og bygningsloven**

Departementet foreslår å oppheve enkelte bestemmelser i dagens kapittel 31 som er utdaterte og lite i bruk. For det første foreslår vi å oppheve bestemmelsen som gir kommunen mulighet til å avslå søknad om visse former for bruksendring og riving av bolig, forutsatt at dette fremgår av kommuneplanen. For det andre foreslår vi å oppheve bestemmelsen om utbedringsprogram. Dette omtales nærmere i høringsnotatets kapittel 2.

Forslag til andre endringer i plan og bygningsloven fremgår av kapittel 3. Forslagene omfatter endringer som gjelder både ved nybygging og tiltak på eksisterende byggverk. Vi foreslår å skille ut hovedombygging som et eget tiltak i lovens oversikt over tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene. Samtidig gis en omtale og eksempler på hva som menes med begrepet. Videre foreslår vi å flytte dagens krav om ivaretakelse av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier ved arbeid på eksisterende byggverk til bestemmelsen om visuelle kvaliteter. Vi foreslår å flytte og tydeliggjøre bestemmelser om ekspropriasjon i gjeldende kapittel 31 til andre kapitler. Dagens bestemmelse om plan- og bygningsmyndighetenes rett til å føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk foreslås videreført, men innholdet tydeliggjøres og bestemmelsen flyttes til kapittel 25 om tilsyn.

Vi foreslår å forenkle og klargjøre bestemmelsen som gjelder privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Videre foreslår vi å presisere i lovens formålsbestemmelse at hensynet til tilgjengelighet er likeverdig hensyn som universell utforming. Vi foreslår også å innta hensynet til "tilstrekkelig boligbygging" i bestemmelsen om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter loven.

Administrative og økonomiske konsekvenser av forslagene er omtalt i kapittel 4.

**Del 2** **Korttidsutleie og hyblifisering**

Del 2 av høringsnotatet omtaler korttidsutleie og hyblifisering, og inneholder forslag til endringer både i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

Omfattende korttidsutleie i næringsøyemed og såkalt hyblifisering kan være utfordrende for bomiljø og bokvalitet. Stortinget har på denne bakgrunn i et anmodningsvedtak bedt regjeringen om å komme med et *"helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven."*[[5]](#footnote-6)

Det foreslås ikke endringer i plan- og bygningsloven med hensyn til korttidsutleie. Departementet planlegger imidlertid å følge opp lovarbeidet med forslag til endringer i byggesaksforskriften, der vi blant annet tar sikte på å fremme forslag om presisering for når korttidsutleie må anses som en søknadspliktig bruksendring.

Vi følger opp anmodningsvedtaket om hyblifisering. I eierseksjonsloven foreslår vi å innta en ny regel som fastsetter at bruksenheter ikke kan bygges om eller på annen måte tilrettelegges som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, uten at seksjonseier først har fått samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall. I plan- og bygningsloven foreslår vi at det gis hjemmel for å vedta planbestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler, både på kommuneplan- og reguleringsplannivå.

**Del 3** **Rett til å sette opp ladepunkt i borettslag og eierseksjonssameier**

Stortinget vedtok ny eierseksjonslov i 2017. Loven fikk en bestemmelse som, på visse vilkår, gir en seksjonseier rett til å sette opp ladepunkt for elbil. Stortinget fattet deretter anmodningsvedtak om å be regjeringen foreslå regler som sikrer andelseiere i borettslag en tilsvarende rett*.* Anmodningsvedtaket følges opp i Del 3 i dette høringsnotatet.

Departementet foreslår en bestemmelse i burettslagslova som, på visse vilkår, gir andelseiere en rett til å sette opp et ladepunkt. Videre foreslår vi å presisere den tilsvarende bestemmelsen i eierseksjonsloven. Det har vært viktig å utforme bestemmelsene slik at de ivaretar de saklige motforestillingene andre beboere kan ha til at tiltaket gjennomføres. Siden retten til å sette opp ladepunkt kan nødvendiggjøre investeringer som kan påføre fellesskapet store utgifter, foreslår vi at bestemmelsene angir et tak for når tiltaket blir så kostbart at styret skal nekte.

# DEL 1: FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

# Forslag til revidert kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk

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

### Gjeldende rett

Dagens § 31-3 første ledd pålegger eier eller den ansvarlige å "holde byggverk og installasjoner i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene".

Dersom plikten etter første ledd ikke overholdes, kan kommunen etter andre ledd gi pålegg om sikring og istandsetting. Bestemmelsen gir ikke kommunen lovhjemmel til å gi pålegg om generelt vedlikehold. Pålegg skal avgrenses til å avverge fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom. Med sikring og istandsetting menes ikke tilbakeføring til den stand bygget hadde da det var nytt, men at bygget ikke lenger medfører fare eller vesentlig ulempe.

Tredje ledd regulerer frakobling (plugging) av stikkledninger for vann og avløp som ikke lenger er i bruk.

###  Behov for endring

Departementet mener det er behov for å tydeliggjøre innhold og omfang av plikten som følger av § 31-3 første ledd.

### Forslag til ny § 31-1

Plan- og bygningsloven § 31-1 skal lyde:

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

Forslaget er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett. Vi foreslår at innholdet i dagens § 31-3 første ledd skilles ut som en egen bestemmelse som plasseres først i kapitlet. Hensikten er å tydeliggjøre ansvaret som påhviler enhver som er ansvarlig for et bygg. At et byggverk holdes i forsvarlig stand, bidrar til at grunnleggende hensyn som sikkerhet og helse blir ivaretatt i bygningsmassen. Nødvendig vedlikehold er avgjørende for at et byggverk er i bruk, og ikke forfaller.

Plikten gjelder byggverk og installasjoner som omfattes av plan- og bygningsloven. Med byggverk menes bygninger, konstruksjoner og anlegg. Med installasjoner menes tekniske installasjoner som for eksempel VVS- og heisanlegg. Plikten gjelder selv om byggverket eller installasjonen i sin tid ikke var søknadspliktig.

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. Vi har vurdert om begrepet "bruker" bør benyttes istedenfor "den ansvarlige". Etter vårt syn kan begrepet "bruker" bli for snevert, og dermed ikke omfatte alle som kan ha ansvar for et bygg. Begrepet "den ansvarlige" er også godt innarbeidet i praksis. Vi foreslår derfor å videreføre begrepet "den ansvarlige".

Plikten til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand, gjelder uavhengig av om det er søkt om tillatelse til arbeider på byggverket, og uavhengig av årsak til at et byggverk er i uforsvarlig stand. Slike årsaker kan for eksempel være dårlig vedlikehold, brann, naturskade eller annen ulykke. Plikten går ikke lenger enn å holde byggverket eller installasjonen i *forsvarlig* stand, det vil si at bygget ikke medfører fare eller vesentlig ulempe. Med forsvarlig stand menes her:

*1. unngå fare for skade på person, eiendom eller miljø*: De beskyttede interessene er personer, eiendom og miljø. Dette omfatter for eksempel både en person som går forbi på fortauet, og biler som står parkert langs bygningen. Fare for skade på person kan være at bygget har løse bygningsdeler som kan falle ned. Fare for skade på eiendom kan være bygningsmessige feil som gjør at andre deler av bygget eller nabobygg kan ta skade. Blant annet kan det være lekkasje i tak eller feil på elektrisk anlegg. Fare for skade på miljø kan være at PCB er brukt i gammel maling som vaskes ut.

*2. unngå vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø*: Vesentlig ulempe for omgivelsene vil være situasjoner som ikke innebærer en fare, men hvor for eksempel manglende vedlikehold virker skjemmende eller hindrer andre i å utvikle sin eiendom på ønsket måte.

Etter dagens bestemmelse skal et byggverk eller installasjon ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Det er tidligere lagt til grunn at kriteriet ikke har selvstendig betydning.[[6]](#footnote-7) Skjemmende trekk ved et byggverk er i seg selv altså ikke nok til å fastslå at plikten etter gjeldende § 31-3 første ledd er brutt. Vi mener også at et skjemmende byggverk eller installasjon ofte kan innebære en fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Derfor vil slike tilfeller ofte falle inn under et av disse alternativene. Hva som er skjemmende er en vanskelig og subjektiv vurdering. Vi foreslår derfor å ikke videreføre kriteriet i ny bestemmelse. Ettersom kriteriet ikke har selvstendig betydning, vil konsekvensene av å fjerne kriteriet være marginale.

## Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 31-2 regulerer hvilke materielle, herunder tekniske krav, som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk. Med begrepet tiltak menes alle arbeider mv. på byggverk som omfattes av byggesaksbestemmelsene, se § 20-1. Dette omfatter også tiltak som er unntatt krav om søknad om tillatelse etter §§ 20-4 og 20-5. Tiltak etter § 31-2 omfatter derimot ikke det utvidede tiltaksbegrepet i § 1-6, som retter seg mot forhold regulert i plan.[[7]](#footnote-8)

Det følger av § 31-2 første ledd første punktum at lovens materielle krav, herunder tekniske krav, gjelder for de deler av byggverket som det aktuelle tiltaket omfatter. Selv om det ikke fremgår direkte av ordlyden, er det lagt til grunn at det kun er relevante krav som gjelder.[[8]](#footnote-9) Dette betyr at oppfyllelsen av de aktuelle kravene må ha en klar effekt i forhold til formålet med regelen. For eksempel er det ved en søknadspliktig fasadeendring med vindusskifting, ikke relevant å vurdere om eiendommen har tilstrekkelig uteareal. Det er heller ikke relevant å bruke bestemmelsen om vegopparbeidelsesplikt ved oppføring av et tilbygg som ikke innebærer at belastningen på vegen øker. Ved hovedombygging og bruksendring av hele byggverket vil derimot de materielle kravene som et utgangspunkt gjelde i sin helhet.

Det kan være at byggverket er i så dårlig forfatning at tiltaket det er søkt om tillatelse til ikke er forsvarlig å gjennomføre ut fra hensynet til helse, miljø og sikkerhet. I stedet for å avslå søknaden, kan kommunen stille krav om at også andre deler av byggverket som påvirkes direkte av det omsøkte tiltaket, settes i forsvarlig stand. Ved bruksendring av del av en bygning, kan for eksempel kommunen stille krav om utbedring av rømningsforhold i andre deler av bygningen dersom tilstanden ikke er tilfredsstillende for den nye bruken. Krav om istandsetting av andre deler av byggverket kan derimot ikke brukes som en generell mulighet til å få oppgradert større deler av bebyggelsen enn det saklig sett er behov for i det konkrete byggetiltaket.

### Behov for endring

Etter departementets vurdering er det ikke behov for å endre det rettslige innholdet i dagens § 31-2 første ledd første punktum. Det samme gjelder for andre ledd. Det er derimot behov for å presisere at det kun er relevante tekniske krav som skal oppfylles ved tiltak på eksisterende byggverk.

Hovedregelen i første ledd første punktum bør komme tydeligere frem. Videre bør kommunens adgang etter dagens § 31-2 andre ledd til å stille vilkår om istandsetting av andre deler av byggverket presiseres.

### Forslag til ny § 31-2

Plan- og bygningsloven § 31-2 skal lyde:

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

Forslag til første ledd er i all hovedsak videreføring av dagens § 31-2 første ledd første punktum om at tiltak på byggverk må oppfylle kravene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Med tiltak menes her tiltak som nevnt i § 20-1. Departementet foreslår å skille ut hovedregelen som en egen bestemmelse.

På bakgrunn av innspill fra blant annet bygge- og eiendomsnæringen, foreslår vi å presisere i første ledd at det kun er krav som har klar effekt for byggverket som gjelder. Dette er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett om at kravene skal være "relevante". Med "klar effekt" må det forstås at effekten av kravene må være påviselige/dokumenterbare, og av en viss styrke.

Presiseringen innebærer at konstruksjonen, bygningsdelen, rommet eller delen av bygget som berøres av arbeidet skal følge gjeldende byggteknisk forskrift. For hovedombygging gjelder dette hele byggverket. Hva som menes med hovedombygging, er presisert i punkt 3.3 i høringsnotatet. Ved bruksendring kan hele bruks-/boenheten omfattes.

Departementet har i tidligere veiledning uttalt at en fornuftig forståelse av relevante krav, for det første er at kravene gjelder den delen eller funksjonen tiltaket omfatter.[[9]](#footnote-10) En fasadeendring kan ikke føre til at det stilles nye krav til parkering. For det andre må det også innebære at det tekniske kravet oppfyller en funksjon og har en effekt i byggverket. Oppfyllelse av energikrav må innebære at bygget blir mer energieffektivt. For eksempel vil energikrav til en vegg eller en del av en vegg ha liten effekt for byggverkets energieffektivitet, samtidig som det er dyrt. Motsatt vil en søknadspliktig utskifting av vinduer som oppfyller kravene i byggteknisk forskrift, ha en effekt på byggverkets energibruk. I slike tilfeller bør derfor kravene til kvaliteten på vinduene gjelde fullt ut. Om tilbygg og påbygg bør oppfylle alle tekniske krav avhenger av en rekke forhold, og beslutningen om hvilke krav som gjelder vil variere. Det bør tas følgende utgangspunkter:

* For større tilbygg kan oppfyllelsen av energikrav ha betydning, og alle krav til konstruksjonen (isolasjon, tetthet mv) bør som hovedregel gjelde.
* Tilbygg som er nye, selvstendige enheter bør oppfylle tilsvarende krav. Små tilbygg som ikke er en egen enhet, særlig der eksisterende rom utvides, bør ikke utløse nye krav til isolasjon, siden effekten er liten sammenholdt med bygget for øvrig, og tilbygget kan bli vanskelig å tilpasse den eksisterende delen.

Departementet ber om tilbakemelding på eksempler og/eller typetilfeller.

Forslaget til andre ledd viderefører i hovedsak kommunens adgang til å stille vilkår om andre deler av byggverket som følger av dagens § 31-2 andre ledd. Eventuelt krav etter andre ledd må ha en direkte sammenheng med bruken av bygget som helhet. Bestemmelsen gir ikke anledning til å kreve oppgradering av større deler av byggverket enn det saklig sett er behov for.

Forslag til tredje ledd er en videreføring av forskriftshjemmelen i dagens § 31-2 femte ledd.

## Tiltak på byggverk i strid med senere vedtatt plan

### Gjeldende rett

Det følger av plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd andre punktum at det på eksisterende byggverk som er i strid med plan, ikke må foretas hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig endring eller utvidelse med mindre planen følges.

Det er lov å la et byggverk stå og brukes på en måte som tidligere var lovlig. Skal imidlertid byggverket for eksempel bruksendres eller påbygges, oppstår spørsmål om forholdet til plan. Hva som er i strid med plan er et rettsanvendelsesspørsmål som også kan etterprøves av domstolene.

Både planformål og planbestemmelser setter rammer for hva som er lovlig eller ikke lovlig i medhold av planen. Der byggverk står eller brukes i strid med gjeldende planformål eller planbestemmelser, skal ikke planen være til hinder for å kunne gjennomføre enkelte tiltak, uavhengig av om det er nødvendig å innhente tillatelse i forkant. Tiltak på eksisterende byggverk som er tillatt å gjennomføre uavhengig av senere vedtatt plan er:

* vedlikehold
* fasadeendringer
* endring og reparasjon av byggverk
* oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

I tilfeller der det skal eksproprieres for å gjennomføre planen, kan kommunen derimot avslå tillatelse til alle søknadspliktige tiltak under henvisning til ekspropriasjonen, se dagens § 31-2 tredje ledd og punkt 3.4.

### Behov for endring

Departementet har mottatt henvendelser om at det er uklart hvilke typer tiltak som lovlig kan foretas på byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan. Etter vår vurdering er det derfor behov for å tydeliggjøre hvilke tiltak som er tillatt uten at det utløser krav om søknad om dispensasjon fra plan.

### Forslag til ny § 31-3

Plan- og bygningsloven § 31-3 skal lyde:

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

Departementet foreslår å skille ut dagens § 31-2 første ledd andre punktum, som en egen bestemmelse.

Forslag til første ledd er i all hovedsak videreføring av gjeldende rett. Det er foreslått enkelte presiseringer i innhold, samt endringer i struktur. Det kan, etter vår oppfatning, argumenteres for at innholdet i første ledd ikke tilfører noe nytt utover det som allerede følger av bestemmelsene om rettsvirkning av plan, se §§ 11-6 og 12-4. Etter disse bestemmelsene vil eventuelle restriksjoner som følger av planen gjelde for alle nye bygge- og anleggstiltak, herunder hovedombygging, bruksendring, oppføring av tilbygg, påbygg med mer. Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved behovet for første ledd ved siden av §§ 11-6 og 12-4. Departementet ønsker derfor innspill i høringen på dette.

Forslag til andre ledd gir en positiv opplisting av hvilke tiltak som er tillatt å gjennomføre uavhengig av senere vedtatt plan, det vil si tiltak som ikke krever dispensasjon fra plan. Opplistingen omfatter blant annet:

* fasadeendringer, deriblant tilbakeføring til tidligere dokumentert utførelse
* reparasjon av byggverk
* oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Forslaget vil bidra til bedre harmonisering med unntakene fra søknadsplikt som følger av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. For eksempel er fasadeendring, som innebærer tilbakeføring til tidligere dokumentert utførelse, unntatt fra krav om søknad etter § 20-5 første ledd bokstav f. Reparasjon av bygningstekniske installasjoner er også unntatt fra krav om søknad etter § 20-5 og byggesaksforskriften § 4-1. Forslaget betyr at det ikke lenger vil være behov for dispensasjon fra plan eller søknad om tillatelse for slike tiltak. Forslaget vil også bidra til å styrke den private eiendomsretten ved at det blir enklere for bolig- og byggeiere å gjennomføre enkelte tiltak på byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan.

**Når er påbygg i samsvar med plan ?**

En tilbakevendende problemstilling er om det er nødvendig med dispensasjon fra plan dersom man søker om å oppføre et påbygg på et eksisterende byggverk som er i strid med gjeldende plans bestemmelser om maksimal tillatt grad av utnytting – selv om påbygget ikke fører til endring eller økning av utnyttelsesgrad. I motsatt fall, vil et påbygg som ikke fører til endring eller økning av utnyttelsesgraden og som er innenfor regulert høyde, alltid være i samsvar med plan?

Ved vurderingen av om et påbygg på eksisterende byggverk er i samsvar med plan, kan det være mange planbestemmelser som bygningsmyndighetene må vurdere og ta stilling til. Blant annet bestemmelser om grad av utnytting, høyde og volum, byggegrenser, visuelle kvaliteter (estetikk) og verneverdier. Dersom planen angir bebygd areal (BYA) som utnyttelsesgrad, har departementet lagt til grunn at det ikke er relevant å vurdere om påbygget er i samsvar med planens bestemmelser om grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om planens krav til utnyttelsesgrad er skjerpet. Dette betyr at bygningsmyndighetene ikke kan avslå en søknad om påbygg under henvisning til at påbygget ikke er i samsvar med planens bestemmelser om grad av utnytting. Selv om et påbygg isolert sett ikke behøver å få noen betydning for grad av utnytting, er ikke dette ensbetydende med at påbygget dermed alltid må anses å være i samsvar med plan, eller for den saks skyld øvrige krav i loven. For eksempel kan påbygget føre til at krav til tillatt høyde blir overskredet. Krav til høyde kan være fastsatt i plan. Hvis ikke planen selv fastsetter høyde, er det § 29-4 første ledd som gjelder.[[10]](#footnote-11)

**Adgangen til å tillate flere tiltak kan gis i forskrift**

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.

## Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav

### Gjeldende rett

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven er at tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, må oppfylle krav i loven og byggteknisk forskrift. Dagens § 31-2 fjerde ledd åpner for at kommunen likevel kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering for å sikre hensiktsmessig bruk uten at alle tekniske krav er oppfylt. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger skal kunne brukes i stedet for å forfalle.[[11]](#footnote-12) Vilkårene for å kunne gi unntak er at det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Det kan kun gis tillatelse til unntak fra tekniske krav når det er forsvarlig. Kommunen har anledning til å sette vilkår for tillatelsen. Bestemmelsen legger opp til et rettsanvendelsesskjønn.

### Behov for endring

For eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og kvalitetskravene som følger av dagens byggteknisk forskrift. Gjeldende krav, herunder kravsnivå, er i stor grad utformet med tanke på nybygg. Det vil i mange tilfeller være både vanskelig og kostbart å oppfylle dagens tekniske krav ved arbeid på eksisterende byggverk. Det kan være særlig utfordrende å oppfylle krav til energieffektivitet og tilgjengelighet/universell utforming. Eksempelvis kan etterisolering av eldre murgårder fra 1800- og tidlig 1900-tallet, hvis det gjøres feil, resultere i at fuktig inneluft kondenserer. Dette kan skape fukt- og råteskader og dårlig inneklima.

En annen utfordring er at mange eldre byggverk er underlagt restriksjoner som følge av historiske eller kulturelle verdier. Der byggverk er fredet etter kulturminneloven, eller det er gitt bestemmelser om sikring av verneverdier i reguleringsplan, kan det være krevende å få tillatelse til å gjennomføre søknadspliktige tiltak.

Departementet har innhentet flere rapporter om § 31-2 fjerde ledd.[[12]](#footnote-13) Samtlige konkluderer med at bestemmelsen ikke fungerer etter sin hensikt. Etter vårt syn er det nødvendig med endringer som bidrar til å oppfylle formålet med bestemmelsen.

Videre brukes begreper som "ombygging" og "rehabilitering" i dagens bestemmelse. Dette er formelt sett ikke tiltak etter § 20-1. Det fremgår imidlertid av lovens forarbeider og forvaltningspraksis at det man har lagt i disse begrepene er vesentlig endring, vesentlig reparasjon og fasadeendring.[[13]](#footnote-14) Etter vår oppfatning er det dermed også behov for å rydde i begrepsbruken.

* + 1. **Forslag til ny § 31-4**

Plan- og bygningsloven § 31-4 skal lyde:

***§ 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.*

### Alternativer departementet har vurdert, men ikke går videre med

Departementet har vurdert å videreføre dagens bestemmelse, og supplere med informasjonstiltak. Vi har fått utarbeidet en guide og et beregningsverktøy for å definere hva som er uforholdsmessige kostnader med et energitiltak i eksisterende bygg. For energitiltak kan et slikt beregningsverktøy være hensiktsmessig, fordi det er mulig å beregne en nytteside på en relativt enkel måte. Et slikt beregningsverktøy er imidlertid mindre hensiktsmessig å benytte på andre tekniske krav, som for eksempel tilgjengelighet. Et beregningsverktøy vil heller ikke bidra til å oppklare hva som ligger i begrepene "nødvendig" og "hensiktsmessig". Departementet vurderer derfor et slikt supplement som utilstrekkelig. I forslag til ny bestemmelse går vi bort fra begrepet "uforholdsmessige kostnader", noe som i tillegg gjør verktøyet lite relevant.

### Nærmere om forslaget

Departementet ønsker med dette forslaget å styrke det lokale selvstyret ved å gi kommunene større handlingsrom til å gi unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen. Dette kan gi kommunene større mulighet til å løse utfordringer som for eksempel tomme lokaler og manglende liv i bysentrum. Forslaget legger også bedre til rette for at kommunene kan ta hensyn til byggverk som er formelt vernet, enten etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven, og dermed unngå at viktige kulturverdier reduseres. Forslaget vil gi større fleksibilitet og insentiver for bolig- og bygningseiere til å oppgradere byggverk til høyere standard, uten å gå på bekostning av personsikkerhet. På denne bakgrunn vil forslaget bidra til aktiv bruk og gjenbruk av bygningsmassen, og dermed hindre at byggverk forfaller.

**Endringer i struktur og innhold**

Departementet har gjennomført to arbeidsmøter om bestemmelsen med kommunerepresentanter[[14]](#footnote-15) og representanter fra bygge- og eiendomsnæringen.[[15]](#footnote-16) På bakgrunn av innspill fra arbeidsmøtene, erfaringer og utredninger, foreslår vi betydelige endringer i bestemmelsen, både i innhold og struktur.

Adgangen til å gjøre unntak fra tekniske krav foreslås skilt ut som en egen bestemmelse. Dette vil gjøre bestemmelsen lettere tilgjengelig for brukerne. Videre foreslår vi å gå bort fra dagens vilkår om at endringer må være *nødvendige* for å sikre *hensiktsmessig* bruk og ikke medføre *uforholdsmessige kostnader*. Begrepene byr på vanskelige skjønnsmessige vurderinger som kan gi mindre forutsigbarhet i saksbehandlingen og ulike behandling. Det vanskeliggjør også muligheten for digitaliserte søknadsløsninger. 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 (standarden) som byggteknisk forskrift oppstiller.

**Adgangen til å gi unntak er gitt til kommunen**

Adgangen til å gi helt eller delvis unntak er etter forslaget gitt til kommunen, og ikke plan- og bygningsmyndighetene. Det betyr at Fylkesmannen og departementet er avskåret fra på selvstendig grunnlag å gi unntak etter bestemmelsen.

**Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra bygningstekniske krav og/eller planbestemmelser av teknisk karakter**

Bestemmelsen gir kommunene mulighet til å gi unntak fra krav i byggteknisk forskrift i sin helhet, som for eksempel krav til installering av heis. Kommunene kan også gi unntak fra oppfyllelse av dagens kravsnivå. Dette betyr at det er mulig å tillate at byggverket oppfyller et lavere kravsnivå angitt i tidligere byggteknisk forskrift. Et eksempel på dette kan være gamle murgårder som det av ulike årsaker ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig å oppgradere til å oppfylle dagens energikrav fullt ut. På denne bakgrunn vil forslaget bidra til aktiv bruk og gjenbruk av bygningsmassen, og dermed hindre forfall.

Forslaget legger videre opp til at kommunen får mulighet til å gi unntak fra planbestemmelser av teknisk karakter. Mange reguleringsplaner har bestemmelser som stiller krav til maksimal gesims-/mønehøyde og utnyttelsesgrad. For eksempel kan etterisolering på oversiden av flate tak, føre til at tillatt gesimshøyde overskrides. Dette kan i enkelte tilfeller få uheldige utfall ved at det kan hindre eller stanse ønskede tiltak. For eksempel vil etterisolering av utvendig fasade, øke bygningens fotavtrykk, og dermed kunne føre til at utnyttelsesgraden overskrides. Det er ikke ønskelig at denne type bestemmelser skal være til hinder for eller vanskeliggjøre ønskede tiltak som for eksempel etterisolering. Vi foreslår derfor å utvide bestemmelsen i § 31-4 til å omfatte mulighet for unntak fra planbestemmelser av teknisk karakter som kun berører lokale forhold. Det vil si planbestemmelser om grad av utnytting, bygningers høyde og avstand til nabogrense. Forslaget innebærer at det ikke vil være nødvendig for tiltakshaver å måtte søke om dispensasjon etter § 19-2 fra planen for denne type planbestemmelser. Dette kan med andre ord håndteres parallelt av kommunen gjennom § 31-4. Dette vil være ressurseffektivt for både tiltakshavere og kommuner.

Det kan oppstå tilfeller hvor unntak fra avstandskrav i plan kan utfordre avstandskravene etter veglova § 29 eller jernbaneloven § 10. Dersom søknad om tillatelse innebærer at det er nødvendig å hente inn uttalelse, samtykke eller tillatelse fra andre myndigheter, har kommunen etter § 21-5 ansvar for å legge frem søknaden for disse myndighetene. Ved eventuelt avslag fra for eksempel veg- eller jernbanemyndighetene, vil det ikke være adgang for kommunen til å gi igangsettingstillatelse til tiltaket, herunder gi unntak fra planbestemmelser knyttet til avstand, jf. § 21-4 tredje ledd

**Momenter som inngår i kommunens vurdering av om det er forsvarlig å gi unntak**

I forslag til andre ledd er det oppstilt momenter som skal inngå i kommunens vurdering av om det vil være forsvarlig å gi helt eller delvis unntak etter første ledd. Momentene som er oppstilt gjelder kun så langt de er nødvendige for kommunens vurdering. Det er tiltakshaver, alternativt ansvarlig søker, som har ansvar for å begrunne hvorfor det vil være forsvarlig å gi unntak.

Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak. Det avgjørende bør etter vår oppfatning være at det skjer en forbedring, særlig av sikkerhetsnivået.

*Til bokstav a*

Momentene i bokstav a er til dels overlappende, og må derfor ses i sammenheng. Departementet ønsker innspill på om det er enkelte momenter i bokstav a som kan utelates.

Forslag til bokstav a åpner for å kunne å differensiere kravene som skal stilles, ut fra blant annet type byggverk (arbeids- eller publikumsbygg, bolig), alder, formell vernestatus, formål (hva byggverket brukes eller skal brukes til).[[16]](#footnote-17) Begrepet formell vernestatus omfatter byggverk som har et juridisk vern. Begrepet har således et klart definert innhold, noe som bidrar til en klarere og mer digitaliseringsvennlig bestemmelse. I tillegg er bruken av begrepet i samsvar med bygningsenergidirektivet og byggevareforordningen som åpner for gjøre unntak for bygninger og monumenter som er offisielt vernet som del av et fredet miljø, eller på grunn av sin særlige arkitektoniske eller historiske verdi.[[17]](#footnote-18) Det er ikke uvanlig at det blant annet i arealplan er gitt krav til eksempelvis utforming, uttrykk, produkt- og/eller materialvalg knyttet til eksteriøret, som potensielt kan være uforenlig med kravene i gjeldende byggteknisk forskrift. Kravene i byggteknisk forskrift gjelder ved siden av særskilte reguleringsbestemmelser for bevaring. En eventuell konflikt mellom kravene i byggteknisk forskrift og plan må i utgangspunktet løses ved dispensasjon fra den ene eller andre bestemmelsen. Dette forslaget kan bidra til at man unngår potensielle regelkonflikter mellom byggteknisk forskrift og plan.

Det åpnes også for å kunne differensiere kravene ut fra varigheten av tiltaket. Plan- og bygningsloven åpner for å gi tillatelse til tidsbestemt bruksendring av byggverk. I utgangspunktet gjelder materielle krav, herunder tekniske krav, fullt ut også for tidsbestemt bruksendring. Det forhold at tillatelsen er tidsbegrenset er imidlertid et moment som taler for at det bør være større rom for å kunne gi unntak fra tekniske krav, såfremt personsikkerheten ikke reduseres. Dette kan for eksempel legge til rette for å ta i bruk tomme lokaler til andre formål enn det de er regulert til, og sikre et levende sentrum.[[18]](#footnote-19)

Byggverkets plassering kan ha avgjørende betydning for om det er praktisk mulig å oppfylle krav til tilgjengelighet, herunder at alle hovedfunksjoner skal være tilgjengelige på byggverkets inngangsplan.

Byggverkets nåværende tekniske tilstand kan også være viktig for å vurdere om det er forsvarlig å gi unntak, herunder fra hvilke krav det vil være forsvarlig å gi unntak fra. Det er ikke intensjonen å innføre krav om å utarbeide omfattende analyse av byggverkets tekniske tilstand. Her må det ses hen til hva slags type byggverk det er tale om. Det stilles mindre krav til en enebolig enn et næringsbygg. Et mulig hjelpemiddel for bolig- og byggeiere kan være NS 3424 om gjennomføring av tilstandsanalyse for byggverk. Standarden kan brukes for alle typer byggverk, og gir anvisning på hvordan tilstanden skal beskrives, vurderes og dokumenteres.

*Til bokstav b*

Unntak fra materielle krav, herunder tekniske, kan på lengre sikt påvirke menneskers liv og helse. Krav som skal ivareta personers liv og helse, som konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og fare mot flom og skred, bør man være svært tilbakeholdne med å gi unntak fra. Krav som ikke har betydning for sikkerhetsnivået, som krav til installering av heis, energi eller dagslys, vil det derimot være mindre betenkelig å gi unntak fra. Det sentrale er at sikkerhetsnivået i eksisterende byggverk ikke reduseres. Under denne forutsetningen vil det derfor være mulig å gi unntak fra eksempelvis krav til dimensjonering mot seismiske belastninger (jordskjelv) eller automatisk slokkeanlegg.

*Til bokstav c og d*

Gjennom kompenserende tiltak vil det være mulig å foreta vesentlige forbedringer av byggverk både med hensyn til brannsikkerhet, energibruk og tilgjengelighet. Så fremt det skjer en forbedring av særlig sikkerhetsnivået, vil kommunen kunne legge avgjørende vekt på fordelene ved at byggverket får bedre standard selv om kravene i gjeldende byggteknisk forskrift ikke oppfylles fullt ut.

**Kommunens adgang til stille vilkår for å gi helt eller delvis unntak**

Det er i utgangspunktet opp til tiltakshaver å foreslå kompenserende tiltak, jf. bokstav c ovenfor. Kommunen kan uavhengig av eventuelle forslag til kompenserende tiltak fra tiltakshaver, stille andre og flere vilkår for å avbøte eventuelle negative konsekvenser ved at det gis unntak fra byggtekniske krav, jf. forslag til nytt tredje ledd. Dette er en videreføring av gjeldende § 31-2 fjerde ledd andre punktum. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) nevnes at det bør kunne stilles krav i tillatelsen som sikrer forsvarlig bruk, for eksempel krav om sprinkling, rømningsveier med videre, samt krav til nødvendig istandsetting og vedlikehold. Omfanget av vilkårsadgangen reguleres av den alminnelige forvaltningsrettslige vilkårslæren. Eventuelle vilkår må derfor ligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta, jf. blant annet plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, stå i saklig sammenheng med tillatelsen og ikke være uforholdsmessig tyngende.[[19]](#footnote-20)

**Bestemmelsen gir anvisning på rettsanvendelsesskjønn**

Bestemmelsen legger opp til et rettsanvendelsesskjønn hvor både Fylkesmannen og domstolene har full prøvingskompetanse. Som et generelt utgangspunkt mener imidlertid departementet at Fylkesmannen ved behandling av klage, bør være varsom med å overprøve kommunens vurderinger. Dette gjelder uavhengig av om kommunen har gitt tillatelse eller avslag. Fylkesmannens prøving bør fortrinnsvis avgrenses til en lovlighetskontroll av vedtaket. Dersom det etter Fylkesmannens vurdering foreligger saksbehandlingsfeil eller rettsanvendelsesfeil, bør saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

**Adgangen til å gi unntak kan presiseres i forskrift**

Forslag til nytt fjerde ledd er en videreføring av forskriftshjemmelen i dagens § 31-2 fjerde ledd tredje punktum.

## Kommunens rett til å avslå søknad om riving

### Gjeldende rett

Riving krever søknad og tillatelse etter § 20-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav e. Utgangspunktet i plan- og bygningslovgivningen er at den som søker om tillatelse til riving har krav på å få søknaden innvilget, dersom det ikke foreligger en avslagsgrunn, jf. § 21-4 første ledd. Praktiske grunnlag for avslag kan være et planvedtak som forbyr riving, eller midlertidig forbud mot tiltak etter § 13-1 som forbyr riving.

Paragraf 31-5 tredje ledd gir selvstendig hjemmel for avslag på søknad om riving. Kommunen kan etter bestemmelsen nekte riving av bebyggelse i påvente av behandling av planer om bygging på eiendommen. Bestemmelsen innebærer at kommunen kan vurdere spørsmålet om riving og nybygging i sammenheng. Formålet er å unngå at rivningstomter blir stående uten at bygging igangsettes. Riving av en bygning vil ofte bryte opp helheten i et bygningsmiljø, gi skjemmende gavler og blottlegge bakgårdsbebyggelse. Bruk av bestemmelsen kan også forhindre uønsket bruk av tomten til parkering eller lignende inntil nybygging starter opp.

Kommunen kan imidlertid ikke avslå en søknad om riving der gjeldene reguleringsplan ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet. Dette kan for eksempel være tilfelle der arealet er regulert til offentlig veg.

### Behov for endring

Vi mener det fortsatt er behov for bestemmelsen da det ikke er andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen som ivaretar overnevnte hensyn. Det er imidlertid behov for å klargjøre bestemmelsen da den er vanskelig å forstå og kan misforstås.

### Forslag til ny § 31-5

Plan- og bygningsloven § 31-5 skal lyde:

***§ 31-5 Kommunens rett til å avslå søknad om riving***

*Kommunen kan avslå søknad om riving hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta. Dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives, kan søknaden likevel ikke avslås.*

### Nærmere om forslaget

Forslaget innebærer språklige forenklinger uten realitetsendring.

## Plikt til å frakoble vann- og avløpsledning

### Gjeldende rett

Det følger av § 31-3 tredje ledd at dersom vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom, plikter eier å koble ledningen fra felles ledningsanlegg når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Hvis ikke eieren frakobler, kan kommune gi eier pålegg om frakobling.

Paragraf 31-3 tredje ledd ble tilføyd under behandlingen i Stortinget ved vedtakelsen av plan- og bygningsloven av 2008. Hensikten med bestemmelsen er å unngå lekkasjer fra vannledninger og vite hvor de fungerende stikkledningene ligger. Manglende frakobling (plugging) av ubrukte stikkledninger kan ha uheldige konsekvenser. For eksempel vil det være vanskelig å oppdage lekkasjer fra ubrukt vannledning, noe som, utover vanntapet kan medføre skade på egen og andres eiendom. Ubrukte stikkledninger for avløp kan dessuten være et uønsket oppholdssted for rotter.

### Behov for endring

Det er fortsatt behov for bestemmelsen da det ikke er andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen som ivaretar hensynene nevnt over. Det er imidlertid behov for språklige forenklinger.

### Forslag til ny § 31-6

Plan- og bygningsloven § 31-6 skal lyde:

***§ 31-6 Plikt til å frakoble vann- og avløpsledning***

*Eieren skal koble vann- og avløpsledningen fra felles ledningsanlegg hvis*

*a) ledningen tas ut av bruk for et lengre tidsrom, og*

*b) hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever det.*

*Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i første ledd.*

### Nærmere om forslaget

Forslaget innebærer språklige forenklinger uten realitetsendring.

## Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe

### Gjeldende rett

Etter § 31-3 andre ledd kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting dersom eier eller den ansvarlige ikke overholder plikten etter første ledd. Det betyr at det kan gis pålegg når byggverk og installasjoner er i en slik stand at det oppstår fare for skade på person, eiendom eller miljø. Det kan også gis pålegg dersom tilstanden til et byggverk eller installasjon er til vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.

Det er ikke et selvstendig kriterium for å gi pålegg at byggets tilstand virker skjemmende i seg selv eller for omgivelsene.[[20]](#footnote-21) At byggverket eller installasjonen virker skjemmende vil imidlertid kunne inngå som et moment i vurderingen av hvilke pålegg som skal gis, dersom det også foreligger fare for skade eller vesentlig ulempe.

Med sikring og istandsetting menes ikke tilbakeføring til den stand bygget hadde da det var nytt, men kun de bygningstekniske tiltak som er nødvendige for at byggverket eller installasjonen ikke lenger skal medføre en fare for skade eller vesentlig ulempe. De tiltak som pålegges må også vurderes ut fra hva som er rimelig og nødvendig. Går pålegget lenger enn det som er nødvendig, vil pålegget etter en konkret vurdering kunne anses som ugyldig dersom det påklages til overordnet forvaltningsorgan.

###  Behov for endring

Departementet ønsker i hovedsak å videreføre innholdet i andre ledd, men mener det er behov for å forenkle språk og struktur. Vi ser også behov for å tydeliggjøre innhold og omfang av påleggshjemmelen.

### Forslag til ny § 31-7

Plan- og bygningsloven § 31-7 skal lyde:

***§ 31-7. Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe***

*Hvis eieren eller den ansvarlige ikke overholder plikten etter § 31-1, kan plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om tiltak som avverger fare for skade på, eller vesentlig ulempe for, person, eiendom eller miljø.*

 *Før et pålegg kan gis, skal eieren eller den ansvarlige varsles etter reglene i § 32-2.*

### Nærmere om forslaget

Departementet foreslår at innholdet i dagens § 31-3 andre ledd fremgår i en egen påleggsbestemmelse. Bestemmelsen viser til plikten i forslag til ny § 31-1, og gir hjemmel til å gi pålegg ved brudd på denne plikten. Som etter gjeldende rett, må de tiltak som pålegges vurderes ut fra hva som er rimelig og nødvendig. Forslaget innebærer at det kun kan gis pålegg om bygningstekniske tiltak som er nødvendige for at byggverket eller installasjonen ikke lenger skal føre til en fare for skade eller vesentlig ulempe.

Etter gjeldende rett er det kommunen som kan gi pålegg. Departementet foreslår at kommunen endres til "plan- og bygningsmyndighetene" for å tydeliggjøre at også Fylkesmannen kan gi denne type pålegg.

Pålegg kan rettes til eier og/eller den ansvarlige for byggverket eller installasjonen. Den ansvarlige vil som oftest være eieren av byggverket, men det kan også omfatte leietaker, fester eller andre med ansvar for byggverket.

Når pålegg gis, må også plan- og bygningsmyndighetene sørge for at alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper blir ivaretatt. I dette ligger blant annet krav til kontradiksjon, jf. forvaltningsloven § 16, og plikt til å sørge for at saken opplyses så godt som mulig, jf. forvaltningsloven § 17. Vi foreslår at det fremgår av bestemmelsen at den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 om forhåndsvarsel før pålegg gis.

## Pålegg om og gjennomføring av øyeblikkelig sikring

### Gjeldende rett

Der byggverk og installasjoner er i en slik stand at det oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for, person, eiendom eller miljø, kan kommunen gi pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-3. For å fremtvinge etterlevelse av et pålegg, kan tvangsmulkt fastsettes samtidig med pålegget. Hovedregelen er at vedtak om slikt pålegg skal forhåndsvarsles etter § 32-2.

Dersom den ansvarlige unnlater å etterkomme pålegg innen den frist som er fastsatt, kan kommunen utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegget etter § 32-6. Det følger av § 32-6 andre ledd at den som forelegget er rettet mot, kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som en rettskraftig dom som kan fullbyrdes. Kommunen får da rettsgrunnlag for å utføre et arbeid uten tiltakshavers medvirkning.

Politivedtekter kan også brukes som grunnlag for å gripe inn der byggverk og installasjoner utgjør fare for omgivelsene. Politivedtekter har blant annet regler for å opprettholde ro og orden i kommunen, og har ofte bestemmelser som skal sikre ferdsel.

### Behov for endring

Hensynet til sikkerhet og helse er grunnleggende i plan- og bygningslovgivningen. Når 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 er ofte tidkrevende. Tilbakemeldinger tyder på at det er uklart hvilke regler som gjelder, for eksempel om det er krav om å forhåndsvarsle pålegget.

For å sikre en rask prosess der et byggverk eller installasjon utgjør umiddelbar fare for omgivelsene, er det også avgjørende at den ansvarlige for byggverket eller installasjonen etterkommer pålegget. Av ulike årsaker kan den ansvarlige unnlate eller utsette å etterkomme pålegget. Dette er uheldig når det er umiddelbar fare for omgivelsene. Vi kjenner til saker der slik unnlatelse har ført til tap av menneskeliv. En annen utfordring i dagens regelverk er at pålegg bare kan rettes til noen som har juridisk rådighet over bygget. Det er derimot tilfeller hvor det ikke finnes en eier eller ansvarlig å rette pålegg til. Da er plan- og bygningsmyndighetene avskåret både fra å gi pålegg og selv gripe inn for å sikre byggverket.

### Forslag til ny § 31-8 og § 31-9

Plan- og bygningsloven § 31-8 skal lyde:

***§ 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.*

*Plan- og bygningsloven § 31-9 skal lyde:*

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

**Pålegg om øyeblikkelig sikring**

Forslaget gir plan- og bygningsmyndighetene hjemmel til å gi pålegg om øyeblikkelig sikring der et byggverk eller installasjon utgjør umiddelbar fare for skade på person, eiendom eller miljø. Forslaget gir mulighet til å gripe inn raskt slik at sannsynligheten for ulykke reduseres.

Med umiddelbar fare for skade på person, eiendom eller miljø mener vi tilfeller der byggverket eller installasjonen er i en slik stand at det er overhengende fare for at en ulykke eller skade kan oppstå. Hjemmelen gjelder strakstiltak for å avverge fare, og vil for eksempel gjelde sikring av løse bygningsdeler som kan falle ned på personer eller eiendom, eller å gjerde inn det aktuelle området. Pålegg om oppretting av det farlige forholdet ved bygningsarbeider eller lignende, må gis etter § 31-7. Pålegg om riving eller fjerning må gis etter § 31-10.

Etter gjeldende § 31-3 er det kommunen som kan gi pålegg. Vi foreslår å bruke begrepet plan- og bygningsmyndighetene slik at også Fylkesmannen kan gi slike pålegg.

Videre foreslår vi at pålegg om øyeblikkelig sikring skal kunne gis uten forhåndsvarsel etter reglene i § 32-2. Årsaken til dette er at hensynet til å avverge umiddelbar fare veier tyngre enn rettssikkerhetsmessige hensyn som tilsier forhåndsvarsel. Vi mener derfor at det er grunnlag for å gi unntak fra forhåndsvarsling der et byggverk eller installasjon utgjør en umiddelbar fare.

**Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring**

Vi foreslår å gi plan- og bygningsmyndighetene en rett til å sørge for øyeblikkelig sikring dersom den ansvarlige ikke etterkommer et slikt pålegg. Det ligger i uttrykket "sørge for" at plan- og bygningsmyndighetene kan overlate det praktiske arbeidet med sikringen til andre. Vi vil understreke at forslaget kun innebærer en rett, og ikke en plikt for plan- og bygningsmyndighetene, til å gjennomføre øyeblikkelig sikring.

Forslaget innebærer også at plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at den ansvarlige dekker utgiftene til sikring. Krav om utgiftsdekning regnes ikke som enkeltvedtak, men er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 første ledd bokstav e.

Med den ansvarlige menes eieren av byggverket, men det kan også være leietaker, fester eller andre med ansvar for byggverket.

Videre forslår vi at plan- og bygningsmyndighetene gis rett til å sørge for sikring der det ikke kan påvises en ansvarlig, såkalte "eierløse" byggverk. Tilsvarende adgang følger blant annet av svalbardmiljøloven § 97 første ledd og naturmangfoldloven § 71 første ledd andre punktum.

## Pålegg om riving og fjerning

### Gjeldende rett

Etter § 31-5 første ledd kan kommunen gi pålegg om å rive byggverk dersom tilstanden er så dårlig at det ikke kan settes i stand uten hovedombygging, og dette ikke gjennomføres eller blir satt i gang innen en rimelig frist. Etter bestemmelsens andre ledd kan også byggverk kreves fjernet dersom det er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist. I praksis kommer bestemmelsen som oftest til anvendelse der byggverk ikke er i bruk som følge av stort forfall eller ulykker som brann, naturskade mv.

Gjeldende tredje ledd regulerer forbud mot riving, se punkt 1.5 ovenfor.

### Behov for endring

Som det følger av punkt 1.5, mener departementet det ikke er naturlig å regulere de to tilfellene i samme bestemmelse. Det som gjelder pålegg om riving bør skilles ut i en egen bestemmelse. Det er behov for å forenkle språk og struktur, samt gjøre mindre endringer i innholdet. Vi ønsker å tydeliggjøre reglene for hvordan plan- og bygningsmyndighetene skal gå frem for å gi pålegg.

Å rive en bygning, konstruksjon eller anlegg er i utgangspunktet søknadspliktig etter § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav e. Det fulgte av plan- og bygningsloven av 1985 § 93 bokstav f at det ikke var nødvendig med tillatelse for riving når det var gitt pålegg om dette. Unntaket ble fjernet fra bestemmelsen i 1995[[21]](#footnote-22). Hvorvidt et pålegg om riving også omfatter tillatelse ble ikke særskilt vurdert eller omtalt i forbindelse med plan- og bygningsloven av 2008. Vi oppfatter at det er noe usikkerhet knyttet til spørsmålet om pålegg om riving også skal oppfattes som en tillatelse til riving. Vi ser derfor behov for å presisere dette nærmere i forslag til ny bestemmelse.

### Forslag til ny § 31-10

Plan- og bygningsloven § 31-10 skal lyde:

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

Departementet foreslår at pålegg om å rive og fjerne byggverk eller installasjon kan gis der disse er i en slik stand at det medfører fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Pålegg om riving er inngripende, og bør derfor forbeholdes tilfeller der det er nødvendig med en hovedombygging for å sette byggverket i stand. Før et pålegg kan gis, skal eier eller den ansvarlige få mulighet til å sørge for istandsetting. Dette er i hovedsak videreføring av gjeldende rett.

Forslaget innebærer at kriteriet "sterkt skjemmende" ikke videreføres i ny bestemmelse. Dette kriteriet vil etter vårt syn normalt falle inn under kriteriet "vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø". I tillegg vil anvendelse av kriteriet "sterkt skjemmende" bero på en skjønnsmessig og subjektiv vurdering, som ikke bidrar til et enklere og tydeligere regelverk.

Videre foreslår vi å presisere at et pålegg om riving også innebærer en tillatelse til riving. Å rive en bygning, konstruksjon eller anlegg er søknadspliktig. Forslaget innebærer at den som mottar pålegget ikke må søke om å rive. En slik forståelse har tidligere fulgt av regelverket, og både departementet og juridisk teori har lagt dette til grunn. Et forhold som kan tale mot at pålegg om riving omfatter rivetillatelse, er hensynet til at krav til helse, miljø og sikkerhet skal ivaretas ved rivingen. For å sikre at disse hensynene blir ivaretatt, foreslår vi at plan- og bygningsmyndighetene kan stille vilkår for å avhjelpe eventuelle ulemper som pålegget kan innebære.

## Rett til å rive og fjerne "eierløse" byggverk

### Gjeldende rett

Etter dagens regelverk kan pålegg kun rettes til noen som har juridisk rådighet over bygget. Det er tilfeller der det ikke finnes en ansvarlig å rette pålegg til. Da er kommunen avskåret både fra å gi pålegg om riving og selv gripe inn for å rive byggverket eller installasjonen.

### Behov for endring

Det har vært tvil om hva plan- og bygningsmyndighetene kan gjøre i tilfeller der det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig, såkalte "eierløse" byggverk. Vi mener dette er uheldig da slike byggverk eller installasjoner kan være til fare eller sjenanse for omgivelsene. Plan- og bygningsloven bør ha bestemmelser som gir kommunen mulighet til å gripe inn.

### Forslag til ny § 31-11

Plan- og bygningsloven § 31-11 skal lyde:

***§ 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.*

### Nærmere om forslagene

I forslag til første ledd gis plan- og bygningsmyndighetene rett, men ingen plikt, til å sørge for riving og fjerning av byggverk eller installasjon der det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig. Forutsetningene for å kunne gripe inn er at byggverket eller installasjonen er i en slik stand at det medfører fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Videre må byggverket eller installasjonen være i en slik stand at istandsetting ikke kan skje uten hovedombygging.

Plan- og bygningsmyndighetene må bekoste gjennomføringen selv. Tilsvarende adgang følger blant annet av forurensningsloven § 74 andre ledd, naturmangfoldloven § 71 første ledd andre punktum og svalbardmiljøloven § 97 første ledd.

Etter § 21-3 tredje ledd skal de som har pengeheftelser i eiendommen varsles før eventuell riving. Varsel kan sendes per brev eller e-post. Dersom panthaverne ønsker å motsette seg riving må dette gjøres ved å ta ut midlertidig forføyning. Forslag til andre ledd innebærer at varsling kan unnlates dersom panthaver ikke har kjent oppholdssted eller e-postadresse.

## Forskriftshjemmel til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 31-4 første og andre ledd gir departementet hjemmel til å vedta forskrift som regulerer kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner. Med «utbedring» menes heving til en høyere bygningsmessig og sikkerhetsmessig standard, som går ut over et alminnelig krav om å holde eksisterende byggverk i stand. Med «dokumentasjon» menes at eier forut for et eventuelt pålegg om utbedring kan pålegges å dokumentere hvordan byggets tilstand er, med hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. Rammene for forskriftshjemmelen er nærmere utdypet i andre ledd.

### Behov for endring

Vi foreslår å videreføre forskriftshjemmelen, men ser behov for mindre språklige og strukturelle forenklinger.

### Forslag til ny § 31-12

Plan- og bygningsloven § 31-12 skal lyde:

***§ 31-12. Kommunens adgang til å pålegge dokumentasjon og utbedring***

*Departementet kan i forskrift gi kommunen adgang til å pålegge eieren eller den ansvarlige å dokumentere tilstanden til eksisterende byggverk og installasjoner, og utbedre eksisterende byggverk og installasjoner.*

*Kommunen kan bare gi pålegg der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen av om kommunen skal gi pålegg om utbedring, skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper brukerne utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.*

### Nærmere om forslaget

Forslaget innebærer noen mindre språklige forenklinger uten realitetsendring. Vi foreslår også å skille ut første og andre ledd i en egen bestemmelse.

## Forskriftshjemmel om universell utforming

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 31-4 tredje ledd er en spesialbestemmelse om at Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg og uteområder skal oppgraderes slik at de skal kunne brukes av alle. Konsekvenser av å fastsette slike forskrifter er utredet for bygningskategoriene undervisningsbygg og forretningsbygg Det er aldri gitt slike forskrifter.

###  Behov for endring

Vi foreslår å videreføre bestemmelsen, men skille den ut i en egen bestemmelse.

### Forslag til ny § 31-13

Plan- og bygningsloven § 31-13 skal lyde:

***§ 31-13 Krav om universell utforming - hjemmel for å gi forskrift***

*Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal oppfylle kravene til universell utforming innen en frist.*

### Nærmere om forslaget

Forslaget innebærer kun strukturelle endringer og ingen realitetsendring.

# Bestemmelser som ikke foreslås videreført i kapittel 31

## Oppheving av § 31-6 om bruksendring og riving av bolig

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 31-6 første ledd fastsetter at kommunen ved kommuneplanbestemmelser, jf. § 11-9 nr. 5, kan bestemme at det må foreligge "særskilt tillatelse" fra kommunen for bruksendring eller riving av bolig i nærmere bestemte tilfeller (første ledd bokstav a til d). Bestemmelsen ble flyttet fra den tidligere husleieloven[[22]](#footnote-23) til bygningsloven av 1965, og er begrunnet i boligpolitiske hensyn. Ved bruk av bestemmelsen kan kommunen hindre at boliger forsvinner som følge av bruksendring, riving, sammenslåing av boliger eller annen ombygging.

Det klare utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at søkeren har krav på å få tillatelse til et tiltak dersom det er i samsvar med plan og oppfyller tekniske krav. Ved å gjøre § 31-6 gjeldende i kommuneplanen, får imidlertid kommunen en "ekstra" *særskilt hjemmel til å gi avslag på søknad om tiltak som nevnt i bestemmelsen* – selv om tiltaket ellers er i samsvar med regelverket.[[23]](#footnote-24)

Bestemmelsens annet ledd fastsetter at kommunen ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal ta hensyn til om det er en "forsvarlig utnytting av boligmassen". Etter annet punktum kan det stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig. Det er dermed ikke bare reguleringsmessige og byggtekniske hensyn som er relevante ved søknader om "særskilt tillatelse" etter bestemmelsen.[[24]](#footnote-25)

Etter bestemmelsens tredje ledd kan kommunen kreve at bolig som er gjort om i strid med planbestemmelse etter første ledd, settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

### Departementets vurderinger

Plan- og bygningsloven § 31-6 gir anvisning på et sett virkemidler som går langt, jf. særlig første ledd bokstav b og d. Dette er noe av bakgrunnen for at adgangen til å legge slike føringer ikke gjelder generelt, men må gjøres gjeldende gjennom planbestemmelser til kommuneplanens arealdel (tidligere vedtekt) og en konkret vurdering i den enkelte kommune.

Bestemmelsen kom inn i loven i en tid med boligmangel og omfattende byfornyelse. Det var et særlig behov for å verne bygninger som inneholdt bolig. Allerede i 1984 pekte imidlertid departementet på at boligdekningen på landsbasis anses å ha blitt bedre. På dette tidspunktet ville departementet likevel beholde bestemmelsen, fordi det var behov for *"… et visst vern for leieboere som må flytte p.g.a. sammenslåing av boliger f.eks. i byfornyelsesområdene. …*"*.*[[25]](#footnote-26)I arbeidet med gjeldende plan- og bygningslov bemerket Bygningslovutvalget at bestemmelsen antakelig ikke er så aktuell i dag som i tidligere perioder med stor knapphet på boliger i tilflyttingskommuner.[[26]](#footnote-27) Utvalget kom likevel til at det ikke var noen grunn til å foreslå å fjerne eller overføre bestemmelsen til annen lov. Problemstillingen ble ikke drøftet nærmere.

Plan- og bygningsloven § 31-6 skiller seg fra de øvrige bestemmelsene i lovens byggesaksdel, både med hensyn til begrunnelse og utforming. Formålet er boligpolitisk og den er en "hybridbestemmelse" av plan (hva kommunen kan gi planbestemmelse om) og byggesak (hva kommunen skal legge vekt på i vurderingen av den enkelte søknad). Dette er en uheldig sammenblandingen av plan- og byggesaksbestemmelsene.

Vi erfarer at bestemmelsen brukes lite. Få kommuner har tatt § 31-6 inn i kommuneplanen. Bestemmelsen er trolig ukjent for mange kommuner. Selv blant kommuner som kjenner bestemmelsen og har inntatt den i plan (eller vedtatt bestemmelser i medhold av § 31-6), er det lite som tyder på at kommunene i særlig grad bruker bestemmelsen i byggesaksbehandlingen. Kommuner vi har vært i kontakt med gir uttrykk for at innholdet og rekkevidden av bestemmelsen er uklar, blant annet knyttet til hva som ligger i begrepet "særskilt tillatelse". I tillegg oppleves bestemmelsen som delvis utdatert. Vi mener kommunen i stedet bør styre utviklingen av boligområder og boligmassen gjennom ordinære planprosesser. Videre mener vi det i dag ikke er behov for det vernet § 31-6 er ment å gi leietakere. På denne bakgrunn foreslår vi at § 31-6 oppheves, og ikke videreføres i kapittel 31.

Forslaget om å oppheve bestemmelsen innebærer at kommunene ikke lenger vil ha adgang til å fastsette kommuneplanbestemmelser om at det må foreligge "særskilt tillatelse" for riving, bruksendring og ombygging som fører til at boliger forsvinner. Det er ikke det samme behovet i dag for å vurdere eller ivareta boligsosiale hensyn ved behandling av søknad om tiltak som nevnt i bestemmelsen. Leietakere som blir sagt opp på grunn av bruksendring, riving eller ombygging som gjør flytting nødvendig, vil i alle tilfeller kunne prøve oppsigelsen for retten, jf. husleieloven § 9-8.

Selv om vi foreslår å ikke videreføre bestemmelsen, vil tiltakene som omfattes av § 31-6 i hovedsak kunne reguleres og ivaretas gjennom ordinær plan- og byggesaksbehandling. Samtidig ser vi at det kan være behov for tydeligere regler i plan- og bygningslovgivningen om hyblifisering (som i dag kan reguleres gjennom bruk av bestemmelsens bokstav c). Vi foreslår derfor endringer for å ivareta dette, se punkt 6 i høringsnotatet.

Siden vi foreslår å oppheve bestemmelsen, er vi særlig interessert i høringsinnspill om, og eventuelt på hvilken måte, kommunene bruker bestemmelsen i sine kommuneplaner i dag.

### Behov for endring i § 20-1 første ledd bokstav g

Det fremgår av forarbeidene at § 20-1 første ledd bokstav g ble innført for å ivareta søknadsplikten som kravet om særskilt tillatelse i § 31-6 forutsetter.[[27]](#footnote-28) Dersom § 31-6 oppheves, er det behov for å endre § 20-1 første ledd bokstav g. Vi foreslår derfor å oppheve "*samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig*" slik at bestemmelsen kun skal omfatte "*oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger*".

## Oppheving av § 31-8 om utbedringsprogram

Etter § 31-8 kan kommunen vedta utbedringsprogram. Dette er et virkemiddel for å heve standarden på bygningsmassen i et område. Bestemmelsen ble inntatt i plan- og bygningsloven av 1985 da byfornyelsesloven ble opphevet. Utbedringsprogram kan vedtas av kommunen i tettbygd strøk, for en eller flere eiendommer med bebyggelse og tilstøtende arealer. Programmet gir i seg selv ikke en handlingsplikt for grunneiere eller andre rettighetshavere, og kan ikke tvangsgjennomføres eller medføre straffeansvar etter plan- og bygningsloven kapittel 32. Den rettslige konsekvens av manglende oppfølging er at kommunen får rett til å ekspropriere etter § 16-3 tredje ledd.

Da regelen ble innført kunne det gis utbedringslån fra Husbanken til utbedring av boliger som var omfattet av vedtak om utbedringsprogram. En slik mulighet er det ikke i dag. Videre drives det ikke byfornyelse slik som på 1980-tallet da bestemmelsen kom inn i loven.

Etter tidligere eierseksjonslov § 8 kunne kommunen nekte seksjonering av en eiendom som var omfattet av vedtak om utbedringsprogram. Denne regelen ble ikke videreført i ny eierseksjonslov av 16. juni 2017, og følgende fremgikk av prop. 39 L (2016-2017):

"*Utvalget mente at bestemmelsen må betraktes som en anakronisme, og foreslo å oppheve regelen…*. "

Eierseksjonslovutvalget påpekte videre at enkelte kommuner har brukt bestemmelsen til å fremtvinge omfattende utbedringsavtaler med seksjoneringssøkeren i situasjoner der det ikke har vært planer om å treffe slike vedtak som bestemmelsen taler om. Dette har vært avtaler med et innhold som ikke er hjemlet i annen lovgivning, men som søkeren likevel har godtatt for ikke å bli forsinket i arbeidet sitt.

Bestemmelsen har liten praktisk betydning for det store flertallet av kommuner, og undersøkelser viser at den så å si ikke er i bruk. Vi mener hovedintensjonen bak bestemmelsen kan ivaretas gjennom reguleringsplaner, slik at den kun vil ha praktisk betydning i enkeltsaker der det nødvendige plangrunnlaget for utbedring ikke foreligger. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen oppheves. Etter vår vurdering gjør ikke hensynene bak bestemmelsen seg gjeldende på samme måte lenger som da bestemmelsen ble vedtatt.

Som følge av at vi foreslår å ikke videreføre § 31-8, vil § 16-3 tredje ledd være overflødig. Vi foreslår derfor også å oppheve denne bestemmelsen.

# Forslag til andre endringer i plan- og bygningsloven

## Innta hensynet til tilgjengelighet i § 1-1

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 1-1 angir hvilke overordnede hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging og byggesaksbehandling. Det følger av bestemmelsens femte ledd at "*prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak*". Formålsbestemmelsen har betydning for tolkningen av de enkelte bestemmelsene i loven og forskrifter. Det kan derimot ikke utledes rettigheter eller plikter for myndighetene eller enkeltpersoner av formålsbestemmelsen.

### Behov for endring

Byggteknisk forskrift skiller mellom krav til universell utforming og tilgjengelighet. Som hovedregel er krav om universell utforming avgrenset til å gjelde for publikumsbygg og arbeidsbygg, mens for boliger stilles det krav om tilgjengelighet.

Med universell utforming siktes det til allmenngyldige utforminger av hovedløsninger, det vil si at de samme løsninger skal kunne brukes av alle, uavhengig av funksjonsevne. Dette må ikke forveksles med målsettingen om tilgjengelighet, som kan ivaretas ved særskilte løsninger for personer med nedsatt funksjonsevne, som for eksempel egne rullestolramper. Innholdet i begrepet universell utforming er derfor noe forskjellig og strengere enn innholdet i begrepet tilgjengelighet.

Prinsippet om å ivareta universell utforming følger av § 1-1. Formålsbestemmelsen er ikke til hinder for å differensiere mellom krav til universell utforming og tilgjengelighet. For å unngå misforståelser og tvil om tilgjengelighetskravenes gyldighet, foreslår vi likevel å presisere i bestemmelsen at hensynet til tilgjengelighet er likeverdig hensyn som universell utforming. Forslaget om å tilføye begrepet "tilgjengelighet" i formålsbestemmelsen er ikke en endring, men kun en presisering for å tydeliggjøre gjeldende rett. Ved at tilgjengelighet fremheves som prinsipp vil vi tydeliggjøre at også dette er vesentlig å ivareta.

### Forslag til endring

Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd skal lyde:

Prinsippet om universell utforming *og tilgjengelighet* skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

### Nærmere om forslaget

Etter departementets vurdering er forslaget kun en kodifisering av gjeldende rett.

## Innta hensynet til tilstrekkelig boligbygging i § 3-1

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 3-1 supplerer den alminnelige formålsbestemmelsen i § 1-1. Den angir de viktigste oppgavene og hensynene som skal ivaretas ved planlegging etter loven, og samfunnsoppgaver planleggingen skal bidra til å løse. Bestemmelsen har betydning ved tolkning av de øvrige bestemmelsene i lovens plandel og ved forvaltningens skjønnsutøvelse i medhold av disse bestemmelsene. Bestemmelsen inneholder ikke en uttømmende liste over relevante formål og hensyn.

### Behov for endring

De siste tiårene har særlig sentrale strøk i Norge opplevd befolkningsøkning. Dette har gitt økt etterspørsel etter boliger i byer og bynære strøk. Det er viktig å legge forholdene til rette for raskere, enklere og rimeligere boligbygging. Dette skal bidra til at det bygges flere boliger, slik at flere kan få mulighet til å skaffe seg en egnet bolig. Mulighetene for å utvikle og gjenbruke eksisterende bygningsmasse gir også mulighet til å etablere flere boliger. Boligbygging er en viktig samfunnsoppgave og dette hensynet bør fremgå tydeligere av bestemmelsen.

### Forslag til endring

Plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav d skal lyde:

d) legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling *og tilstrekkelig boligbygging*

### Nærmere om forslaget

Målet med forslaget er å synliggjøre at boligbygging er et sentralt og viktig hensyn. Forslaget tydeliggjør at hensynet til tilstrekkelig boligbygging har betydning ved tolkningen av de øvrige bestemmelsene i lovens plandel og ved forvaltningens skjønnsutøvelse i medhold av disse bestemmelsene.

## Hovedombygging skilles ut som eget tiltak i § 20-1

* + 1. **Gjeldende rett**

Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd gir en uttømmende opplisting av hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Disse tiltakene skal følge saksbehandlingsreglene og oppfylle de materielle kravene i byggesaksbestemmelsene. De materielle kravene til infrastruktur, byggetomta og tiltaket (bebyggelsen) retter seg med andre ord mot alle tiltak som er listet opp i § 20-1.

Begrepet hovedombygging er nevnt i §§ 31-2 og 31-5, men ikke i § 20-1. Etter gjeldende rett omfattes derimot hovedombygging av begrepet vesentlig reparasjon i § 20-1 første ledd bokstav b.[[28]](#footnote-29) Et tiltak som er definert som en hovedombygging er søknadspliktig, og kravene i byggteknisk forskrift gjelder for hele bygget.

* + 1. **Behov for endring**

Det fremgår ikke klart av regelverket at hovedombygging omfattes av tiltaket vesentlig reparasjon. Departementet mener derfor det er behov for å innføre hovedombygging som et eget tiltak i § 20-1. Særlig sett hen til at konsekvensene av om et tiltak er å anse som vesentlig reparasjon eller hovedombygging er forskjellige. 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.

* + 1. **Forslag til endring**

Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd ny bokstav n skal lyde:

*n) hovedombygging*

### Alternativer som departementet har vurdert, men ikke går videre med

Departementet har fått tilbakemeldinger om at det er behov for en klar definisjon av begrepet hovedombygging. Vi har tidligere uttalt at skadetaksten må "utgjøre betydelig over 50 prosent før reparasjonsarbeidene blir karakterisert som hovedombygging".[[29]](#footnote-30) På denne bakgrunn har vi vurdert å definere hovedombygging som ombygging- og/eller reparasjonsarbeider som utgjør en nærmere angitt prosent av hva det vil koste å gjenoppføre byggverket etter dagens krav.

Det kan være vanskelig å finne en omforent forståelse av hvilke kriterier som skal ligge til grunn for en slik kostnadsberegning. En ulempe ved å angi et bestemt kostnadsnivå kan også bli at krav til hovedombygging kan omgås ved å dele arbeidet opp i etapper. Alternativet kan også få ulike og urimelige utslag basert på hvor i landet det aktuelle tiltaket befinner seg, blant annet fordi kostnadsnivået for å utføre byggetiltak varierer. Vi vurderer derfor dette alternativet som lite hensiktsmessig.

* + 1. **Nærmere om forslaget**

Hovedombygging omfattes i dag av begrepet vesentlig reparasjon, jf. § 20-1 første ledd bokstav b. Forslaget innebærer at hovedombygging skilles ut som et eget tiltak. Forslaget er kun en presisering og klargjøring av § 20-1, men ellers uten innholdsmessige endringer. Departementet tar sikte på å utarbeide en eksempelveiledning som blant annet vil omtale nærmere innhold i begrepet hovedombygging.

**Hovedombygging forutsetter betydelige arbeider på hele byggverket**

Med hovedombygging menes (gjennomgripende) endringer eller reparasjoner som er så omfattende at *hele byggverket* i det vesentlige blir fornyet. Dette innebærer at det kreves betydelige arbeider, se blant annet Schulze, Ditlefsen m.fl., *Plan- og bygningsloven og forskriftene i praksis*, (3. utgave), side 226:

*"At loven bruker uttrykket hovedombygging og videre at den definerer begrepet slik "at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet", innebærer at det må forutsettes meget omfattende arbeid. Hvis en bygning, foruten å bringes tilbake til sin opprinnelige stand, ombygges i så stor utstrekning at det fremkommer noe bortimot en annen bygning enn den opprinnelige og således at den i vesentlig grad skifter karakter, kan man gå ut fra som gitt at arbeidet må karakteriseres som hovedombygging."*

**Relevante forhold ved vurderingen av hovedombygging**

Terskelen for hovedombygging høy. Det er ikke mulig å gi noen uttømmende oversikt over hva som utgjør en hovedombygging, men forhold som kan inngå i en helhetsvurdering er:

* Ombyggings-/reparasjonskostnader i forhold til byggets verdi.[[30]](#footnote-31) Utgifter til arkitekter, ingeniører og andre rådgivere omfattes ikke.
* Tekniske vurderinger ved ombyggingen eller reparasjonene.[[31]](#footnote-32) Det forhold at bærende konstruksjoner er skadet, er et moment som i stor grad kan tale for hovedombygging. Samtidig må det tas høyde for situasjoner hvor bærende konstruksjoner er uskadd, mens byggverket for øvrig er totalødelagt av for eksempel brann.

*Eksempler på tiltak som er vurdert å utgjøre hovedombygging*

1. Ombygging som innebar at det ble lagt nytt tak og alle ytterveggene ble skiftet ut. Samtlige vinduer ble også skiftet ut og endret plassering og utforming. Dørene ble skiftet ut og fikk endret plassering. I tillegg var det foretatt total ominnredning av planløsningen. Det er var også lagt nye vann- og avløpsledninger rundt byggverket.
2. Byggverket var påført så store setningsskader at det var nødvendig med refundamentering og forsterking av byggverkets bærekonstruksjoner.
3. Ombygging av hybelbygg med 44 hybler som innebar at hyblene ble gjort om til 22 leiligheter i varierende størrelser, ny atkomst til leilighetene fra nybygd svalgang, nye balkonger, felles takterrasse samt oppføring av påbygg på taket i form av 5 separate innebygde stuer på 19 m2 beregnet på opphold.

*Eksempler på tiltak som (hver for seg) er vurdert å ikke utgjøre hovedombygging*

1. Endring av takvinkel, bygging av arker og takoppløft.[[32]](#footnote-33) Dette omfattes av vesentlig endring etter bokstav b og/eller fasadeendring etter bokstav c
2. Utskifting av fasade/kledning, selv om kostnadene ved dette er betydelige. Dette omfattes av vesentlig endring eller reparasjon etter bokstav b og/eller fasadeendring etter bokstav c (avhengig av om utskifting fører til at byggverkets eksisterende uttrykk endres)
3. Utskiftning/reparasjon av et helt tilbygg. Dette omfattes av vesentlig endring eller reparasjon etter bokstav b.

**Grensen mellom hovedombygging og nyoppføring**

Oppføring, herunder gjenoppføring, av byggverk på eksisterende fundament eller grunnmur, regnes ikke som hovedombygging, men derimot som oppføring av nytt byggverk, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis.[[33]](#footnote-34)

Vurderingen av om det foreligger hovedombygging er underlagt et bygningsteknisk skjønn, og det er i utgangspunktet lagt til grunn i lovens forarbeider at dette skjønnet ikke kan prøves av domstolene. Dette synes imidlertid å være forlatt i senere rettspraksis.

**Kommunen kan gi unntak fra tekniske krav også ved hovedombygging**

Ved hovedombygging gjelder i utgangspunktet alle kravene i plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift. Det er imidlertid mulig for kommunene til å gi unntak fra tekniske krav, også ved hovedombygging, jf. forslag til ny § 31-4. Departementet viser til omtalen av denne bestemmelsen under punkt 1.4 ovenfor.

## Stansing eller utsetting av tiltak som kan fordyre ekspropriasjon

### Gjeldende rett

Utgangspunktet er at den som søker om tillatelse til tiltak har krav på å få søknaden innvilget hvis den tilfredsstiller de krav som er oppstilt i plan- og bygningslovgivningen. Et unntak fra utgangspunktet er at kommunen kan nedlegge midlertidig forbud mot tiltak når den ønsker å revurdere reguleringen, jf. § 13-1. Videre følger det av gjeldende § 31-2 tredje ledd at kommunen kan stanse eller kreve utsettelse av gjennomføring av tiltak dersom det er fattet vedtak eller sendt forhåndsvarsel om ekspropriasjon. Formålet med bestemmelsen er å gi kommunen mulighet til å stanse gjennomføring av tiltak som kan fordyre en eventuell ekspropriasjon.

### Behov for endring

Departementet mener det er behov for å videreføre innholdet i dagens § 31-2 tredje ledd da det ikke er andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen som ivaretar hensynene som er nevnt over. Dagens bestemmelse er imidlertid vanskelig å forstå, og den kan mistolkes.

### Forslag til endring

Plan- og bygningsloven § 29-12 skal lyde:

***§ 29-12 Ekspropriasjon som avslagsgrunn***

*Dersom et tiltak etter kommunens skjønn kan fordyre en vedtatt ekspropriasjon, kan kommunen avslå søknaden om tillatelse. For øvrig gjelder oreigningslova § 28.*

Plan- og bygningsloven § 21-4 nytt andre ledd skal lyde:

*Kommunen kan utsette behandlingen av en søknad om tillatelse i inntil 12 uker hvis eieren har fått forhåndsvarsel om ekspropriasjon etter oreigningslova, og det omsøkte tiltaket etter kommunens skjønn kan fordyre en eventuell ekspropriasjon. Er det ikke fattet vedtak om ekspropriasjon innen 12 uker, må kommunen behandle søknaden etter tidsfristene som følger av § 21-7.*

Nåværende andre til sjuende ledd blir tredje til åttende ledd.

### Nærmere om forslaget

Vi foreslår å klargjøre og presisere bestemmelsens innhold. Vi foreslår også å dele bestemmelsen i to og flytte disse til andre kapitler i loven. Der det er fattet vedtak om ekspropriasjon, kan kommunen etter gjeldende § 31-2 tredje ledd første punktum *"unnlate å gi tillatelse til tiltaket"*. Formålet er som nevnt å gi kommunen mulighet til å stanse gjennomføring av tiltak som kan fordyre ekspropriasjonen.

I dag står bestemmelsen i kapittel 31. Etter vår oppfatning bør bestemmelsen gjelde generelt, sett hen til formålet, da det er irrelevant om tiltaket er på eksisterende bygning eller ved siden av (eksempelvis oppføring av en garasje). Vi foreslår derfor å flytte bestemmelsen til kapittel 29 "Krav til tiltaket", slik at den gjelder generelt i saker der det er fattet vedtak om ekspropriasjon.

Videre foreslår vi å klargjøre bestemmelsen ved å erstatte "*unnlate å gi tillatelse*" med "*avslå*", slik at det klart fremgår at det er en materiell avslagsbestemmelse. Vi foreslår også å presisere i bestemmelsen at kommunens adgang til å avslå søknad om tillatelse gjelder dersom tiltaket etter kommunens vurdering "*kan fordyre en vedtatt ekspropriasjon*".

Etter vårt syn er gjeldende § 31-2 tredje ledd andre og tredje punktum en saksbehandlingsregel som suspenderer kommunens plikt til å behandle søknaden innenfor de frister som ellers gjelder, jf. § 21-7. Tilsvarende regel finnes i § 13-1 om midlertidig forbud mot tiltak, der det er lagt til grunn at virkningen av forbudet er at det ikke er adgang til å iverksette nye tiltak innenfor området, og at søknader om tillatelse til tiltak kan stilles i bero inntil planspørsmålet som begrunner forbudet er avklart, eller inntil forbudet bortfaller som følge av tidsbegrensningen i § 13-2. Det følger videre av § 13-2 andre punktum at når forbudet bortfaller, plikter kommunen straks å ta tidligere innsendte søknader opp til behandling og avgjørelse.

Departementet mener saksbehandlingsreglene i § 13-2 gjelder tilsvarende i tilfeller der kommunen vil utsette behandlingen fordi eieren er blitt forhåndsvarslet om ekspropriasjon. Det vil si at plikten til å behandle søknaden suspenderes. Vi foreslår derfor at denne delen av bestemmelsen flyttes til saksbehandlingskapittelet, som et nytt andre ledd i § 21-4. Også i denne bestemmelsen foreslår vi å ta inn en presisering om at kommunens adgang til å utsette behandlingen av en søknad gjelder dersom tiltaket etter kommunens vurdering "*kan fordyre en eventuell ekspropriasjon*".

## Privatrettslige forhold - § 21-6

### Gjeldende rett

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader om tillatelse, jf. § 21-6. Bygningsmyndighetene skal kun påse at det aktuelle tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, med mindre loven selv oppstiller vilkår om at bestemte privatrettslige forhold må foreligge før det kan gis tillatelse.[[34]](#footnote-35) Dette utgangspunktet fremkommer både av lovens ordlyd og av forarbeidene, og har lenge vært et prinsipp i bygningsretten.[[35]](#footnote-36) Det synes også å være bred enighet om dette i juridisk teori.[[36]](#footnote-37)

En tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer kun en avklaring av offentligrettslige rammer for tiltaket, og er ingen avgjørelse av andre underliggende privatrettslige forhold, jf. § 21-6 tredje punktum. Bygningsmyndighetenes saksbehandling er ikke innrettet mot å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål. Dette er forhold som må bringes inn for og avgjøres av domstolene.[[37]](#footnote-38)

Etter § 21-6 andre punktum har bygningsmyndighetene plikt til å avvise søknader om tillatelse dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Begrepet åpenbart betyr at det er en høy terskel for å avvise.[[38]](#footnote-39) Det er den som har innvendinger mot tiltaket som har bevisbyrden for at tiltakshaver ikke har nødvendige privatrettslige rettigheter. Dette gjelder også ved tiltak på fremmed grunn.[[39]](#footnote-40) Dersom spørsmålet etter en begrenset undersøkelse fra bygningsmyndighetenes side fortsatt fremstår som uklart, har kommunen plikt til å realitetsbehandle søknaden. Det er tiltakshaver som bærer risikoen for at han har de nødvendige privatrettslige rettigheter til å gjennomføre tiltaket.

Departementet viser til Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) kapittel 7.5.4 og Prop. 99 L (2013-2014) kapittel 14.1 for øvrig omtale av plan- og bygningsloven § 21-6.

### Behov for endring

Departementet mottar fortsatt tilbakemeldinger om at § 21-6 er krevende å praktisere både for kommuner og fylkesmannsembetene. Utfordringene knytter seg særlig til hvordan begrepet åpenbart er ment å forstå, herunder hvor langt undersøkelsesplikten går. Mye tyder på at det brukes til dels betydelige ressurser på å avklare underliggende privatrettslige forhold.

Et annet spørsmål er om kommunen er forpliktet til å behandle en sak på nytt der anførsler om privatrettslige forhold først blir gjeldende etter at vedtak er fattet. Vi er kjent med tilfeller hvor kommunen har fastholdt sitt vedtak, slik at fylkesmannsembetet har måttet oppheve vedtaket og sendt saken tilbake for ny behandling. Dette fører til unødig tid- og ressurskrevende forvaltningsprosesser.

Departementet har også mottatt henvendelser fra jordskifterettene i Borgarting og Eidsivating lagdøme, som peker på at § 21-6 hindrer jordskifterettenes arbeid. Etter jordskifteloven kan ikke domstolen fatte endelig avgjørelse i en sak før offentlig tillatelse foreligger. I en jordskiftesak kan det, gjennom kartlegging i saken, være åpenbart at det foreligger privatrettslige rettigheter, og bygningsmyndighetene vil i slike tilfeller være forpliktet til å avvise søknaden, jf. § 21-6. Konsekvensen av dette er at hele jordskiftesaken stopper opp, og hensikten med jordskifteloven kan ikke oppfylles. Etter vår vurdering er det derfor behov for endringer som gir jordskifterettene mulighet til å behandle saker i tråd med jordskiftelovens intensjon, og unngå at forvaltningen bruker unødige ressurser på å avklare vanskelige privatrettslige problemstillinger som domstolene er best egnet til å vurdere.

### Forslag til endring

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.*

### Alternativer som departementet har vurdert

Departementet har vurdert ulike alternativer som kan bidra til å avhjelpe utfordringene bestemmelsen reiser.

Det første alternativet vi har vurdert, er å innføre plikt for tiltakshaver til å legge frem dokumentasjon ved søknad om tillatelse, som viser at han/hun har de rettigheter som søknaden forutsetter. Denne plikten kan avgrenses til de tilfeller hvor tiltakshaver skal bygge på annen manns grunneiendom. Dette alternativet kan imidlertid også reise utfordringer, særlig med hensyn til hva som utgjør god nok dokumentasjon. Det kan ikke forventes at verken kommuner eller fylkesmannsembeter skal tolke privatrettslige avtaler. Dette er forhold som domstolene er best egnet til å vurdere. En mulig tilnærming kan derfor være at bestemmelsen stiller krav om at tiltakshaver legger frem skriftlig samtykke fra grunneier, ved søknad om tillatelse. Tilsvarende løsning praktiseres i dag etter § 29-4 tredje ledd bokstav a). Bestemmelsen åpner for at kommunen, ved skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom, kan tillate plassering av bygg nærmere nabogrensen enn 4 meter. Når det er åpenbart at tiltakshaver ikke har den privatrettslige rådighet over den aktuelle eiendom, kan det virke rimeligere at han skaffer en rettslig avklaring før søknaden behandles etter plan- og bygningsloven. Dette alternativet vil således ivareta hensynet til grunneier. Alternativet kan muligens også være egnet til å ivareta hensynet til både jordskifterettene, kommunene og fylkesmannsembetene.

Det andre alternativet er å endre bestemmelsen slik at plan- og bygningsmyndighetene kan se helt og holdent bort fra selv klare, uomtvistelige privatrettslige hindringer, som for eksempel at tiltaket søkes oppført på annen manns grunneiendom. Dette alternativet vil etter vår oppfatning være mest ressursbesparende for det offentlige, og mer i tråd med den opprinnelige intensjonen om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. På den annen side kan forslaget støte mot den alminnelige rettsoppfatning, ved at grunneieren kan risikere å måtte ta ut midlertidig forføyning for å hindre eventuell realisering av tiltaket.

Departementet har besluttet å sende første og andre alternativ på høring.

Vi har også vurdert flere alternativ, men kommet til at disse ikke er hensiktsmessige. Blant annet har departementet vurdert tidligere innspill om å endre ordet "skal" tilbake til "kan", jf. slik plan- og bygningsloven § 21-6 lød frem til 1. juli 2015. Bygningsmyndighetene kan da velge om de vil realitetsbehandle søknaden eller ikke. Departementet vurderer ikke dette alternativet som hensiktsmessig. En slik endring vil åpne for mer forskjellsbehandling og mindre forutsigbarhet for tiltakshavere. Det vil heller ikke bidra til en tilfredsstillende løsning på utfordringene som jordskifterettene har påpekt.

Vi har også vurdert å videreføre dagens bestemmelse, men å utvide denne med et nytt ledd som regulerer forholdet til jordskifteloven. Det er imidlertid også nødvendig å foreslå endringer for å løse utfordringene som kommuner og fylkesmannsembeter har pekt på. Departementet har vurdert om forholdet til eierseksjonsloven, borettslagsloven og sameieloven bør reguleres særskilt i et eget ledd i § 21-6. En slik tilnærming reiser imidlertid nye og vanskelige avgrensningsspørsmål. Er det tilstrekkelig å avgrense til disse tre lovene, eller er det nødvendig å ta høyde for også andre privatrettslige lover som regulerer bygging på annen manns eiendom, som for eksempel tomtefesteloven, lov om hendelege eigedomshøve og grannelova? Ved å vise til utvalgte privatrettslige lover i § 21-6, samt et eget ledd som regulerer forholdet til jordskifteloven, blir bestemmelsen enda mer komplisert. Dette kan igjen føre til nye og større utfordringer med tolkning og praktisering av bestemmelsen som vi ikke har oversikt over. Vi vurderer derfor heller ikke dette alternativet som hensiktsmessig.

### Nærmere om forslaget

**Alternativ 1**

#### Bygningsmyndighetenes tillatelse avklarer kun offentligrettslige rammer for et tiltak

Forslaget gjør det tydeligere at bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun skal ta stilling til om tiltaket oppfyller offentligrettslige krav som følger av plan- og bygningsloven, med mindre loven selv angir annet.[[40]](#footnote-41) Departementet foreslår videre å oppheve avvisningsplikten som følger av gjeldende tredje punktum og undersøkelsesretten som følger av gjeldende fjerde punktum.

En praktisk konsekvens av forslaget, er at ved søknad om tiltak på egen eiendom, skal eiers fulle rådighet legges til grunn. Kommunen har da rett og plikt til å realitetsbehandle søknaden uavhengig av påstander fra tredjepersoner om at det foreligger underliggende privatrettslige forhold til hinder for en slik tillatelse. Dette er en endring fra gjeldende rett hvor eiers rådighet over egen grunn med mindre det foreligger «konkrete og klare holdepunkter for noe annet», det vil si at en «tredjepart uomtvistelig kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin egen eiendom på denne måten.

Dersom undersøkelsesretten som følger av gjeldende § 21-6 fjerde punktum oppheves, vil heller ikke påstander om privatrettslige forhold utløse behov til å undersøke dette nærmere. Det vises for øvrig til forslag til nytt andre ledd.

#### Plikt for tiltakshaver til å legge frem skriftlig samtykke ved tiltak på annen manns grunn

Dersom det er tale om bygging på annen manns grunn[[41]](#footnote-42) og bygningsmyndighetene har mottatt protest fra grunneier/hjemmelshaver til den aktuelle eiendommen, utløser dette etter gjeldende rett begrenset undersøkelsesplikt for bygningsmyndighetene. Det er den som har innvendinger mot tiltaket, som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at det er klart at tiltakshaver ikke kan bygge på annen manns grunn. Forslag til alternativ 2 innebærer at man går bort fra dette utgangspunktet, og pålegger tiltakshaver plikt til å dokumentere at han/hun har rett til å bygge.

Forslaget gir ikke plan- og bygningsmyndighetene plikt til å undersøke hvem som har grunnbokshjemmel ved behandling av søknaden, jf. forslag om oppheving av undersøkelsesretten i gjeldende fjerde punktum, samt forslag til nytt andre ledd. Dersom tiltaket skal gjennomføres på annen manns grunn, er det tiltakshaver som har ansvaret for å informere bygningsmyndighetene om dette, og fremlegge skriftlig samtykke fra grunneier. Samtykket skal være utformet på en slik måte at det utvetydig fremkommer hva grunneier har gitt tillatelse til.

Dersom tiltakshaver ikke legger frem skriftlig samtykke, også der kommunen har etterspurt slik dokumentasjon, kan kommunen avvise søknaden. Ved eventuell klage på avvisning, skal klageinstansen basere sin vurdering på om det skriftlige samtykket forelå på tidspunktet for kommunens vedtak.

En annen praktisk problemstilling er hvilken betydning det har dersom grunneier trekker tilbake sin tillatelse etter at bygningsmyndighetene har fattet sitt vedtak. Vi mener praksis knyttet til tilbakekall av nabosamtykke etter § 29-4 tredje ledd, er overførbart. Dersom grunneier trekker tilbake et skriftlig samtykke etter at kommunen har fattet vedtak om tillatelse, vil dette være et forhold som tiltakshaver og grunneier må løse privatrettslig, og som er bygningsmyndighetene uvedkommende. Dersom grunneier påklager kommunens tillatelse, skal altså klageinstansen basere sin vurdering på om det forelå et skriftlig samtykke på kommunens tidspunkt for vedtak, og om denne er dekkende for tiltaket. Kommer klageinstansen til at dette er tilfelle, skal det legges til grunn at samtykke er gitt og at tillatelsen er gyldig.

#### En byggetillatelse betyr ikke at bygningsmyndighetene har avgjort eller tatt stilling til privatrettslige forhold

Omtalen i dette avsnittet er felles for alternativ 1 og 2 andre ledd første punktum.

Forslag til andre ledd første punktum er en videreføring av gjeldende § 21-6 tredje punktum. Bestemmelsen slår fast at tillatelse etter plan- og bygningsloven ikke innebærer avgjørelse av underliggende privatrettslige forhold. En tillatelse fra bygningsmyndighetene gir dermed ikke tiltakshaver uten videre rett til å gjennomføre tiltaket. Det er tiltakshaver som har ansvaret og bærer risikoen for at eventuelle privatrettslige forhold, som kan være til hinder for tiltaket, er avklart før arbeidet påbegynnes.

#### Unntak fra forvaltningslovens regler om saksbehandling og klage

Omtalen i dette avsnittet er felles for alternativ 1 og 2 andre ledd andre og tredje punktum.

Departementet har gjennom forvaltningspraksis lagt til grunn at en avgjørelse om å unnlate å behandle en henvendelse om privatrettslige forhold, kun er en konstatering av at privatrettslige tvister faller utenfor bygningsmyndighetens kompetanseområde, og således ikke er et enkeltvedtak som kan påklages. Hva som er et enkeltvedtak eller ikke, byr imidlertid ofte på vanskelige vurderinger. Dette har i flere tilfeller ført til unødige og tidkrevende saksbehandlingsprosesser både hos kommunen, fylkesmannsembetene og departementet. Skal bestemmelsen om privatrettslige forhold fungere etter sin hensikt, mener departementet det er nødvendig å avskjære muligheter for omkamper om privatrettslige forhold. Av den grunn foreslår vi et nytt andre ledd hvor det fremgår at bygningsmyndighetenes beslutning om ikke å ta stilling til påstander om privatrettslige forhold, er unntatt fra forvaltningslovens regler om saksbehandling (III), saksforberedelse (kapittel IV), krav til begrunnelse (kapittel V) og klage og omgjøring (kapittel VI). Det foreslås videre å presisere uttrykkelig at eventuell avvisning av klage på privatrettslige forhold, ikke er gjenstand for klage.

Etter vår vurdering har ikke tredjemenn verken rettskrav eller berettiget forventning om at bygningsmyndighetene tar stilling til privatrettslige forhold. Dette er forhold som må bringes inn for og avklares av domstolene. Etter vår oppfatning vil ikke hensynet til rettsikkerhet for tredjemenn bli tilsidesatt av forslaget.

**Alternativ 2**

Merknadene til punkt I, III og IV ovenfor gjelder tilsvarende for alternativ 2.

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

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 31-7 gir hjemmel for kommunen til å føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer. Bestemmelsen gir også en ramme for kommunens tilsynsfunksjon. Den er ment å være en forlengelse av kommunens alminnelige tilsynsplikt, og må ses i sammenheng med bestemmelsene om tilsyn i lovens [kapittel 25](https://min.rettsdata.no/).

**Tilsyn kan føres av plan- og bygningsmyndighetene**

Tilsyn etter § 31-7 kan føres av plan- og bygningsmyndighetene. Dette innebærer at også Fylkesmannen har mulighet til å føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer, for eksempel i forbindelse med kartlegging av mulige ulovligheter i strandsonen. Etter bestemmelsen kan det føres tilsyn med byggverk, arealer eller aktuell del av byggverk og arealer. Byggverk er en samlebetegnelse for bygninger, konstruksjoner og anlegg. Begrepet "arealer" omfatter også ubebygde arealer. Bestemmelsen hjemler også tilsyn med at bindende planbestemmelser følges.[[42]](#footnote-43)

**Vilkår for å kunne føre tilsyn**

Det er ikke meningen at tilsyn etter § 31-7 utføres på et vilkårlig grunnlag. For å kunne foreta tilsyn må ett av to alternativ være oppfylt:

1. Når det er grunn til å anta at det "foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom". Det følger av forarbeidene at bestemmelsen ikke kan brukes "slik at kommunen kan få adgang til alle byggverk for å undersøke tilstanden".
2. Der det skal vurderes pålegg etter gjeldende §§ 31-3 (sikring og istandsetting) og/eller 31-4. Det følger av forarbeidene til bestemmelsen at det ikke kan stilles for strenge krav til hvilke indikasjoner som skal foreligge. Det er tilstrekkelig at det etter kommunens skjønn er en reell mulighet for at det kan være aktuelt med pålegg[[43]](#footnote-44).

**Eiers plikt til å gi adgang til byggverk og arealer**

Enhver som disponerer byggverk, arealer eller deler av det, plikter å gi den som utfører kontrollen adgang til byggverk, rom, installasjoner mv. eller arealer som ønskes undersøkt. I forarbeider[[44]](#footnote-45) er det lagt til grunn at kommunens kontroll av eksisterende bygninger ikke er i strid med Grunnloven § 102 om husinkvitioner. Vi gjør oppmerksom på at vanlig oppfatning av Grunnloven § 102 er at denne kun retter seg mot boliger, og ikke eksempelvis arbeidssted.

Bestemmelsen må imidlertid også vurderes opp mot EMK art. 8 og SP artikkel 17. EMK Art. 8 slår fast at enhver har krav på respekt for sitt privat- og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse. Et krav om å føre tilsyn inne i privatpersoners bolig er i utgangspunktet et inngrep i denne retten. Slike inngrep kan i henhold til [art. 8](https://lovdata.no/pro/%22%20%5Cl%20%22reference/lov/1999-05-21-30/emkn/a8) nr. 2 bare foretas i den utstrekning det er nødvendig i et demokratisk samfunn, blant annet for å forebygge uorden og kriminalitet. Det er i rettspraksis lagt til grunn at en forhåndsvarslet kontroll av privatbolig ikke er i strid med Grunnloven § 102 eller EMK art. 8.[[45]](#footnote-46)

**Eiers plikt til å gi opplysninger**

Eier eller bruker er forpliktet til å gi de opplysninger som er nødvendige i forbindelse med tilsynet. Det er i forarbeidene lagt til grunn at der det er nødvendig, kan bygningsmyndigheten forlange en tilstandsrapport fra eier for de aktuelle deler av eiendommen eller installasjoner dersom det er tvil om den er i orden.

Selvinkrimineringsforbudet i EMK [art. 6](https://min.rettsdata.no/) gjelder for den som er siktet for en straffbar handling («*charged with a criminal offence* »). At forbudet ikke gjelder på det forvaltningsrettslige kontrollstadiet, er lagt til grunn både av Høyesterett og av Den europeiske menneskerettighetsdomstolen.[[46]](#footnote-47) Forbudet mot selvinkriminering i EMK art. 6, jf. menneskerettsloven § 2, kommer ikke til anvendelse så lenge man er på tilsynsstadiet. Dette betyr at eier eller bruker ikke kan nekte å gi opplysninger.

**Adgangen til å ta bilder mv. ved tilsyn**

Departementet har i forvaltningspraksis lagt til grunn at § 31-7 og kravene til forsvarlig saksbehandling og dokumentasjon som følger av forvaltningsloven § 11 d andre ledd og § 17, gir grunnlag for å ta bilder under tilsyn med eksisterende arealer og byggverk, også uten eiers samtykke.[[47]](#footnote-48) Utlevering av eventuelle bilder kan derimot være begrenset, jf. forvaltningsloven § 13.

### Behov for endring

Departementet er ikke kjent med at § 31-7 byr på særskilte utfordringer for plan- og bygningsmyndighetene. Innholdet i bestemmelsen bør videreføres, men med enklere språk og struktur.

### Forslag til nye bestemmelser

Plan- og bygningsloven § 25-4 skal lyde:

***§ 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*](https://min.rettsdata.no/) *og* [*31*](https://min.rettsdata.no/)*-12.*

*Tilsyn i private hjem krever forhåndsvarsel. Tilsynet skal begrenses til den delen av hjemmet der det foreligger forhold som nevnt i første ledd a) eller b).*

*Plan- og bygningsloven § 25-5 skal lyde:*

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

Bestemmelsen om plan- og bygningsmyndighetenes tilsyn og eiers/brukers plikter ved tilsyn, foreslås skilt ut som to separate bestemmelser. Vi foreslår videre å flytte bestemmelsene til kapittel 25 som omhandler tilsyn. Målet er på sikt å samle alle bestemmelser om tilsyn i ett og samme kapittel. Dette vil gjøre det enklere for brukerne av regelverket å finne frem relevante bestemmelser om tilsyn.

Forslag til § 25-4 første ledd er i all hovedsak videreføring av gjeldende § 31-7 første ledd. Det er foretatt enkelte språklige og strukturelle endringer, uten at det er ment å foreta realitetsendringer.

Andre ledd er ny, men er kun kodifisering av gjeldende rett. Etter første punktum har plan- og bygningsmyndighetene plikt til å varsle i forkant dersom det skal gjennomføres tilsyn i private hjem. Etter andre punktum foreslås det at tilsynet kan begrenses til deler av boligen. Et eksempel kan være at plan- og bygningsmyndighetene har mottatt opplysninger om at kjelleren eller garasjen leies ut ulovlig til boligformål. Med mindre plan- og bygningsmyndighetene har fått konkrete tips eller informasjon om ulovligheter i andre deler av boligen, skal tilsynsbesøket avgrenses til kjelleren eller garasjen.

Forslag til § 25-5 er ment som videreføring av gjeldende § 31-7 andre ledd. Det er kun foreslått mindre endringer i språk og struktur. I bokstav b er det foreslått krav om å legge frem den dokumentasjonen som allerede foreligger. Det er med andre ord ikke adgang til å kreve at det utarbeides ny dokumentasjon.

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

### Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 31-1 om ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk lyder som følger:

"*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.*"

Bestemmelsen kom inn i bygningsloven av 1965, og ble begrunnet med at "*bygninger, selv om de ikke er fredet, kan ha historisk eller kulturell verdi, og særlig at de i seg selv og i forhold til omgivelsene kan ha verdi som god arkitektur innenfor den epoke de representerer.[[48]](#footnote-49)* Bestemmelsen skal sikre at verdi som knytter seg til et byggverks ytre, det vil si fasade, så vidt mulig blir ivaretatt. Formuleringen ”så vidt mulig” innebærer dels at kravet ikke er absolutt, og i tillegg en begrensning av hvilke krav kommunen kan stille. Vernehensynet må avveies mot andre hensyn, deriblant hva som er rimelig å pålegge tiltakshaver ut fra praktiske og økonomiske hensyn.[[49]](#footnote-50) Det følger av forarbeidene at *”[s]elvsagt hverken kan eller bør man forby enhver endring av slike bygninger og heller ikke at de blir revet]”*. [[50]](#footnote-51)

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.[[51]](#footnote-52) 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.

### Behov for endring

Tilbakemeldinger fra kommuner og fylkesmannsembeter tyder på at bestemmelsen er vanskelig å forstå og praktisere. Enkelte kommuner mener at det hadde vært enklere og mer logisk dersom § 29-2, som skal ivareta visuelle (estetiske) kvaliteter av byggverk, hadde åpnet for å ta hensyn til historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier knyttet til fasaden av et byggverk.

Enkelte fylkesmannsembeter opplever også § 31-1 som vanskelig å forstå, og dette fører til usikkerhet ved behandlingen av klagesaker. Dette har blant annet resultert i at de bruker lenger tid på å behandle klager enn det loven i utgangspunktet legger opp til.

Departementet har også mottatt informasjon om at enkelte kommuner bruker bestemmelsen som en slags underliggende advarsel om avslag. En slik praktisering av bestemmelsen er etter vårt syn uheldig.

### Forslag til endring

Plan- og bygningsloven § 29-2 skal lyde:

***§ 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.*

### Nærmere om forslaget

Forslaget innebærer at meningsinnholdet i dagens § 31-1 flyttes til § 29-2, som regulerer ivaretakelse av visuelle (estetiske) kvaliteter i alle bygg. Formålet med § 29-2 er å opprettholde et allment krav til god byggeskikk og sikre at kommunen i saksbehandlingen vurderer visuelle (estetiske) hensyn og helhetsvirkningen av byggetiltak innenfor rammen av gjeldende planer. Formuleringen "gode visuelle kvaliteter" betyr at lovens krav til det visuelle uttrykket beror på faglige kvalitetsnormer, og ikke på personlige oppfatninger av om et tiltak kan anses som "pent" eller "stygt". Plan- og bygningsloven § 29-2 er, i motsetning til § 31-1, en selvstendig avslagshjemmel.

Forslaget innebærer at § 29-2 utvides til å omfatte kulturelle, historiske og arkitektoniske verdier av et byggverks ytre (fasade). Dette bidrar til at hensynet til bevaring fortsatt kan ivaretas av kommunen i byggesaksbehandlingen. Etter vår oppfatning er det naturlig at en bestemmelse som blant annet skal ivareta estetiske hensyn, også omfatter hensyn til historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier knyttet til fasaden av et byggverk.

**Momenter som kan inngå i kommunens vurdering**

Det er flere forhold, til dels overlappende, som inngår i vurderingen av om et byggverk kan sies ha kulturelle, historiske og arkitektoniske verdier. Det kan for det første være relevant å legge vekt på om byggverket representerer lokal byggeskikk og/eller en særlig stilperiode. For det andre kan det være relevant å legge vekt på om byggverket gjenspeiler tekniske innovasjoner med henblikk på konstruksjon eller materialvalg. For det tredje kan det være relevant å legge vekt byggverkets eventuelle bidrag som kilde til historisk kunnskap om for eksempel bygningshistorie og/eller arkitektur. I denne forbindelse vil det være av betydning i hvor stor grad byggverket har beholdt sitt opprinnelige uttrykk. Tilstanden på byggverket vil også inngå.

**Kommunens mulighet til å avslå blir utvidet**

Flyttingen av meningsinnholdet i § 31-1 innebærer at avslagshjemmelen i § 29-2 utvides tilsvarende. Dette vil gi et tydeligere regelverk og en klarere avslagshjemmel i saker som gjelder viktige verneverdier. Et avslag etter § 29-2 må begrunnes. Etter forvaltningsloven

§ 24 og 25 bør hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av kommunens skjønn fremgå. Begrunnelsen skal inneholde hvilke fakta man legger til grunn, og hvilke momenter man har tillagt vekt ved vurderingen av disse. Vernehensyn tillegges stor vekt dersom et område og/eller et byggverk er gitt høy verneverdi, og dette er fastslått for eksempel i en arealplan med bestemmelser gitt av hensyn til landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. I slike tilfeller vil normalt arealplanen gi hjemmel for eventuelt avslag.

Byggverk som er registrert i SEFRAK-registeret eller oppført på lokal bevaringsliste, som ikke har vært gjenstand for samme prosess som en rettslig bindende plan, kan være et moment i begrunnelsen for et vedtak etter forslag til utvidelse av § 29-2. Det vil imidlertid ikke være tilstrekkelig å kun vise til dette som selvstendig begrunnelse for avslag. Kommunen må i slike tilfeller foreta en faglig, konkret og selvstendig vurdering av byggverkets verneverdi dersom den vil avslå et tiltak etter § 29-2.

**Bestemmelsen gir anvisning på fritt skjønn**

Plan- og bygningsloven § 29-2 er underlagt kommunens frie skjønn. Det samme gjelder dagens § 31-1, jf. formuleringen "se til". Dette er for øvrig også lagt til grunn i rettspraksis.[[52]](#footnote-53)

Departementet foreslår derfor å videreføre bestemmelsen som fritt skjønn, jf. bruken av "kan". Vi har vurdert å foreslå "skal". Det vil i så fall innebære plikt for kommunene til å vurdere eventuelle verneverdier i samtlige byggesaker. Dette vil imidlertid være en utvidelse av gjeldende rett. Etter vår vurdering er "kan" i tråd med forarbeidene og intensjonen til bestemmelsen. Videre gir fritt skjønn rom for både faglige vurderinger (faglig –administrativt skjønn) og lokalpolitiske vurderinger. Et større rom for utøvelse av fritt skjønn gir mulighet for at kommunale vedtak bedre kan tilpasses den enkeltes særlige situasjon, samtidig som det gir mer rom for lokalpolitiske vurderinger og prioriteringer. Etter vårt syn bidrar dette til å bygge opp under og gi konkret innhold til det lokale selvstyret, og dermed ivareta prinsipperklæringen om kommunalt selvstyre i Grunnloven § 49 andre ledd.

**Fritt skjønn har betydning ved behandling av klage**

Det forhold at bestemmelsen er underlagt kommunens frie skjønn, har betydning for Fylkesmannens behandling av eventuell klage. Etter forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum skal klageinstansen legge stor vekt på det kommunale selvstyret i de tilfellene kommunen har valg mellom flere ulike lovlige handlingsalternativ.[[53]](#footnote-54) Fylkesmannen kan således ikke uten videre sette til side et kommunalt vedtak selv om det har en annen vurdering enn kommunen.

Fylkesmannen bør være tilbakeholden med å overprøve kommunens vurderinger etter § 29-2. Dersom det, etter Fylkesmannens vurdering, kan påvises saksbehandlingsfeil eller rettsanvendelsesfeil, bør saken i stedet sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

# Økonomiske og administrative konsekvenser

I dette kapittelet beskrives hvilke konsekvenser og effekter som knytter seg til regelendringene som er foreslått.

Regelverket for eksisterende byggverk har stor betydning for forvaltningen av eksisterende bygningsmasse. I følge SSB finnes det omtrent 4,2 millioner bygninger i Norge, hvor omtrent 1,5 millioner er boligbygg. De siste årene har bygningsmassen økt med om lag 0,7 prosent årlig. Bolig- og bygningseiere har en stor vilje til å oppgradere boliger og bygg.[[54]](#footnote-55) I 2017 hadde bygg- og anleggsmarkedet en produksjonsverdi på om lag 450 milliarder kroner, hvor omtrent en tredjedel var ROT-markedet.[[55]](#footnote-56) Utformingen av regelverket for eksisterende byggverk berører mange, herunder byggenæringen, bygningseiere og kommuner.

Kommunene bruker betydelige ressurser på å behandle søknader om tiltak på eksisterende byggverk.[[56]](#footnote-57) I 2017 mottok kommunene omtrent 89 000 byggesøknader. Omlag 30-40 prosent av kommunale byggesaker er tiltak på eksisterende byggverk. I en undersøkelse utført av Norsk Kommunalteknisk Forening svarer 72 prosent av byggesaksbehandlere at de bruker mellom 11-60 prosent av arbeidstiden til å behandle søknader om tiltak på eksisterende byggverk.[[57]](#footnote-58) Undersøkelsen viser også at nærmere fire av ti er helt eller ganske uenig i at dagens regelverk for tiltak på eksisterende byggverk er enkelt å håndheve. I 2016 ble det klaget på omtrent 4 prosent av søknadsmassen og kommunene bruker i snitt 70 kalenderdager på klagesaksbehandling.[[58]](#footnote-59)

I 2013 gjennomførte TNS Gallup eierundersøkelsen for Direktoratet for byggkvalitet. Formålet var å finne ut hvordan bygningseiere opplever statlige virkemidler, herunder gjeldende regelverk. Undersøkelsen viser at vanskeligheten med å tolke regelverket oppleves som et hinder for å følge regelverket. Det er også 20 prosent av respondentene som svarer at de har unnlatt å gjennomføre et byggeprosjekt på grunn av regelverket. Kartleggingen foretatt i 2015 av SINTEF Byggforsk[[59]](#footnote-60), underbygger også at regelverket for eksisterende byggverk tolkes forskjellig av aktører i byggenæringen. Undersøkelsen viser at saksbehandlingen i kommunene i stor grad er avhengig av hvordan tiltakshavere og deres rådgivere forstår begreper og krav, hvordan de vurderer hva som er relevant, hva som er søknadspliktig, hva de søker om, hva de *ikke* søker om, og hvordan de formulerer seg. Erfarne næringsaktører har derfor større spillerom, mens mindre erfarne kan være så usikre at de ikke ser og utnytter mulighetene som lov og forskrift gir.

Hvor stor effektiviseringsgevinsten er for kommunene og byggenæringen er ikke kvantifisert, men basert på de gjennomførte undersøkelsene. Gevinsten antas å være betydelig.

## Ny kapittelstruktur, presiseringer og språklige endringer

* + 1. **Ny struktur i kapittel 31**

Det er tatt sikte på å bygge opp forslag til ny kapittelstruktur i kapittel 31 etter et mer logisk prinsipp. Kapittelets første bestemmelse slår fast eiers generelle plikt til å holde et byggverk i forsvarlig stand. Deretter følger bestemmelser om hvilke krav som gjelder ved arbeid på byggverk. Så følger hjemler til å gi og gjennomføre pålegg. I slutten av kapitlet foreslås hjemler til å gi forskrifter.

En del av bestemmelsene i gjeldende kapittel 31 er uoversiktlige. I flere tilfeller regulerer en og samme bestemmelse vidt forskjellige forhold. For å gjøre regelverket mer oversiktlig og enklere å finne frem i, foreslår vi å dele opp bestemmelsene. De nye bestemmelsene har fått mer avgrenset innhold og tilpassede overskrifter. Vi foreslår også å flytte enkelte bestemmelser til andre kapitler i loven.

* + 1. **Presisering og mindre språklige endringer av gjeldende regelverk**

Forslag til ny §§ 31-1, 31-2, 31-3, 31-5, 31-6, 31-7, 31-10, 31-12, 31-13, samt forslag til endringer i §§ 1-1, 3-1, 20-1, 21-4 innebærer i hovedsak presisering eller mindre språklige endringer av gjeldende regelverk. Forslagene er i hovedsak videreføring av gjeldende rett.

Som nevnt, er en av utfordringene med dagens regelverk at det fremstår som uklart, og at bestemmelser og sentrale begreper tolkes ulikt av de som anvender regelverket. En kommune kan ha praktisert en strengere tolkning av en bestemmelse enn det lovgivers intensjon har vært, mens en annen kommune kan ha praktisert en lempeligere tilnærming enn intensjonen. At en slik bestemmelse blir presisert eller får et tydeligere innhold kan derfor innebære en mer reell endring, alt avhengig av hva den tidligere praksisen har vært.

**Positive virkninger:** Samlet antas det at forslag til ny struktur, presisering og mindre språklige endringer bidrar til at regelverket blir enklere for alle brukere av loven, herunder kommuner, fylkesmenn, byggenæringen, tiltakshavere og bygningseiere. Et enklere og tydeligere regelverk kan virke effektiviserende på sikt for både plan- og bygningsmyndighetene og de private aktørene. For kommunen kan dette bidra til å redusere saksbehandlingstiden i enkeltsaker om tiltak på eksisterende bygg. Samtidig kan et tydeligere regelverk bidra til færre klagesaker, og redusert tidsbruk i behandlingen av disse.

Forslaget vil bidra til at det blir lettere for tiltakshavere og byggenæringen å vite hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende bygg, samtidig som det blir enklere for kommunen å praktisere disse. Dette legger til rette for økt likebehandling og forutberegnelighet. Samtidig kan tydeligere lovtekst gjøre det lettere for mindre eller mer uerfarne næringsaktører å se hvilke muligheter som ligger i regelverket. Endringer i regelverk som innebærer enklere prosesser eller redusert tidsbruk kan ha store kostnadsbesparelser for byggenæringen, som følge av volumet på de verdier byggenæringen produserer.

**Negative virkninger**: For brukere av loven vil ny struktur, presisering av begreper og mindre språklige endringer innebære at de må bruke tid på å sette seg inn i nytt regelverk. For kommunene innebærer dette trolig behov for opplæring slik at byggesaksbehandlere blir kjent med det nye regelverket. Implementeringskostnaden vil imidlertid være en begrenset engangskostnad. Det antas ikke at forslaget vil ha negative virkninger på sikt.

## Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav

Forslag til ny § 31-4 innebærer at kommunen får større og tydeligere handlingsrom til å gi unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk. Det legges til grunn at forslaget ikke skal gå på bekostning av sikkerhet, helse og miljø. Forslaget innebærer videre at kommunen også kan gi unntak fra planbestemmelser av teknisk karakter, slik at tiltakshaver slipper å søke dispensasjon etter § 19-2 for denne type plankrav.

**Positive virkninger:** Bolig- og bygningseiere vil få økt nytteopplevelse ved at eksisterende bygg lettere kan oppgraderes uten å oppfylle alle krav i gjeldende byggteknisk forskrift. Dette gir økt fleksibilitet til å tilpasse boliger og bygg ved endrede behov, uten for store økonomiske konsekvenser. Det kan øke bygningseiers insentiv til å oppgradere bygget til en bedre standard, slik at det i større grad kan brukes istedenfor å forfalle. Mye tyder på at dagens regelverk stimulerer bygningseiere til å gjøre små endringer, selv om det er behov for større endringer. På denne måten unngår de at dyre og omfattende krav trer inn. Forslaget kan bidra til at flere bygningseiere velger å gjøre mer omfattende endringer.

Med de foreslåtte endringene kan kommunen legge avgjørende vekt på at byggverket får bedre standard selv om det ikke nødvendigvis oppfyller alle tekniske krav. Forslaget kan blant annet bidra til at flere eldre bygårder oppgraderes til høyere standard, og i tillegg at det blir enklere å utnytte de mange uinnredede loftene som finnes i store byer. Dette bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, noe som er positivt for både bygningseier og samfunnet.

Forslaget kan gi en effektiviseringsgevinst for både kommune og tiltakshavere. Å tydeliggjøre hva kommunen skal legge vekt på i sin vurdering, samtidig som det ikke er behov for en egen søknad etter § 19-2 hva gjelder tekniske planbestemmelser, vil trolig bidra til redusert ressursbruk i kommunene. Dette vil også bidra til lavere administrative kostnader for privatpersoner, næringsliv (profesjonelle eiere av bygg), borettslag og offentlige eiere av bygg.

**Negative virkninger:** Forslaget innebærer at flere oppgraderinger som før måtte oppfylle alle tekniske krav, nå kan oppgraderes til et lavere teknisk nivå enn det som følger av dagens byggteknisk forskrift.

## Pålegg om og gjennomføring av øyeblikkelig sikring

Forslag til ny § 31-8 åpner for at bygningsmyndighetene kan gi pålegg om øyeblikkelig sikring. I ny § 31-9 foreslår vi å gi bygningsmyndighetene rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring i situasjoner hvor byggverk eller installasjoner utgjør umiddelbar fare for person, eiendom eller miljø. Forslaget klargjør også hvilke regler som gjelder ved tilfeller av såkalte "eierløse" byggverk.

**Positive virkninger:** Forslagene innebærer klarere og mer forutsigbare regler for prosessen med å gi pålegg om, eller gjennomføre, øyeblikkelig sikring. Dette bidrar til at farlige byggverk og installasjoner kan sikres raskere enn i dag. Konsekvensene ved manglende sikring på byggverk og installasjoner som utgjør umiddelbar fare kan være alvorlige for mennesker, eiendom eller miljø. Innføring av §§ 31-8 og 31-9 vil virke forebyggende, og redusere sannsynligheten for at det oppstår skader eller ulykker.

Videre kan det være andre grunner enn dårlig vedlikehold som gjør at plan- og bygningsmyndighetene er nødt til å gripe inn for å avverge umiddelbar fare. Brann, naturskade eller annen ulykke kan utløse behov for å gi pålegg om øyeblikkelig sikring. Forsikringsnæringen viser til at byggesaksbehandlingen i større skadesaker varierer fra kommune til kommune. Tidligere opplysninger departementet har mottatt, viser at forsikringsnæringen har mellom 600-800 større bygningsskader i året der de opplever at uforutsigbar og ulik byggesaksbehandling fører til unødige tilleggskostnader. Dette omfatter både privatpersoner som er rammet av den aktuelle hendelsen, og samfunnet for øvrig. Skadekostnadene i nevnte saker er opplyst å være rundt 3 milliarder kr per år, og kostnadene til forsikringsselskapenes saksbehandling er antatt å være ca. 900 000 kr per dag. At prosessen med å gi og få gjennomført pålegg om øyeblikkelig sikring går raskere, vil kunne redusere kostnader i skadesaker. Det kan redusere kostnader som oppstår som følge av ulykker der personer, annen eiendom eller miljøet blir skadet. Det kan også redusere kostnader til saksbehandling, samt kostnader til reparasjon eller gjenoppbygging.

Forslagene kan også redusere sannsynligheten for at den ansvarlige for byggverket eller installasjonen blir strafferettslig forfulgt og/eller erstatningspliktig som følge av skader på personer, eiendom eller miljø.

**Negative virkninger:** Utgiftene til sikring av byggverk og installasjoner antas å være uendret, men dersom plan- og bygningsmyndighetene gjennomfører tiltaket vil det være en administrativ kostnad å kreve sikringstiltaket dekket av den ansvarlige. Forslaget om at plan- og bygningsmyndighetene også kan sikre "eierløse" byggverk innebærer en risiko for at kommunen ikke får dekket sine utgifter, dersom den ansvarlige ikke identifiseres i ettertid. For bygningseier kan plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre sikring oppfattes som inngripende.

## Rett til å gjennomføre riving og fjerning

I § 31-11 foreslår vi å gi plan- og bygningsmyndighetene rett til å gjennomføre riving og fjerning av byggverk der det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig.

**Positive virkninger:** Vi har mottatt henvendelser fra kommuner som har hatt utfordringer med såkalte "eierløse" byggverk. Kommunene har vært i tvil om hva de har rett til å foreta seg. Forslaget gjør det klart at plan- og bygningsmyndighetene i slike tilfeller har rett til å gripe inn dersom vilkårene for dette er oppfylt. At byggverk, som for eksempel er preget av stort forfall og ikke er i bruk, blir revet og fjernet vil også være positivt for naboer og andre berørte.

**Negative virkninger:** Forslaget innebærer kun en rett, men ingen plikt for plan- og bygningsmyndighetene til å gjennomføre pålegg der det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig. Dette gjelder uavhengig av om det aktuelle byggverket helt klart utgjør en fare. En negativ konsekvens av dette er at plan- og bygningsmyndighetene kan være negative til å påta seg kostnadene for å gjennomføre pålegg dersom de ikke kan få dekket disse i etterkant av eier eller annen ansvarlig.

## Oppheving av § 31-6 om bruksendring og riving av bolig

Departementet foreslår at § 31-6 ikke videreføres i kapittel 31. Det innebærer at kommunen ikke lenger vil få mulighet til å styre utnyttelsen av boligmassen ut fra boligpolitiske hensyn i den enkelte sak. Vi foreslår imidlertid at den delen av bestemmelsen som gir adgang til å gi kommuneplanbestemmelser om oppdeling av boenhet i hybler, jf. § 31-6 første ledd bokstav c, videreføres i lovens plandel. Forslaget innebærer videreføring av gjeldende rett, se punkt 6.

**Positive virkninger:** Formålet med å oppheve bestemmelsen er et enklere regelverk, samt stimulere til at kommunen skal styre utvikling av boligområder gjennom de ordinære planprosessene. Forslaget vil gi klarere regler for både kommunen og private. Dette kan bidra til å sikre økt forutberegnelighet og likebehandling. Disse forholdene vil igjen kunne føre til raskere saksbehandling. Bruk av bestemmelsen antas å være begrenset, og vårt inntrykk er at bestemmelsen i dag ikke har praktisk betydning som vern for leietakere.

**Negative virkninger:** For kommuner som har innført bestemmelsen og bruker den i byggesak, kan handlingsrommet til å avgjøre enkeltsaker ut fra boligpolitiske hensyn bli noe innskrenket. Omfanget antas å være begrenset. De kommunene som har gitt kommuneplanbestemmelser med hjemmel i § 31-6, ivaretas ved at det gis overgangsbestemmelse.

## Oppheving av § 31-8 om utbedringsprogram

Departementet foreslår å oppheve § 31-8 om utbedringsprogram. Bestemmelsen har liten praktisk betydning for de fleste kommuner. Hensynene bak bestemmelsen gjør seg ikke gjeldende på samme måte som da den ble vedtatt. Videre kan hovedintensjonen bak bestemmelsen uansett ivaretas gjennom reguleringsplaner.

Vi ser at det kan være plandrivende og lite hensiktsmessig å gjennomføre en planprosess dersom det kun er én eiendom kommunen vil utbedre. På den andre siden kjenner vi til svært få tilfeller der kommunen har vedtatt utbedringsprogram med hjemmel i bestemmelsen. Vi kan derfor ikke se at forslaget vil medføre særlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

## Privatrettslige forhold - § 21-6

**Alternativ 1**

Forslag til alternativ 1 innebærer at ved søknad om tiltak på annen manns grunn, skal tiltakshaver legge frem skriftlig samtykke til tiltaket fra grunneier.

**Positive virkninger:** Forslaget vil ivareta grunneiers interesser. Departementet antar også at forslaget vil forhindre at bygningsmyndighetene kaster bort ressurser på å behandle søknad for tiltak som ikke lar seg realisere.

**Negative virkninger:** Forslaget vil innebære at bygningsmyndighetene fortsatt risikerer å måtte ta stilling til vanskelige rettslige problemstillinger. Forslaget vil føre til at tiltakshavere må sørge for rettslig avklaring før søknad sendes inn. Dette kan føre til at flere saker bringes inn for domstolene.

**Alternativ 2**

Forslag til alternativ 2 innebærer at bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun skal vurdere om tiltaket oppfyller offentligrettslige krav som følger av plan- og bygningsloven. I praksis betyr endringen at privatrettslige forhold ikke utløser undersøkelsesplikt for bygningsmyndighetene.

**Positive virkninger:** Forslaget vil føre til en betydelig forenkling for kommunenes behandling av byggesaker, og fylkesmannsembetenes behandling av klagesaker. Endringen skal bidra til likebehandling av bygningsmyndighetene, og sikre forutsigbarhet for tiltakshavere.

Forslaget tydeliggjør at tredjemenn ikke kan påberope anførsler om privatrettslige forhold overfor bygningsmyndighetene. Disse må bringes inn for domstolene, herunder jordskifteretten. Samtidig vil plan- og bygningsloven ikke lenger være en hindring for at jordskifteretten kan finne gode løsninger på saker som behandles etter jordskifteloven. Dette skal bidra til lavere ressursbruk, samt bedre og mer effektiv behandling av plan- og byggesaker.

**Negative virkninger:** Departementet kan ikke utelukke at forslaget potensielt kan føre til at flere saker bringes inn for domstolene. Private parter slår seg erfaringsmessig ikke til ro med bygningsmyndighetenes vurdering av anførsler om privatrettslige forhold i byggesaken, og vil likefullt bringer saken inn for domstolene. Omfanget antas likevel å være begrenset. Det er således ikke grunn til å tro at situasjonen vil bli vesentlig endret.

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

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).

**Positive virkninger:** Forslaget betyr opphevelse av en uklar bestemmelse som kommunene praktiserer ulikt. Å flytte meningsinnholdet i dagens § 31-1 til § 29-2 gir en klarere regel om hvordan kommunen skal vurdere og håndtere verneverdier i eksisterende bebyggelse. Forslaget gjør det klart at kommunen kan avslå søknader hvis tiltaket fører til at viktige historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier ved byggverkets fasade, blir ødelagt. Kommunen får dermed mulighet til å ivareta viktige bevaringshensyn uten at det er nødvendig å iverksette mer omfattende tiltak, som for eksempel å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak og/eller endre reguleringsplan.

Kommunen må foreta en faglig, konkret og selvstendig vurdering av byggverkets verneverdi dersom den vil avslå et tiltak etter § 29-2. Kravet til en god begrunnelse innebærer en tydelig framstilling av premissene for resultatet og bør bygge på en klar og entydig praksis. Begrunnelsen kan også være til hjelp for kommunen i senere saker, ved at kommunen kan sammenholde nye saker med tidligere vedtak for å se hvordan man har vurdert tidligere. Dermed kan man over tid få etablert en likere og mer forutsigbar praksis i slike saker. Dette vil være positivt for bygningseiere. Utover dette må det antas at forslaget i stor grad vil bli oppfattet som videreføring av gjeldende rett for private aktører.

**Negative virkninger:** Forslaget betyr at kommunene nå får en klar hjemmel til å avslå søknader om tiltak som etter deres vurdering fører til at historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier blir ødelagt. Konsekvensene av dette er at det potensielt kan fattes flere avslag, noe som vil oppfattes som negativt for tiltakshavere.

En utvidet hjemmel til å avslå kan også potensielt hindre at det gjennomføres ønskede tiltak på eksisterende byggverk, som for eksempel bedret tilgjengelighet.

## Oppsummering av økonomiske og administrative konsekvenser

Det er et stort potensiale for å utnytte eksisterende bygningsmasse bedre enn i dag. Et enklere regelverk kan bidra til at flere tiltak på eksisterende bygg igangsettes. Dermed kan endringene bidra til en mer effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, samtidig som kommunen kan oppleve en noe økt søknadsinngang. Vi mener at de foreslåtte endringene kan bidra til at flere tiltak igangsettes, samtidig som saksbehandlingen blir enklere, raskere og mer forutsigbar. Samlet sett vurderer departementet at de foreslåtte endringene er samfunnsøkonomisk lønnsomme.

# DEL 2: KORTTIDSUTLEIE OG HYBLIFISERING

# Regulering av korttidsutleie

## Korttidsutleie øker i omfang

Korttidsutleie via nettbaserte formidlingstjenester er et relativt nytt fenomen som stadig øker i omfang. En analyse Menon Economics har utarbeidet for NHO Reiseliv, underbygger den store veksten.[[60]](#footnote-61) I 2017 var 27 500 rom tilgjengelig for leie via Airbnb i Norge. Basert på utviklingen til og med april 2018, estimerer Menon at 38 500 soverom vil være tilgjengelig en gjennomsnittsdag i 2018. At private kan leie ut boligen sin for kortere perioder er en positiv side av delingsøkonomien. Samtidig kan stadig nye leietakere være utfordrende for bomiljøet og sikkerheten. Flere land og storbyer har innført restriksjoner mot korttidsutleie. I Danmark er det nylig vedtatt nye bestemmelser, som innfører et tak for antall dager man kan korttidsutleie egen bolig.[[61]](#footnote-62) Danmark har også inngått en skattemessig samarbeidsavtale med Airbnb om innrapportering av utleieinntektene til de danske skattemyndighetene.[[62]](#footnote-63)

I Norge er korttidsutleie av egen bolig skattepliktig fra og med inntekståret 2018, jf. skatteloven § 7-2. Stortinget vedtok i desember 2018 lovendring som medfører at formidlingsselskaper som Airbnb får plikt til å gi opplysninger om utleieinntekter til skattemyndighetene.[[63]](#footnote-64) Stortinget har også vedtatt lovendringer som regulerer korttidsutleie i eierseksjonsloven og burettslagslova.[[64]](#footnote-65) Endringene trer i kraft fra 1. januar 2020.

## Regulering av korttidsutleie i eierseksjonsloven

Stortingets lovvedtak innebærer at korttidsutleie som hovedregel skal være tillatt inntil 90 døgn per år i eierseksjonssameier.[[65]](#footnote-66) Korttidsutleie defineres der som utleie inntil 30 døgn. Definisjonen harmonerer med forståelsen av korttidsutleie i skatteloven, jf. skatteloven § 7-2 første ledd. Den nye regelen gjelder kun utleie av *hele* boligen. Det innebærer at det fortsatt vil være adgang til å korttidsutleie for eksempel ett rom mens man selv bor i boligen.

Formålet med endringen i eierseksjonsloven er å bidra til å forhindre den mest intense korttidsutleievirksomheten, det vil si den som medfører fremmedgjøring i naboforhold og et dårligere bomiljø.[[66]](#footnote-67)

## Gjeldende rett etter plan- og bygningsloven

### Å ta i bruk bolig til korttidsutleie kan være en søknadspliktig bruksendring

Plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav d, stiller krav om søknadsplikt ved varig eller tidsbestemt bruksendring. Hva som regnes som en søknadspliktig bruksendring beror på en konkret vurdering, men begrepet er nærmere presisert i byggesaksforskriften § 2-1.

Hel eller delvis utleie av egen bolig omfattes i utgangspunktet ikke av plan- og bygningsloven, så lenge arealet som leies ut er godkjent boligareal. Hvis en bolig eller leilighet brukes, eller tilrettelegges for bruk, som i større grad tilsvarer hotelldrift eller lignende næringsvirksomhet, kan det være en søknadspliktig bruksendring.

Vurderingstemaet etter byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a er om bruken endrer karakter i forhold til hva bygget er oppført for og hva området var regulert til da det ble bygget. Den nye bruken kan enten innebære at bygget brukes til noe annet enn området er regulert til, for eksempel at bruken endres fra ”bolig” til ”næringsbebyggelse”. Det må vurderes om formålet med den nye bruken/virksomheten hovedsakelig er boligformål eller næringsformål.

Endret bruk av bolig kan også innebære at bygget/boligen endrer risiko- og brannklasse[[67]](#footnote-68) etter byggteknisk forskrift. I byggteknisk forskrift § 11-2 er bolig plassert i risikoklasse 4, mens overnattingssted og hotell er plassert i risikoklasse 6. Kommunen må derfor vurdere om brannsikkerheten blir påvirket av den endrede bruken. Kommunen må også vurdere om den endrede bruken kan påvirke nabolaget på en negativ måte, for eksempel gjennom økt støy, økt parkeringsbehov og trafikkbelastning. Dersom endring i bruken enten medfører at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggteknisk forskrift eller utløser andre krav etter byggteknisk forskrift, kan det tyde på at det foreligger bruksendring.

Etter byggesaksforskriften § 2-1 bokstav b er det avgjørende for søknadsplikten om den endrede bruken kan påvirke hensyn som skal ivaretas etter plan- og bygningslovgivningen. Endret bruk etter denne bestemmelsen kan være søknadspliktig, selv om eier ikke har foretatt fysiske endringer.

Kommunens terskel for å kunne kreve søknad om bruksendring er lav. Dette følger av regelverket, og er også lagt til grunn av Høyesterett i flere dommer.[[68]](#footnote-69) Hensikten med å sende inn søknad om bruksendring er at kommunen skal få muligheten til å vurdere om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, og i så fall kunne stille vilkår for å motvirke eventuelle uheldige konsekvenser. For å kunne avslå en søknad om bruksendring, må kommunen kunne vise til avslagshjemmel i plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift eller arealplan.

### Kommunen kan regulere korttidsutleie gjennom planbestemmelser

Alle kommuner skal ha en samlet kommuneplan, som består av to hoveddeler – en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk, samt trekke opp rammer for den fremtidige arealbruk som er bindende for nye tiltak. Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser.

Plan- og bygningsloven § 11-7 angir hvilke arealformål som kan benyttes i kommuneplanens arealdel. Arealformålene (både hoved- og underformål) skal angis på plankartet og setter bindende rammer for arealutnyttelsen. Arealdelen kan inneholde seks mulige hovedformål. Disse er de samme som for reguleringsplan, jf. § 12–5.

Et av hovedformålene er "bebyggelse og anlegg", jf. § 11-7 andre ledd nr. 1 og § 12-5 andre ledd nr. 1. Arealformålet "bebyggelse og anlegg" kan i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan detaljeres nærmere ved bruk av underformål. Eksempler på ulike underformål er "boligbebyggelse" og "næringsbebyggelse".

Hva som faller inn under de ulike arealformålene, fremgår av forarbeidene til loven. Videre gir vedlegg I til kart- og planforskriften en utdyping av inndelingen av arealformålene. Arealformålet for boligbebyggelse omfatter flere typer boligformål, men skiller ikke mellom boliger til utleie og bolig som ikke skal leies ut. Bolig til utleie finnes således ikke som et eget arealformål. Bebyggelse som brukes til hotell/overnatting er imidlertid å anse som næringsbebyggelse. Dette følger av at hotell/overnatting på reguleringsplannivå er et underformål av næringsbebyggelse.

I områder utlagt til et spesifisert underformål, for eksempel boligbebyggelse, vil andre former for bebyggelse og anlegg, for eksempel næringsbebyggelse, være i strid med planen, jf. § 11-6 andre ledd og § 12-4 andre ledd. For områder/boliger som i plan er avsatt til arealformålet "boligbebyggelse", vil kommunen ha hjemmel til å avslå søknad om bruksendring fra bolig til næringsbebyggelse.

I tillegg kan kommunen gi generelle bestemmelser til arealdelen etter § 11-9. De generelle bestemmelsene er i utgangspunktet ikke direkte knyttet til de enkelte arealer og arealformål. Kommunen kan fastsette at slike bestemmelser skal gjelde hele kommunen eller for nærmere angitte områder. Etter § 11-9 nr. 5 kan kommunen blant annet vedta bestemmelser om "utnytting av boligmassen etter § 31-6". Det betyr at det kan fastsettes i kommuneplanen at det må foreligge tillatelse fra kommunen for å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge, jf. § 31-6 første ledd bokstav a. Departementet foreslår imidlertid å oppheve § 31-6, se punkt 2.1.

Til reguleringsplan, kan det gis bestemmelser som setter vilkår for bruk eller forbyr konkrete former for bruk, jf. § 12-7 nr. 2. Slike vilkår eller forbud må være begrunnet i at et tiltak kan hindre, være til ulempe for eller true formålet med planen. Etter vår vurdering kan kommunene etter § 12-7 nr. 2, blant annet sette vilkår for bruk av bolig til næringsbebyggelse, og herunder oppnå en viss styring med omfattende korttidsutleie.

### Svalbard

På Svalbard er plan- og bygningslovgivningen innført delvis gjennom en egen byggeforskrift for Longyearbyen. I all hovedsak er således byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, herunder byggesaksforskriften § 2-1, gitt anvendelse for Longyearbyen arealplanområde. Det er imidlertid gitt egne bestemmelser om arealplanlegging for Svalbard i svalbardmiljøloven kapittel VI. Lovens § 49 gir blant annet bestemmelser om arealplanens innhold, og planen skal vise eksisterende og fremtidig arealbruk. I henhold til § 49 kan det også gis utfyllende bestemmelser til planen som setter rettslig bindende vilkår for bruken, og retningslinjer som angir føringer for praktiseringen av planen.

## Behov for klarere regler

Fremveksten av nettsteder som gir privatpersoner en plattform for deling av overnatting (for eksempel Airbnb) har ført til en stor økning i overnattingsmarkedet, se punkt 5.1.[[69]](#footnote-70) Selv om det er positivt at private kan ta del i delingsøkonomien ved å leie ut egen bolig, har flere kommuner også varslet om utfordringer med korttidsutleie av både leiligheter og eneboliger. De er bekymret for brannsikkerhet, samt at den hyppige utskiftningen av stadig nye leietakere er utfordrende for bomiljøet.

I Longyearbyen på Svalbard og i noen små kommuner med stor turisttilstrømming utgjør korttidsutleie også en særlig utfordring for *boligtilbudet*. Departementet kjenner for eksempel til at studenter og sesongarbeidere har problemer med å finne bosted fordi mange av boligene benyttes til korttidsutleie i stedet for til vanlig langtidsutleie. I Longyearbyen medfører dessuten skredfaren at bebyggelse må rives/flyttes, noe som forsterker knappheten på tilgjengelige boliger.

Kommunene og Longyearbyen lokalstyre ønsker klarere regler og virkemidler for å regulere korttidsutleie. Departementet oppfatter at det først og fremst er ønske om en klargjøring av når korttidsutleie er en søknadspliktig bruksendring. Under høringen av forslag til regulering av korttidsutleie i eierseksjonsloven og borettslagsloven, var det også flere som etterspurte klargjøring av offentligrettslige forhold, som når korttidsutleie av bolig får karakter av å være hotelldrift (næringsbebyggelse), og hvilke konsekvenser dette har, blant annet for brannkrav.

Etter det vi erfarer, tolker kommunene regelverket ulikt med hensyn til når korttidsutleie utgjør en søknadspliktig bruksendring. Herunder tolker kommunene regelverket ulikt med hensyn til hvilken bruk som er tillatt innenfor arealformålet "boligbebyggelse". Dette bidrar igjen til ulik praksis i kommunene. Vi kjenner for eksempel til saker hvor kommunen har lagt til grunn at utleie for kortere enn 14 dager vil være i strid med boligformålet, mens i en annen sak i en annen kommune er det lagt til grunn at utleie under tre måneder ikke er tillatt.

Departementet mener derfor det er behov for klarere regler for *når* bruk av bolig til korttidsutleie anses som næringsvirksomhet, og dermed utgjør en søknadspliktig bruksendring.

## Forslag om å klargjøre reglene i byggesaksforskriften

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

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.

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

Byggesaksforskriften § 2-1 presiserer hva som er en søknadspliktig bruksendring. For å tydeliggjøre når korttidsutleie av bolig er en søknadspliktig bruksendring tar vi sikte på å foreslå endringer i denne bestemmelsen. Dette vil inngå i et forskriftsarbeid som en oppfølging av lovarbeidet. Departementet vil utrede og presentere forslag til forskriftsendring i egen høring. For å få innspill til forskriftsarbeidet ønsker vi likevel her å skissere hva som vurderes.

Vi tar sikte på å foreslå endringer i byggesaksforskriften som definerer hva som menes med korttidsutleie i plan- og bygningsloven, og presisere når slik korttidsutleie anses som en søknadspliktig bruksendring.

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 ukesleie. 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.[[70]](#footnote-71)

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[[71]](#footnote-72), 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.

Vi 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, samt øvrige relevante momenter i vurderingen.

### Svalbard

I høringen av forslag til regulering av korttidsutleie i eierseksjonsloven og burettslagslova etterlyste flere instanser (Longyearbyen lokalstyre, Sysselmannen på Svalbard og Visit Svalbard) tiltak for å avbøte den vanskelige situasjonen i Longyearbyen. Som nevnt i punkt 5.3.3 er elementer i plan- og bygningslovgivningen gitt anvendelse for Longyearbyen i egen byggeforskrift for Longyearbyen, og det er egne regler om arealplanlegging på Svalbard. Justis- og beredskapsdepartementet vil, i samråd med berørte departementer, vurdere hvorvidt det er behov for egne presiseringer i regelverket som gjelder for Svalbard i dag, herunder om det er behov for ytterligere reguleringer.

# Regulering av hyblifisering

## Stortingets anmodningsvedtak nr. 705 om hyblifisering

Da Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner ble behandlet i Stortinget, ønsket et flertall i Kommunal- og forvaltningskomiteen å regulere hyblifisering. Flertallet foreslo derfor regler om dette. Forslaget ble nedstemt under stortingsbehandlingen. Stortinget vedtok imidlertid enstemmig et anmodningsvedtak, der regjeringen ble bedt om å utrede problemstillingen nærmere:

Vedtak nr. 705, fra 29. mai 2017:

*Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven.*

Departementet følger opp anmodningsvedtaket med forslag til endringer både i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

## Hva menes med "hyblifisering"?

Det finnes ingen formell juridisk definisjon av begrepene hybel, hybelhus eller hyblifisering, verken i eierseksjonsloven eller i plan- og bygningslovgivningen. Betydningen av begrepet hyblifisering er heller ikke entydig, og begrepet kan vise til ulike former for bruk av en bolig.

I Kommunal- og forvaltningskomiteens innstilling til forslaget om ny eierseksjonslov legges det til grunn at hyblifisering er "næringsmessig ombygging av boligseksjoner til en rekke hybler med et antall beboere som boligen ikke har vært bygd for", jf. Innst.308 L (2016-2017) punkt 3.1.

Det typiske eksemplet på hyblifisering er at det settes opp lettvegger for å legge til rette for flere mindre soverom i en større leilighet/bolig. På nettstedet finn.no finner man flere eksempler på annonser for enkeltrom som er til leie i leiligheter som er bygd om, for eksempel en leilighet på 80 kvm. som etter ombygging har seks soverom, men ingen stue. Begrepet kan også omfatte en situasjon der store leiligheter splittes opp i flere, reelt sett selvstendige, boenheter (med kjøkken og bad, men ikke egen inngang). I andre tilfeller brukes begrepet "hyblifisering" når det bor mange personer som ikke er i familie med hverandre i en og samme bolig, og da uavhengig av om det er gjort ombyggingsarbeider inne i boligen.

Vi legger etter dette til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Dette kan isolert sett bidra positivt til å skaffe boliger til flere. Samtidig kan en slik intensiv bruk påvirke både det enkelte sameie/borettslag og nabolaget på en negativ måte, for eksempel gjennom forringet bokvalitet og bomiljø, økt trafikk og støy og sikkerhet mot brann.

## Gjeldende rett i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

### Eierseksjonsloven

**Hovedregel: Seksjonseier kan fritt leie ut sin boligseksjon og foreta mindre bygningsmessige endringer inne i boligen**

Eierseksjonsloven § 24 første ledd fastsetter at seksjonseieren fritt kan leie ut sin egen seksjon.[[72]](#footnote-73) Dette innebærer at det som utgangspunkt heller ikke er noen begrensninger for hvor mange personer en seksjonseier kan leie ut seksjonen til. En seksjonseier kan leie ut boligen sin til en "vanlig" husstand, et bokollektiv, eller til personer som disponerer hver sin hybel i boligen.

Eierseksjonsloven har heller ikke regler som hindrer en seksjonseier i å gjøre enkle bygningsmessige endringer inne i boligen for å tilrettelegge for utleie til bokollektiver eller som selvstendige hybler. En eier kan derfor sette opp lettvegger som deler opp stue eller større soverom for å etablere hybler. Årsmøtet må imidlertid med to tredjedels flertall godkjenne større bygningsmessige endringer inne i boligen, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a.

**Retten til å leie ut kan begrenses gjennom vedtektene**

Sameiet kan gjennom vedtektene begrense seksjonseierens rettslige råderett over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd første punktum. Lovteksten setter ingen begrensninger for hva slags innskrenkninger som kan innføres såfremt den eller de som berøres "samtykker" til det. I teorien stilles spørsmål om det likevel er begrensninger i retten til å vedtektsfeste innskrenkninger i den rettslige rådigheten til seksjonseier.[[73]](#footnote-74) Kravet om samtykke betyr i alle tilfelle at seksjonseieren uttrykkelig må si seg enig dersom seksjonen skal ha en utleiebegrensning. Et flertall på årsmøtet kan ikke binde en seksjonseier som ikke ønsker en slik begrensning satt på sin seksjon.[[74]](#footnote-75) Samtykkekravet stenger videre for at begrensinger på utleie kan innføres i ordensreglene til eierseksjonssameiet. For alle praktiske formål vil det derfor være opp til den enkelte seksjonseieren om han ønsker å leie ut og til hvor mange.

**Bomiljøproblemer – eierseksjonslovens "generalklausul"**

Eierseksjonsloven har regler som skal forhindre bomiljøproblemer, og som gir sanksjoner dersom bomiljøproblemene blir av et visst omfang. Dette følger av eierseksjonsloven § 25 annet ledd, hvor det står at bruken av bruksenheten og fellesarealene ikke må være slik at "andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte". Bestemmelsen gir en viss begrensning i den enkeltes rett til å bruke sin egen bruksenhet og fellesarealene. Forarbeidene gir begrenset veiledning i hva som ligger i "urimelig eller unødvendig" skade eller ulempe. Seksjonseieren må imidlertid ta hensyn til at man i eierseksjonssameier normalt bor tett, og må derfor finne seg i at bruken av eiendommen begrenses av hensyn til naboene, jf. Ot. prp. nr. 33 (1995-1996).[[75]](#footnote-76)

Hyblifisering kan oppleves problematisk av øvrige beboere i sameiet. Det kan for eksempel være negativ påvirkning på bomiljøet, sprengt kapasitet på felles infrastruktur, kostnader det er vanskelig å få dekket inn og reduserte boligverdier for øvrige seksjonseiere. Dersom utleien medfører ulemper eller skader som er urimelige eller unødvendige for de øvrige seksjonseierne, vil seksjonseieren ha brutt sin plikt overfor sameiet. Dersom pliktbruddet er "vesentlig", vil det kunne føre til pålegg om salg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Eierseksjonssameiet kan for øvrig gi enkelte regler som skal forhindre bomiljøproblemer gjennom "vanlige" ordensregler, jf. eierseksjonsloven § 28. Dette kan eksempelvis være regler om nattero, musikkøvelser, låsing av ytterdører, dyrehold, trappevask o.l. Regler om utleie kan imidlertid ikke gis gjennom ordensregler.

### Plan- og bygningsloven

**Hyblifisering kan være en søknadspliktig bruksendring**

Dersom bygget skal brukes på en annen måte enn forutsatt, eller gitt tillatelse til, vil dette utløse krav om søknad om bruksendring og tillatelse. Grunnen er at ny bruk

kan ha en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig bruk. I saker som gjelder bruksendring er det viktig å skille mellom vurderingen av om det kreves søknad for endringen, og dernest om kommunen har grunnlag for å nekte eller stille vilkår for tillatelse. Ved vurdering av om det kreves søknad om bruksendringstillatelse sammenlignes eksisterende lovlig bruk med den ønskede nye bruken. Eksisterende lovlig bruk vurderes ut fra reguleringen da tillatelsen ble gitt og innholdet i tillatelsen selv. Det sentrale punktet er ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Terskelen for at kommunen kan kreve søknad om bruksendring er lav.

For å kunne avslå søknad om bruksendring, må kommunen ha avslagshjemmel i plan- og bygningsloven eller arealplan. Kommunen kan eksempelvis avslå søknaden dersom tekniske krav ikke er oppfylt. For eksempel er det krav om at soverom skal ha minst ett vindu eller én dør som kan åpnes mot det fri og til uteluft. Andre relevante krav kan være krav til rømningsvei, tilgjengelighet eller forsvarlig planløsning.

Det å bygge om eller tilrettelegge en bolig, slik at langt flere enn tidligere kan bo der, kan være en søknadspliktig bruksendring. Ombygging eller endret bruk kan få konsekvenser for blant annet brannsikkerhet, parkeringsforhold, støy, planløsning, ventilasjon, tilgjengelighet mv. Det er tilstrekkelig for å utløse søknadsplikt dersom den endrede bruken kan påvirke hensyn som skal ivaretas av plan- og bygningslovgivningen. Å dele opp en boenhet i flere hybler/mange soverom eller legge til rette for mange flere soveplasser, selv uten bygningsmessige endringer, vil derfor ofte være en søknadspliktig bruksendring, jf. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav d, jf. byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a og/eller b.

**Planbestemmelser**

Etter § 11-9 nr. 5 kan kommunen, uavhengig av arealformål, blant annet vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om "utnytting av boligmassen etter § 31-6". Bestemmelsens bokstav c gir kommunen hjemmel til å avslå søknad om "å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler". Ved oppdeling av bolig til hybler, kan kommunen dermed ha mulighet til å avslå søknaden med hjemmel i kommuneplanbestemmelse om dette, selv om tiltaket for øvrig er i samsvar med regelverket.

Reguleringsplan regulerer i utgangspunktet fysiske ressurser og ikke aktivitet og virksomhet som sådan. Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 gir kommunen nokså vid adgang til å lage bestemmelser i reguleringsplan blant annet om bruk av bygninger, herunder stille vilkår for bruk av arealer eller forbud mot enkelte former for bruk. Bestemmelser i reguleringsplan må "fremme eller sikre formålet med reguleringen". I Ot. Prop. nr. 32 (2007–2008) punkt 6.12 er det vist til at det kan gis bestemmelser til for eksempel turistformål med forbud om å fradele utleieenheter som er planlagt for felles næringsdrift. Tilsvarende kan det gis forbud mot deling til utleieenheter i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, dersom kommunen ønsker å sikre at den frittliggende småhusbebyggelsen ikke utvikler seg til å bli flerfamiliehus. Flerfamiliehus inngår i arealformålet konsentrert småhusbebyggelse. Forutsetningen er at oppdelingen vil hindre eller vesentlig vanskeliggjøre formålet med reguleringen. Videre kan det gis bestemmelser som setter vilkår for bruk av bygninger på den enkelte tomt. Det kan for eksempel settes vilkår om at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad mv.) og at det i tillegg kan tillates inntil for eksempel tre underliggende bygninger (anneks) som ikke kan være selvstendig boenheter. Det vil i praksis si at det ikke kan etableres kjøkken i de underliggende bygningene.

Dersom kommunen har slike planbestemmelser, kan også det gi grunnlag for avslag på en søknad om bruksendring av bolig. Videre vil bruk som ikke er i samsvar med arealformålet eller bestemmelsene, være ulovlig bruk.

## Behov for endring i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

### I hvilket omfang skjer hyblifisering?

I høringen av NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven uttalte flere av instansene seg om hyblifiseringsproblematikken.[[76]](#footnote-77) Under Kommunal- og forvaltningskomiteens åpne høring av forslag til ny eierseksjonslov[[77]](#footnote-78) var det også flere representanter fra ulike sameier som ga uttrykk for at hyblifisering skjer i et visst omfang.

For å få bedre kunnskap om hyblifisering, herunder omfang og konsekvenser, inviterte departementet til et innspillsmøte i 2018.[[78]](#footnote-79) Ingen av møtedeltakerne kunne vise til konkrete tall eller statistikk over omfanget av hyblifisering. De mente at hyblifisering skjer i et moderat omfang i de største byene. Oslo kommune viste blant annet til tilfeller der hele bygårder kjøpes opp av en eier (gjerne et selskap), som bygger om samtlige leiligheter til hybler. At media stadig omtaler hyblifisering, indikerer også at hyblifisering skjer i et visst omfang, særlig i de store byene.[[79]](#footnote-80) Dette underbygges også av annonser på finn.no.[[80]](#footnote-81) Vi legger etter dette til grunn at hyblifisering skjer i et moderat omfang i enkelte byer/områder.

### Hvilke problemer fører hyblifisering til?

Deltakerne på innspillsmøtet beskrev ulike problemer som sameier har erfart med intensiv utleie. De nevnte økt belastning på fellesarealer, økt støy, økt fremmedgjøring i naboforhold, utfordringer knyttet til brannsikkerhet (blokkering av rømningsveier mv.), samt økte kostnader til vedlikehold, forbruk (renovasjon, varmtvann mv.) og administrasjon. De fremhevet at hyblifisering oppleves som et stort problem der det skjer, og at det kan lede til nabokonflikter og et utrivelig bomiljø. Dette er i stor grad de samme utfordringene som ble tatt opp på Kommunal- og forvaltningskomiteens høringsmøte i februar 2017. Hyblifisering kan bidra til flere og potensielt rimeligere hybler på leiemarkedet. Likevel var det ingen av deltakerne på innspillsmøtet som oppfattet at hyblifisering er en løsning for boligmangel.

### Behov for lovregulering

Det enstemmige anmodningsvedtaket om hyblifisering bygger på en forutsetning om at det er behov for lovregulering. Det kom også klart frem på innspillsmøtet at både kommunene og de øvrige deltakerne ønsker klarere regler og virkemidler for å regulere uønsket hyblifisering. Kommunene fremhevet særlig behovet for tydeligere regler i plan- og bygningsloven. Øvrige aktører påpekte behovet for endringer i eierseksjonsloven. Herunder fremhevet flere at det er viktig at styret/seksjonseierne får verktøy (lovhjemmel) for å kunne gripe inn mot uønsket hyblifisering.

**Eierseksjonsloven**

Under kommunal- og forvaltningskomiteens behandling av ny eierseksjonslov i Stortinget, foreslo en juristgruppe[[81]](#footnote-82) å begrense adgangen til hyblifisering av boliger i eierseksjonssameier.Stortinget vedtok imidlertid ikke bestemmelser om hyblifisering, men fattet i stedet et anmodningsvedtak, se punkt 6.1.

Under arbeidet med den nye eierseksjonsloven[[82]](#footnote-83), var vår oppfatning at problemstillinger knyttet til hyblifisering hører hjemme i plan- og bygningsloven, og at det er tilstrekkelig regulert der. Som følge av mer kunnskap om problemstillingen, ser vi nå behov for å foreslå tilføyelser i eierseksjonsloven for å hindre uønsket hyblifisering med påfølgende utfordringer for bomiljøet.

En regel om hyblifisering i eierseksjonsloven vil bare gjelde for eierseksjonssameier. Vi mener det er viktig å ha en regel i eierseksjonsloven for å gi et verktøy til de som faktisk bor der for å kunne hindre hyblifisering. En slik privatrettslig regel innebærer at seksjonseierne ikke vil være avhengig av at kommunen har kapasitet og ressurser til å gripe inn ved eventuelle ulovligheter.

**Plan- og bygningsloven**

Utfordringene med hyblifisering er aktuell også for andre boliger enn eierseksjoner. I tilfeller hvor hele bygårder kjøpes opp av én eier, vil det heller ikke være et styre eller andre seksjonseiere som har interesse av eller mulighet til å følge opp eventuelle brudd på en regel om hyblifisering i eierseksjonsloven.

I tillegg fører hyblifisering til at det som i utgangspunktet er store boliger, gjøres om til (små) hybler. Mindre og potensielt rimeligere hybler kan være en god løsning for eksempelvis studenter og pendlere, og dekker følgelig et viktig samfunnsbehov. Samtidig kan utstrakt hyblifisering i enkelte områder føre til færre egnede boliger for barnefamilier, gjerne i sentrumsnære strøk i de største byene.

Vi mener det er viktig at kommunene har egnede verktøy for å kunne hindre uønsket hyblifisering. Gjennom plan- og bygningslovgivningen er det i tillegg mulig å ivareta andre viktige hensyn, som hensyn til bokvalitet, sikkerhet og utnytting av boligmassen.

Gjeldende § 31-6 første ledd bokstav c innebærer en mulighet til å vedta kommuneplanbestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler, og er dermed et virkemiddel for kommunene til å regulere adgangen til hyblifisering i kommunen. Bestemmelsen oppfattes imidlertid som uklar og vanskelig å anvende, og vi foreslår at den ikke videreføres i kapittel 31.

Vi mener det er behov for endringer i plan- og bygningsloven for at kommunene lettere skal kunne regulere omfanget av, og eventuelt gripe inn mot, uønsket hyblifisering. Vi foreslår at kommunenes adgang til å gi bestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler (hyblifisering) klargjøres i lovens plandel. Vi vil også følge opp lovarbeidet med forskriftsendringer. Blant annet vurderer vi om det bør presiseres i byggesaksforskriften § 2-1 når hyblifisering utgjør en søknadspliktig bruksendring. Vi tar gjerne imot innspill til arbeidet.

## Forslag til endring i eierseksjonsloven

### 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*

### Nærmere om forslaget

Eierseksjonsloven regulerer bolig og eiendom som har stor økonomisk og velferdsmessig betydning for mange. En regel som begrenser seksjonseiers rett til å bygge om og leie ut til hvem (og hvor mange) han vil, vil representere et inngrep i den frie eierrådigheten. I perioder med vekst i boligprisene, kombinert med lave kostnader ved å betjene gjeld, har investorer økte insentiver om å plassere penger i bolig. Flere utleiere, ofte profesjonelle, benytter muligheten til å kjøpe opp større leiligheter i eierseksjonssameier, for så å dele disse opp i flere hybler/soverom. Noen ganger kjøper en investor opp hele bygårder, og deler opp leilighetene på denne måten. Formålet er ofte å kunne leie ut til flest mulig, og dermed få høyere leieinntekter enn om den samme leiligheten hadde vært utleid uten oppdeling. I et fritt marked skal det være mulig å tjene penger på ulike måter, og å sikre god avkastning på investeringer. Samtidig er det viktig å legge forholdene til rette for at folk skal ha trygge og gode bomiljøer. Departementet tar som utgangspunkt at forslag til nye regler om hyblifisering må utformes slik at de gir en god balanse mellom privat eiendomsrett på den ene siden, og hensynet til et godt bomiljø, bokvalitet og sikkerhet på den andre siden.

Etter vår vurdering bør en regel som regulerer 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.[[83]](#footnote-84)

**Hensynet til bomiljøet**

Formålet med den foreslåtte regelen er å *hindre bomiljøproblemer* som følge av intensiv bruk/utleie av en boligseksjon. Å sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap er også ett av formålene til eierseksjonsloven, jf. lovens § 1. Vi foreslår at årsmøtet må godkjenne hyblifisering av den enkelte bruksenhet med to tredjedels flertall. En slik regel vil innebære at sameiet involveres *før* en leilighet blir bygd om eller tilrettelagt for at mange personer kan bo der. Vi antar at en slik regel kan hindre at det etableres såkalte "utleiemaskiner" i boligsameier, dersom dette ikke er ønsket av øvrige seksjonseiere. Ved at en slik sak må tas opp på årsmøtet, kan forslaget til ny bestemmelse også legge til rette for at sameiet finner "mellomløsninger" som lettere kan aksepteres av alle. I så måte kan forslaget ha en preventiv effekt med hensyn til konflikter.

Etter gjeldende rett må årsmøtet, med minst to tredjedels flertall, godkjenne ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover "vanlig forvaltning og vedlikehold", jf. § 49 annet ledd bokstav a. Også ombygging av bruksenheter omfattes av bestemmelsen, selv om seksjonseierne i utgangspunktet har full rådighet over egen seksjon. For eksempel må ombygging som medfører endringer i bærende konstruksjoner, eller som på annen måte berører fellesanlegg eller andre bruksenheter, godkjennes av styret eller årsmøtet. Departementet antar derfor at en del tilfeller med ombygging/oppdeling i hybler allerede omfattes av denne bestemmelsen. Slike tiltak vil som hovedregel også være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsens rekkevidde med tanke på arbeider inne i bruksenheter, er imidlertid uklar. Forslaget til ny regel vil ha et videre anvendelsesområde, hvor fokuset er på endringer som øker antallet som kan bo i bruksenheten.

Vi antar at det vil være relativt enkelt for øvrige seksjonseiere å oppdage om det flytter inn mange personer i en bruksenhet, i alle fall hvis dette skjer etter at det er utført arbeider inne i bruksenheten. Dersom seksjonseieren ikke har brakt en slik ombygging (eller tilrettelegging) inn for årsmøtet, vil det være et mislighold. En eller flere av de øvrige seksjonseierne kan da kreve at saken behandles på årsmøtet.

**Hva er "vanlig" for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning?**

Forslaget til regulering bygger på at det skal være en viss terskel for når en ombygging eller tilrettelegging må godkjennes av årsmøtet. Det må være tale om en endring som muliggjør at flere personer enn det som er *vanlig* for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning kan bo i bruksenheten.

I forslaget legger vi til grunn at seksjonseier fortsatt skal kunne velge om han/hun vil leie ut til en husstand i form av en familie med voksne og barn, eller til flere enkeltstående personer, for eksempel studenter. Selv om andre beboere ville foretrukket at seksjonen ble leid ut til en barnefamilie, i stedet for til et bokollektiv av studenter, må ikke seksjonseier bringe dette inn for årsmøtet så lenge antall studenter står i rimelig forhold til størrelsen og romløsningen i boligen.

Seksjonseier skal fortsatt ha rett til å foreta mindre bygningsmessige endringer inne i bruksenheten. For eksempel kan et stort soverom deles av med en lettvegg, slik at det blir to mindre soverom. Dette vil være "vanlig" for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. I større leiligheter, med flere stuer, vil det i utgangspunktet også være innenfor det som er "vanlig" å omgjøre den ene stuen til soverom. Dersom bruksenheten bygges om slik at det ikke er stue/felles oppholdsrom igjen (fordi alle rom utenom kjøkken og bad brukes som soverom), vil man imidlertid være *utenfor* det som er "vanlig" i henhold til den foreslåtte regelen. En slik ombygging vil derfor kreve godkjenning av årsmøtet.

Forslaget omfatter ikke bare bygningsmessige endringer. Også annen *tilrettelegging* for at flere personer kan bo i bruksenheten omfattes av forslaget. Slik tilrettelegging kan for eksempel være å sette inn flere (køye)senger i stuen. Det kan også være å dele av rom med skillevegger eller gardinoppheng, slik at mange kan bo på hvert rom.

Når det gjelder den nærmere vurderingen av hva som er "vanlig", kan det hentes en viss veiledning fra husleieloven § 7-1, om at utleier kan nekte leietaker opptak i husstanden dersom "husrommet klart blir overbefolket". Av forarbeidene[[84]](#footnote-85) fremgår at behovet for en slik begrensning kan være av hensyn til bomiljøet, og at vurderingen må skje basert på en *konkret helhetsbedømmelse*, hvor det blant annet legges vekt på boligens størrelse og om det er barn eller voksne.

## Forslag til endring i plan- og bygningsloven

### Forslag til endring

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, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,

### Nærmere om forslaget

Vi foreslår å flytte deler av innholdet i det som i dag er § 31-6 første ledd bokstav c over i lovens plandel. Forslaget innebærer for det første at det gis en direkte hjemmel i § 11-9 nr. 5 til å gi kommuneplanbestemmelser om deling av boenheter til hybler. For det andre innebærer forslaget at det gis en klar hjemmel til å gi samme type bestemmelser på reguleringsplannivå.

**Hva innebærer deling av boenhet i "hybler"?**

Forslaget angir at det kan gis bestemmelser om deling av boenhet til "hybler". Hva som ligger i dette begrepet danner rammene for hvilke bestemmelser kommunene kan vedta i kommune- eller reguleringsplan. Siden forslaget i praksis er en videreføring av gjeldende rett, vil tidligere forarbeider og rettspraksis knyttet til § 31-6 første ledd bokstav c, fortsatt kunne være relevant med hensyn til hva som er oppdeling i hybler.[[85]](#footnote-86)

I likhet med eierseksjonsloven, kan eier etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om søknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Å ta i bruk kjeller eller loft som ikke tidligere er godkjent til boligareal (tilleggsdel), vil imidlertid kreve søknad om tillatelse.

Kommunene skal føre opplysninger om boliger inkludert hybler i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første og andre ledd. Kommunen skal under dette tildele hver bolig et bruksenhetsnummer. Nummeret er en del av boligens offisielle adresse. Registrering av bolig i matrikkelen baseres på faktisk bruk, og sammenfaller ikke nødvendigvis med hva som er en godkjent boenhet etter plan- og bygningsloven. Utleierom skal ikke ha egen adresse og registreres ikke.

**Hva kommunen kan regulere gjennom plan**

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.[[86]](#footnote-87) 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.

**Lovforslaget vil bli presisert nærmere i byggesaksforskriften**

Vi vil foreslå endringer byggesaksforskriften som klargjør når endring, herunder hyblifisering, av boenheter utløser krav om bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven.

## Økonomiske og administrative konsekvenser

Utleie av "hyblifiserte" boligseksjoner kan gi langt høyere leieinntekter enn utleie til andre husstander som barnefamilier, studentkollektiv e.l. Forslaget vil derfor kunne innebære tapte inntekter for seksjonseiere og investorer/næringsdrivende som driver denne typen virksomhet. Ettersom det ikke finnes statistikk over omfanget av hyblifisering, er det usikkert hvilke økonomiske konsekvenser forslaget vil ha. Departementet legger til grunn at omfanget er moderat, og at konsekvensene av forslaget dermed blir moderate.

Å regulere hyblifisering i eierseksjonsloven kan potensielt føre til et noe lavere tilbud av utleieboliger, og da særlig små boliger/hybler. Med dagens moderate omfang er det imidlertid ikke sannsynlig at endringen vil ha betydelige konsekvenser for bolig- og leieprisene.

Forslaget i plan- og bygningsloven innebærer at adgangen til å regulere hyblifisering blir en del av det ordinære plansystemet. Dette kan tydeliggjøre kommunens rolle og mulighet for å ivareta boligpolitiske hensyn gjennom kommune- og reguleringsplan, og dermed gi kommunen et bedre grunnlag for å styre bruken av boligmassen etter behov og ønske. Forslaget kan også bidra til et mer stabilt og trygt bomiljø. Næringsdrivende, som kjøper bygårder/eiendommer for å dele opp og leie ut til flest mulig, vil imidlertid kunne oppleve at de endrede reglene begrenser deres handlingsrom. Vi legger imidlertid til grunn at dette ikke gjelder mange næringsdrivende, og at konsekvensene uansett er av begrenset omfang.

For øvrig er forslaget i plan- og bygningsloven i stor grad en videreføring av gjeldende rett. Departementet antar at forslaget ikke vil ha særskilte økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige eller private.

# DEL 3: LADEPUNKT FOR ELBIL

# Rett til å sette opp ladepunkt i borettslag og eierseksjonssameier

## Gjeldende rett i eierseksjonsloven og burettslagslova

* + 1. **Adgangen til å sette opp ladepunkt i borettslag og eierseksjonssameier**

Burettslagslova har ikke regler om lading av elbil. En andelseier har derfor etter gjeldende rett ikke *krav* på å sette opp ladepunkt. Borettslaget står imidlertid fritt til å beslutte å sette opp ladepunkt.

Etter eierseksjonsloven § 25 har den enkelte seksjonseier krav på å anlegge ladepunkt:

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.*

Stortinget vedtok regelen etter innspill fra blant annet Norsk elbilforening. Siden regelen ikke ble foreslått av departementet, har den ikke vært på offentlig høring og er ikke omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) *Lov om eierseksjoner*. Bestemmelsen er bare kort omtalt i komiteens innstilling[[87]](#footnote-88), og det har oppstått en del spørsmål om hvordan rettigheten skal praktiseres.

Det er uklart *hvem* retten til å anlegge ladepunkt tilfaller; er det alle seksjonseierne eller kun de som disponerer en parkeringsplass? Departementet har i en tolkningsuttalelse av 24. november 2017, under sterk tvil, kommet til at det er mest nærliggende å tolke bestemmelsen slik at alle seksjonseierne i utgangspunktet har rett til å anlegge ladepunkt, uavhengig av om de disponerer en parkeringsplass. Styret vil imidlertid ha en "saklig grunn" til å nekte dersom det ikke foreligger en egnet plass til å anlegge ladepunkt på fellesarealet.[[88]](#footnote-89)

Når det gjelder*hvor* ladepunktet kan plasseres, fremgår det av bestemmelsen at det kan anlegges "i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser". Komiteen skriver at det ofte vil være mest naturlig å plassere ladepunktet på eller i tilknytning til den parkeringsplassen som seksjonseierne disponerer, men at det kan være tilfeller hvor det er naturlig å etablere ladepunkter på en annen del av fellesområdet slik at den er tilgjengelig for flere, for eksempel der utbyggingen skjer som et samarbeid mellom flere seksjonseiere. Komiteen mener derfor at "bestemmelsen [...] bør åpne for begge deler, og at styret er mest nærliggende til å bestemme plassering der det ikke er aktuelt å plassere i parkeringsanlegg".

Det er ikke regulert hvordan *kostnadene* knyttet til å anlegge ladepunkt skal fordeles mellom den enkelte seksjonseier og sameiet som sådan (fellesskapet). Komiteen uttaler at "[d]et vil heller ikke påføre andre sameiere kostnader, siden den som ønsker infrastrukturen selv må betale for installeringen". Det er nærliggende å forstå det slik at komiteen har tenkt seg at kostnadene til å få plass infrastruktur, for eksempel føringsveier for elektriske kabler, for å muliggjøre lading og installering av selve ladepunktet påhviler den enkelte. Hvorvidt dette også omfatter eventuell oppgradering av strømnettet, er uklart.

Etter bestemmelsen kan styret nekte en seksjonseier å anlegge ladepunkt dersom det foreligger "*saklig grunn".* Komiteen har ikke sagt noe om hvordan uttrykket skal forstås, eller gitt eksempler på hva som kan utgjøre en saklig grunn.

* + 1. **Organisering av parkeringsplasser i borettslag og eierseksjonssameier**

Parkeringsplasser kan være organisert på ulike måter. De ulike måtene å organisere parkeringsplasser på gir den enkelte beboer ulik grad av rettslig tilknytning til parkeringsplassen sin.

**Borettslag**

I et borettslag vil parkeringsplasser som hovedregel være en del av fellesarealene, med mindre det i forbindelse med opprettelsen av borettslaget er bestemt at et nærmere angitt areal (for eksempel en parkeringsplass) er knyttet til boligen.[[89]](#footnote-90)

Andelseierne har rett til å "nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og anna som er i samsvar med tida og tilhøva", jf. burettslagslova § 5-1. Det betyr at alle andelseierne som hovedregel har lik rett til å benytte fellesarealene.

Burettslagslova regulerer ikke om en andelseier kan få en enerett til å bruke deler av fellesarealet, for eksempel en parkeringsplass. Det er imidlertid lagt til grunn i rettspraksis at slike ordninger kan aksepteres. En forutsetning er at borettslaget følger alminnelige prinsipper om likebehandling og myndighetsmisbruk. I rettspraksis har det vært lagt vekt på om det aktuelle vedtaket i generalforsamlingen fremstår som saklig og innebærer en fornuftig ordning, som alt i alt er til gagn for borettslaget, jf. Rt.1966 s. 70.

Departementet kjenner til at det i praksis varierer om avtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplass er formalisert gjennom ordensregler eller vedtekter. Dette har betydning for hvor trygg den enkeltes disposisjonsrett er. Videre har innholdet i avtalen betydning. En bruksrett til en parkeringsplass som borettslaget kan si opp med én måneds varsel, gir for eksempel en relativt svak sikkerhet for bruksretten.

**Eierseksjonssameier**

Eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav d setter som vilkår for seksjonering at "… det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen."

Regulering av parkering i dagens eierseksjonslov er ny i forhold til 1997-loven. Bakgrunnen for lovendringen var et ønske om å legge til rette for mer fleksible løsninger for organisering av parkeringsareal. Regelen innebærer at kommunen i seksjoneringssaken kun skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever. For øvrig skal det nå som den store hovedregel være opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres.

Følgende alternativer er aktuelle måter å organisere parkering på eierseksjonssameiets eiendom:

1. Plassene kan være *fellesareal,* dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. Parkeringsplasser på fellesareal kan eventuelt fordeles mellom seksjonseierne ved at én eller flere seksjonseiere får en *midlertidig* enerett til å bruke bestemte parkeringsplasser. Etablering av slik bruksrett kan fastsettes for inntil 30 år, og må gjøres i vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.
2. Parkeringsplassene kan også organiseres slik at seksjonseier får *eksklusiv og evigvarende enerett* til en fast parkeringsplass. Enten ved at parkeringsplassen organiseres som en næringsseksjon, eller som en tilleggsdel til en boligseksjon eller næringsseksjon. En næringsseksjon kan selges fritt, mens en tilleggsdel vil følge bolig- eller næringsseksjonen.

**Parkering på annen eiendom**

Det er ikke uvanlig at parkeringsplasser er plassert på en annen tomt enn den som tilhører sameiet/borettslaget. Eierseksjonsloven og burettslagslova får ikke anvendelse for disse parkeringsplassene.

## Stortingets anmodningsvedtak om ladepunkt for boligeiere

Under Stortingets behandling av ny eierseksjonslov våren 2017 vedtok Stortinget å gi en seksjonseier, med samtykke fra styret, rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladeklare hybrider, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd tredje og fjerde punktum.

Et flertall på Stortinget fattet deretter anmodningsvedtak nr. 716, 30. mai 2017, som lyder:

*"Stortinget ber regjeringen fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i borettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt – med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted."*

Stortinget fattet samtidig anmodningsvedtak nr. 717, 30. mai 2017, som lyder:

*"Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan man kan innføre krav til at nye bygg og bygg som underlegges større ombygginger, skal være ladeklare bygg."*

## Vurderinger og forslag

* + 1. **Vurderinger**

**Behovet for en bestemmelse om ladepunkt**

Ved utgangen av 2018 var det registrert 200 192 elektriske person- og varebiler i Norge. Dette innebærer en økning på 41 prosent fra 2017 til 2018.[[90]](#footnote-91) Blant de nye personbilene hadde nullutslippsbilene en markedsandel på 31,2 prosent i 2018. Tar man med de ladbare hybridene, utgjorde de 49,1 prosent av markedet. Det innebærer en økning på 9,9 prosent fra 2017.[[91]](#footnote-92)

Den sterke veksten fører til økt etterspørsel etter ladeplasser. Særlig i de større byene rapporteres det om knapphet på kommunale ladeplasser. Hvis beboere i borettslag og sameier gis rett til å lade hjemme, vil behovet for offentlige ladepunkter reduseres.

Departementet mener at beboere i eierseksjonssameier og borettslag som utgangspunkt bør ha en lovbestemt rett til å sette opp ladepunkt der de bor. Ved å gi den enkelte en rett, sikres gjennomføring også i de tilfellene det kun er et mindretall av beboerne som ønsker å sette opp ladepunkt.

**Saklige innvendinger mot å sette opp ladepunkt må ivaretas**

***Innledning***

Departementet mener at en bestemmelse som gir den enkelte en rett til å sette opp ladepunkt må ivareta saklige innvendinger fra øvrige beboere som ikke ønsker dette. Vi mener derfor at styret skal ha en adgang til å nekte den enkelte å sette opp ladepunktet.

Departementet er kjent med at det særlig er to problemstillinger som kommer opp i relasjon til spørsmålet om å sette opp ladepunkt; at tiltaket er svært kostbart og usikkerhet knyttet til konsekvensene for brannsikkerheten.

***Tiltaket kan bli kostbart dersom det er behov for å oppgradere strømnettet lokalt***

Ifølge NVE vil strømnettet i Norge tåle en forholdsvis stor overgang til elbiler.[[92]](#footnote-93) Det kan imidlertid bli utfordrende å få strømmen frem til kundene. Flere enn halvparten av norske husholdninger har et nett som er for svakt, og som ikke nødvendigvis vil håndtere elbillading. Det kan derfor være nødvendig for flere borettslag og sameier å forsterke det eksisterende strømnettet før det kan settes opp ladepunkter.

Nettselskapene kan kreve et såkalt anleggsbidrag for å dekke kostnadene ved forsterkning av nettet.[[93]](#footnote-94) Størrelsen på anleggsbidraget vil variere, men det kan bli svært høyt. NBBL kjenner til tilfeller der kostnadene til anleggsbidrag har endt på nærmere 900 000 kroner.[[94]](#footnote-95)

Det utvikles stadig nye metoder som reduserer behovet for nettutbygging. Lastfordelingssystemer gjør for eksempel at kapasiteten i nettet kan utnyttes bedre.

Det vil også kunne påløpe kostnader til å få på plass infrastruktur til ladepunktet, for eksempel føringsveier for elektriske kabler, og installasjon av selve ladepunktet. Kostnadene til dette kan etter det departementet kjenner til variere mellom 20 000 til 75 000 kroner pr ladepunkt.

At tiltaket kan bli svært kostbart for sameiet/borettslaget, bør få betydning for den enkeltes rett til å sette opp ladepunkt. Det bør, etter departementets syn, være et tak for hvor store kostnader den enkelte kan påføre de øvrige beboerne, jf. punktet under om «Styrets adgang til å nekte den enkelte å sette opp ladepunkt».

***Brannsikkerhet ved brann i elbil i lukket rom***

SP Fire Research AS har utarbeidet en rapport om konsekvensene av brann i en elbil i lukket rom.[[95]](#footnote-96) Av rapporten fremgår det at elbiler har *andre* brann- og eksplosjonsegenskaper enn fossildrevne biler. Brann i elbil (batteribrann) har høyere temperatur enn brann i en konvensjonell bil, både ute og inne. Høyere branntemperatur er særlig problematisk innendørs. Det fremgår av rapporten at dagens parkeringskjellere ikke nødvendigvis er bygget med tilstrekkelig sikkerhet når det gjelder ventilasjon, slokkesystemer, evakueringsmuligheter og redningsinnsats. Det er imidlertid ingenting i rapporten som tilsier at *lading* av elbil medfører økt brannfare sammenlignet med om den samme bilen bare *står parkert* i en parkeringskjeller.

Departementet mener på denne bakgrunn at økt brannfare bare vil kunne utgjøre en saklig grunn dersom styret kan dokumentere at faren er reell. I dette ligger det at styret må ha gjort nødvendige undersøkelser, og innhentet dokumentasjon fra fagkyndige.

* + 1. **Forslag til regulering**

Departementet foreslår en bestemmelse i burettslagslova, som gir den enkelte en rett til å sette opp ladepunkt med mindre styret har grunnlag for å nekte. Videre foreslår departementet å presisere den tilsvarende bestemmelsen i eierseksjonsloven.

**Presisering av hvor den enkelte har rett til å plassere ladepunktet**

Departementet foreslår at *alle* *som har rett* *til å parkere* på sameiets eller borettslagets eiendom som hovedregel skal ha rett til å sette opp ladepunkt, uavhengig av hvordan parkeringsplassene er organisert rent rettslig. Vi legger da til grunn at retten er begrenset til å sette opp ladepunkt på arealer som allerede er avsatt til parkeringsformål. Det innebærer at ingen kan kreve omdisponering av for eksempel grøntareal til parkeringsareal for å sette opp ladepunkt på nytt parkeringsområde. En slik omdisponering av arealer må eventuelt først godkjennes av årsmøtet/generalforsamlingen med kvalifisert flertall på vanlig måte, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a og burettslagslova § 8-9 nr. 1.

Departementet foreslår at den som har en eksklusiv bruksrett til en *bestemt parkeringsplass* som utgangspunkt får rett til å sette opp ladepunkt *der*. Styret bør ikke kunne kreve at seksjonseier/andelseier skal sette opp ladepunktet et annet sted på eierseksjonssameiets/borettslagets eiendom.

Vi foreslår videre at en seksjonseier/andelseier som har rett til parkering på *fellesareal,* men uten fast plass, også får rett til å sette opp ladepunkt. I slike tilfeller må det være opp til styret å bestemme hvor ladepunktet skal plasseres. Samtidig er det viktig at en rett til å sette opp ladepunkt ikke blir en "snarvei" til å skaffe seg en fast parkeringsplass. Styret må i det enkelte tilfelle finne en ordning for hvordan den som har rett til å sette opp ladepunktet skal få tilgang til det, uten at det går på bekostning av de andre beboerne. For eksempel kan styret fastsette at parkeringsplassene foran ladepunktet er reserverte for elbiler i sameiet/borettslaget. Det at den enkelte ikke har en fast parkeringsplass, og dermed ikke alltid er sikret tilgang til ladepunktet, må etter vår vurdering få konsekvenser for kostnadsfordelingen.

Forslaget om å regulere hvor den enkelte skal ha rett til å sette opp ladepunkt er ikke til hinder for avtaler med styret om en annen plassering.

**Kostnadsfordelingen**

Når man skal sette ladepunkt *kan* det påløpe kostnader til:

1. Oppgradering av strømnettet lokalt
2. Etablering av infrastruktur frem til ladepunktet
3. Installasjon av selve ladepunktet
4. Forbruk av strøm ved lading

Departementet mener at fordelingen av kostnadene bør følge de alminnelige reglene i eierseksjonsloven og burettslagslova, jf. eierseksjonsloven § 29 og burettslagslova § 5-19.

*Oppgradering av strømnett lokalt og etablering av infrastruktur* er tiltak som kan komme alle beboerne til gode, og vi mener at det er naturlig at oppgraderingen bekostes av fellesskapet som en fellesutgift. Å legge til rette for elbillading vil være en investering i sameiet/borettslaget, og den enkelte vil uansett ikke ha en rett til å få gjennomført tiltaket dersom kostnadene går over en foreslått kostnadsgrense, jf. neste punkt.

Når det gjelder hvem som skal bekoste installasjonen av *selve ladepunktet*, mener departementet at det bør skilles mellom om ladepunktet settes opp på en plass som beboeren har eksklusiv bruksrett til eller på et sted som er til felles benyttelse.

Hvis ladepunktet settes opp på et område der alle seksjonseiere/andelseiere har tilgang (ikke fast plass), er det naturlig å anse det som et felles gode for beboerne. I så fall er det naturlig at ladepunktet betales av fellesskapet, og blir en del av felleskostnadene. Dersom ladepunktet settes opp på en parkeringsplass som den enkelte har en eksklusiv bruksrett til, mener vi at installasjonen bør bekostes av den enkelte. *Strømforbruket* vil vanligvis knytte seg til den enkelte bruksenhet/bolig, og vil derfor måtte betales av den enkelte. Dette kan organiseres ved at det avtales et fast beløp hver måned, eller ved at seksjonseier/andelseier blir fakturert direkte for faktisk forbruk.

**Styrets adgang til å nekte den enkelte å sette opp ladepunkt**

En bestemmelse som gir den enkelte en rett til å sette opp ladepunkt, må ivareta de saklige motforestillingene andre beboere kan ha til at tiltaket gjennomføres.

Departementet antar at kostnader normalt vil være den mest relevante grunnen styret vil ha for å motsette seg et initiativ om å tilrettelegge for ladepunkter. Vi foreslår derfor at bestemmelsen setter et tak for hvilke kostnader én seksjonseier/andelseier kan påføre de øvrige beboerne. Samtidig kan det foreligge andre saklige grunner for å nekte den enkelte å sette opp ladepunkt. Departementet foreslår derfor at styret også får adgang til å nekte oppsetting av ladepunkt basert på en konkret saklighetsvurdering.

Departementet foreslår derfor at styret kan avslå et krav om å sette opp ladepunkt på to ulike grunnlag. For det første *skal* styret avslå dersom utgiftene til å sette opp ladepunktet går over det foreslåtte kostnadstaket[[96]](#footnote-97). For det andre *kan* styret avslå et krav dersom det foreligger en annen saklig grunn.

***Kompetansen til å nekte foreslås lagt til styret***

Departementet foreslår at kompetansen til å avgjøre et krav om å sette opp ladepunkt, herunder om det foreligger «saklig grunn» til å nekte, legges til styret.

Årsmøtet/generalforsamlingen har, i kraft av å være den øverste myndigheten i sameiet/borettslaget, myndighet til å omgjøre styrets vedtak, jf. eierseksjonsloven § 40 og burettslagslova § 7-1. Som beskrevet i Prop. 39 L (2016-2017) på side 183, så må det trolig gjøres unntak fra regelen om at årsmøtet kan omgjøre et hvert vedtak truffet av styret i de tilfellene styrets vedtak har gitt seksjonseieren en rett som ikke kan omgjøres. I kommentarutgaven til eierseksjonsloven er det også lagt til grunn at avgjørelser som har etablert rettigheter for en seksjonseier vanligvis ikke kan omgjøres med virkning for de etablerte rettigheter.[[97]](#footnote-98) Unntak gjelder hvis styret har overskredet sin myndighet, for eksempel ved å samtykke til tiltaket selv om det går over kostnadstaket, jf. eierseksjonsloven § 60 tredje ledd og burettslagslova § 8-16 tredje ledd.

Departementet legger derfor til grunn at et styrevedtak *om samtykke* til at den enkelte kan få sette opp ladepunkt som hovedregel ikke kan omgjøres av årsmøtet/generalforsamlingen. Vi mener motsetningsvis at årsmøtet/generalforsamlingen kan omgjøre et negativt styrevedtak. En seksjonseier/andelseier som får et negativt vedtak, kan derfor løfte saken til årsmøtet/generalforsamlingen, som i kraft av sin alminnelige instruksjonsmyndighet kan bestemme at styret skal bidra til at retten blir gjennomført.

For å sikre *gjennomføring av rettigheten* mener departementet at styret må ha avgjørelsesmyndighet i spørsmål knyttet til å sette opp ladepunktet, herunder om strømnettet skal oppgraderes. Hvis årsmøtet/generalforsamlingen skulle kunne beslutte at strømnettet ikke skal oppgraderes, ville den lovbestemte begrensningen om at styret kun kan nekte å samtykke dersom der foreligger «saklig grunn», få liten realitet. Formålet med bestemmelsen er, i tråd med anmodningsvedtaket fra Stortinget og lovgiverviljen bak den eksisterende regelen i eierseksjonsloven, å gi en individualrett til den enkelte. En beslutning om at strømnettet ikke skal oppgraderes, kunne i realiteten frata den enkelte retten til å sette opp ladepunkt. Dersom øvrige beboere skulle kunne kreve å løfte saken opp til årsmøtet/generalforsamlingen dersom de er misfornøyd med styrets avgjørelse i den enkelte sak, så vil ikke bestemmelsen gi den enkelte det vernet mot en flertallsavgjørelse som innføring av en individualrett er ment å gi.

Vi foreslår på denne bakgrunn å presisere i bestemmelsen at det *kun* er styret som har kompetanse til å treffe de beslutningene som er nødvendige for å sette opp ladepunktet, herunder oppgradere strømnettet.

***Når skal styret nekte på grunn av høye kostnader?***

Departementet foreslår en bestemmelse som angir et tak for når tiltaket blir så kostbart at den som påføres utgiftene, må gi sitt samtykke for at tiltaket skal kunne gjennomføres. En slik regel sikrer forutsigbarhet både for beboere og for styret.

Vi foreslår at kostnadstaket knyttes til grunnbeløpet i folketrygden. Grunnbeløpet fastsettes i medhold av folketrygdloven § 1-4, og reguleres etter forventet lønnsvekst i reguleringsåret, justert for eventuelle avvik mellom forventet og faktisk lønnsvekst de siste år. Ved å bruke grunnbeløpet, vil grensen knytte seg til en regulator som gir uttrykk for levekårsutviklingen i samfunnet, og taket vil endre seg i takt med velstandsutvikling.

Departementet mener at kostnadstaket for den enkelte bør ligge på halvparten av folketrygdens grunnbeløp på vedtakstidspunktet. Taket tilsvarer det som gjelder for særlige bomiljøtiltak i eierseksjonssameier, jf. eierseksjonsloven § 50 annet ledd. Denne bestemmelsen regulerer flertallskrav for beslutninger som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og skiller seg således fra dette lovforslaget, som gir den enkelte en individualrett til å sette opp et ladepunkt. Eierseksjonsloven § 50 gir imidlertid veiledning for hvilke kostnader lovgiver har ment at flertallet ikke bør kunne påføre den enkelte uten at den gir sitt samtykke. Vi kan ikke se at taket bør være annerledes selv om det skal gjelde for den «motsatte» situasjonen, nemlig når den enkelte påfører flertallet kostnader.

Grunnbeløpet er per 1. mai 2018 kr 96 883, og halvparten av dette er kr 48 441,5. Vi mener at halvparten av grunnbeløpet er en kostnadsramme som på en god måte balanserer hensynet til den enkelte beboers økonomi mot hensynet til interessen i å sette opp ladepunkt. Hvis det for eksempel koster kr 75 000 å etablere infrastruktur til ladepunktet, og det er fire seksjoner som har lik brøk, så utgjør dette kr 18 740 per seksjon. Dette er under halvparten av grunnbeløpet slik det er i dag. Koster tiltaket kr 900 000, og det er 30 seksjoner som har lik brøk, blir dette kr 30 000 per seksjon. Dette er dermed også innenfor rammen.

Vårt forslag går ut på å knytte kostnadsgrensen til tiltakets samlede økonomiske ansvar for den enkelte seksjonseieren/andelseieren. Styret må derfor vurdere de økonomiske konsekvensene av tiltaket for hver enkelt seksjonseier/andelseier. Siden felleskostnader fordeles etter sameiebrøken/fordelingsnøkkelen, kan et utslag av regelen være at noen seksjonseiere/andelseiere kommer over grensen, mens andre faller under. Videre er det avgjørende å vurdere hva totalansvaret blir for den enkelte seksjonseieren/andelseieren. Selv om det lages en finansieringsordning som medfører at det årlige beløpet ikke blir så stort, vil grensen være overskredet dersom den samlede innbetalingen overskrider halvparten av grunnbeløpet.

Dersom alle seksjonseierne/andelseierne som vil bli påført et større økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp uttrykkelig sier seg enig i dette, vil tiltaket kunne gjennomføres.

Dersom styret, til tross for at noen blir påført kostnader over taket (uten å ha sagt seg enige), skulle samtykke til å sette opp ladepunkt, må de som påføres kostnadene kunne bringe saken inn for generalforsamlingen/årsmøtet. Når styret har overskredet sin myndighet, kan generalforsamlingen/årsmøtet omgjøre vedtak som etablerer rettigheter for enkeltpersoner jf. forrige punkt.

Departementet mener at dersom utgiftene til å etablere ladepunkt blir under kostnadstaket, bør dette ikke kunne utgjøre en saklig grunn for styret til å nekte, jf. under.

***Hva kan utgjøre en "saklig grunn"?***

Forhold departementet mener vil kunne utgjøre en saklig grunn til å nekte den enkelte å sette opp ladepunkt, er at det ikke foreligger en egnet plass for å sette opp ladepunkt på fellesarealet, eller at det kan dokumenteres at installasjon av ladepunkt vil kunne medføre økt brannfare. Som nevnt ovenfor under punkt 8.3.1 må styret dokumentere at brannfaren er reell.

## Økonomiske og administrative konsekvenser

Salget av elbiler har økt kraftig i de senere år. Nesten 40 prosent av alle nyregistrerte biler i 2017 var elbiler eller ladbare hybrider. Ifølge Norsk elbilforenings prognoser vil det allerede i 2019 bli nyregistrert flere ladbare enn fossile biler.

Veksten i salget av elbiler fører til økt etterspørsel etter ladeplasser. Særlig i de større byene rapporteres det allerede om knapphet på kommunale ladeplasser. Siden beboere i borettslag og eierseksjonssameier etter forslaget får en rett til å sette opp ladepunkter der de bor, vil forslaget kunne innebære redusert etterspørsel etter kommunale ladeplasser.

Forslaget vil stimulere til at det opprettes flere ladeplasser for elbiler. Det vil igjen kunne føre til ytterligere økning i etterspørselen etter elbiler eller ladbare hybrider. Dette representerer en fordel i de tilfellene det medfører en tilsvarende reduksjon i antallet fossile biler.

Økt tilrettelegging for elbiler kan imidlertid også føre til at den samlede bilparken blir større, gjennom at personer som ikke eier bil velger å gå til anskaffelse av elbil. Selv om elbiler er mer miljøvennlige enn fossile biler, vil en større bilpark representere en ulempe med tanke på forhold som svevestøv og plassproblemer på veiene.

Departementet antar også at forslaget vil kunne bidra til en viss verdistigning på de boligene som får parkeringsplass med ladepunkt.

# DEL 4: SAMLET LOVFORSLAG

# Plan- og bygningsloven

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-1 femte ledd skal lyde:

Prinsippet om universell utforming *og tilgjengelighet* skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

§ 3-1 første ledd skal lyde:

 Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

a) sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses

b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer

c) sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv

d) legge til rette for verdiskaping*,* næringsutvikling *og tilstrekkelig boligbygging*

e*)* legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet

f*)* fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet

g) ta klimahensyn, herunder gjennom løsninger for energiforsyning og areal og transport

h*)* fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

§ 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](https://lovdata.no/pro/) og *deling av boenhet til hybler*,

§ 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, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,

§ 16-3 skal lyde:

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon for å sikre kommunen grunnarealer til ny tettbebyggelse. Samtykke kan gis og inngrep gjennomføres selv om det ikke foreligger reguleringsplan eller aktuelle byggeplaner for vedkommende område.

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon til regulering av strøk som er ødelagt ved brann eller på annen måte, selv om reguleringsplan ikke foreligger.

~~Dersom eier av fast eiendom ikke iverksetter eller oppfyller bestemmelsene i utbedringsprogram etter § 31-8 innen frister som kommunen setter, kan kommunen med samtykke av departementet ekspropriere hele eller deler av eiendommen og rettigheter i den til gjennomføring av programmet.~~

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

 Fjerde ledd blir nytt tredje ledd.

§ 20-1 første ledd skal lyde:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

|  |  |
| --- | --- |
|  a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning,  konstruksjon eller anleggb) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a |  |
| c) fasadeendring |  |
| d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a |
| e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a |  |
| f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonerg) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger ~~samt annen ombygging~~ ~~som medfører fravikelse av bolig~~h) oppføring av innhegning mot vegi) plassering av skilt- og reklameinnretningerj) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anleggk) vesentlig terrenginngrepl) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplassm) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller  arealoverføring, jf. matrikkellova.*n) hovedombygging* |  |

§ 21-4 nytt andre ledd skal lyde:

*Kommunen kan utsette behandlingen av en søknad om tillatelse i inntil 12 uker hvis eieren har fått forhåndsvarsel om ekspropriasjon etter oreigningslova, og det omsøkte tiltaket etter kommunens skjønn kan fordyre et eventuelt ekspropriasjonen. Er det ikke fattet vedtak om ekspropriasjon innen 12 uker, må kommunen behandle søknaden etter tidsfristene som følger av § 21-7.*

Nåværende andre til sjuende ledd blir tredje til åttende ledd.

§ 21-6 skal lyde:

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.*

Ny § 25-4 skal lyde:

**§ 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*](https://min.rettsdata.no/) *og* [*31*](https://min.rettsdata.no/)*-12.*

*Tilsyn i private hjem krever forhåndsvarsel. Tilsynet skal begrenses til den delen av hjemmet der det foreligger forhold som nevnt i første ledd a eller b.*

Ny § 25-5 skal lyde:

**§ 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.*

§ 29-2 skal lyde:

**§ 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.*

Ny § 29-12 skal lyde:

**§ 29-12 *Ekspropriasjon som avslagsgrunn***

*Dersom et tiltak etter kommunens skjønn kan fordyre en vedtatt ekspropriasjon, kan kommunen avslå søknaden om tillatelse. For øvrig gjelder oreigningslova § 28.*

Plan- og bygningsloven §§ 31-1 til 31-8 og nye §§ 31-9 til 31-13 skal lyde:

***Kapittel 31 Krav til eksisterende byggverk***

**§ 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.*

**§ 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.*

**§ 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.*

**§ 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.*

**§ 31-5 *Kommunens rett til å avslå søknad om riving***

*Kommunen kan avslå søknad om riving hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta. Dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives, kan søknaden likevel ikke avslås.*

**§ 31-6 *Plikt til å frakoble vann- og avløpsledning***

*Eieren skal koble vann- og avløpsledningen fra felles ledningsanlegg hvis*

*a) ledningen tas ut av bruk for et lengre tidsrom, og*

*b) hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever det.*

*Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i første ledd.*

**§ 31-7 *Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe***

*Hvis eieren eller den ansvarlige ikke overholder plikten etter § 31-1, kan plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om tiltak som avverger fare for skade på, eller vesentlig ulempe for, person, eiendom eller miljø.*

 *Før et pålegg kan gis, skal eieren eller den ansvarlige varsles etter reglene i § 32-2.*

**§ 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.*

**§ 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.*

**§ 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.*

**§ 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.*

**§ 31-12 *Kommunens adgang til å pålegge dokumentasjon og utbedring***

*Departementet kan i forskrift gi kommunen mulighet til å pålegge eieren å dokumentere tilstanden til eksisterende byggverk og installasjoner, og utbedre eksisterende byggverk og installasjoner.*

*Kommunen kan bare gi pålegg der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen av om kommunen skal gi pålegg om utbedring, skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper brukerne utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.*

**§ 31-13 *Krav om universell utforming - hjemmel for å gi forskrift***

*Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal oppfylle kravene til universell utforming innen en frist.*

# Burettslagslova

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag foreslås følgende endring:

Ny § 5-11 a skal lyde:

**§ 5-11 a *Ladepunkt for ladbare biler***

*Ein andelseigar har rett til å setje opp ladepunkt på ein parkeringsplass andelseigaren disponerer fast. Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men som ikkje disponerer ein fast plass, har rett til å setje opp ladepunkt der styret tilviser.*

*Andelseigaren må innhente samtykke frå styret. Styret kan nekte å samtykke, men berre dersom det er ein sakleg grunn til det. Viss tiltaket fører med seg eit samla ansvar eller utlegg for den einskilde andelseigar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket blir vedteke, kan det berre gjennomførast dersom desse andelseigarene uttrykkelig seier seg einige.*

*Styret tar alle nødvendige avgjerder knytta til å setje opp ladepunktet, mellom anna om å oppgradere straumnettet.*

# Eierseksjonsloven

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner foreslås følgende endring:

Ny § 25 a skal lyde:

**§ 25 a *Ladepunkt for ladbare biler***

*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.*

§ 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*

1. "Kartlegging av plan- og bygningsloven § 31-2 om tiltak på eksisterende byggverk" av SINTEF Byggforsk, 2015. [↑](#footnote-ref-2)
2. "Eierundersøkelsen 2013", TNS Gallup. [↑](#footnote-ref-3)
3. "Markedsrapport 1 – 2018" Prognosesenteret på vegne av Byggenæringenes landsforening. Verdien av ROT-markedet omfatter også tiltak som ikke reguleres av plan- og bygningsloven kapittel 31. [↑](#footnote-ref-4)
4. "Kartlegging av erfaringer med dagens regelverk i forhold til TEK10-krav" , Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF), 2013. [↑](#footnote-ref-5)
5. Stortingets anmodningsvedtak nr. 705 fra 29. mai 2017. [↑](#footnote-ref-6)
6. jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) side 350. [↑](#footnote-ref-7)
7. Se blant annet departementets uttalelse i sak 10/2102. Uttalelsen er tilgjengelig på Lovdata og Rettsdata. [↑](#footnote-ref-8)
8. Jf. Prop. 91 L (2011-2012) kapittel 3.2 og departementets uttalelse i sak 10/2102. [↑](#footnote-ref-9)
9. Se departementets uttalelse i sak 10/2102. [↑](#footnote-ref-10)
10. Se departementets uttalelse i [sak 17/1530](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-31-2---henvendelse-om-plan--og-bygningsloven--31-2-forste-ledd-andre-punktum---nar-er-et-pabygg-i-samsvar-med-planen/id2590124/) [↑](#footnote-ref-11)
11. Se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 349. [↑](#footnote-ref-12)
12. Multiconsult og Kluge (2011) *Grunnlag for, og krav om, utbedring av eksisterende byggverk,*

Multiconsult (2012) *Utredning av materielle krav ved tiltak på eksisterende bebyggelse*

Sintef (2015) *Kartlegging av plan- og bygningsloven § 31-2 om tiltak på eksisterende byggverk.* [↑](#footnote-ref-13)
13. Se Prop. 91 L (2011-2012) kapittel 2.1 og bl.a. sak 10/2102. [↑](#footnote-ref-14)
14. Fra Ringsaker og Oslo kommune. [↑](#footnote-ref-15)
15. NBBL, Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene, OBOS, COWI/RIF og Infinita. [↑](#footnote-ref-16)
16. Se blant annet Multiconsult og Kluge (2011) *Grunnlag for, og krav om, utbedring av eksisterende byggverk.* [↑](#footnote-ref-17)
17. Offisielt vernet innebærer at byggverket enten er vedtatt vernet i arealplan, eller at det er fattet vedtak om fredning etter kulturminneloven. [↑](#footnote-ref-18)
18. Meld. St. 18 (2016-2017), "Berekraftige byar og sterke distrikt". [↑](#footnote-ref-19)
19. For nærmere omtale av adgangen til å stille vilkår viser departementet blant annet til artikkelen "Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og bygningsloven" av Marianne Reusch i Lov og Rett 01/2014. [↑](#footnote-ref-20)
20. Se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 350. [↑](#footnote-ref-21)
21. Ot.prp.nr. 39 (1993-1994) s. 203. [↑](#footnote-ref-22)
22. Lov 16. juni 1939 nr. 6. [↑](#footnote-ref-23)
23. Bestemmelsen *innfører* *ikke søknadsplikt* for tiltak – søknadsplikten er regulert i andre bestemmelser. [↑](#footnote-ref-24)
24. Se blant annet. ot.prp.nr. 66 (1983-1984) s. 7 og rundskriv H-18/84 (Opphevelse av boligformidlingsloven og samordning av husleielovens og bygningslovens bestemmelser om bruksendring og riving mv.). [↑](#footnote-ref-25)
25. Ot.prp. nr. 66 (1983-1984) pkt. 4.4. [↑](#footnote-ref-26)
26. NOU 2005: 12 s. 367. [↑](#footnote-ref-27)
27. Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) s. 203 (til den tilsvarende bestemmelsen i plan- og bygningsloven (1985) § 93 bokstav f). [↑](#footnote-ref-28)
28. Jf. Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) s. 202 og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 312. [↑](#footnote-ref-29)
29. Departementet har i en uttalelse av 16. februar 1984 gitt uttrykk for at skadetaksten må "utgjøre betydelig over 50% for reparasjonsarbeidene blir karakterisert som hovedombygging". [↑](#footnote-ref-30)
30. Se fotnote over. I sak 91/3856 var departementet enig med klageinstansen om at reparasjon av et bygg som utgjorde 53,7 prosent av hva det ville koste å foreta gjenoppføring, ikke var en hovedombygging. [↑](#footnote-ref-31)
31. Se Prop. 91 L (2011-2012) side 6. [↑](#footnote-ref-32)
32. Se departementets uttalelse i sak 89/2592. Uttalelsen er tilgjengelig på [www.rettsdata.no](http://www.rettsdata.no) [↑](#footnote-ref-33)
33. Se RG-1978-851, Rt. 1979 s. 219 på side 226 og Rt. 1991 s. 413. [↑](#footnote-ref-34)
34. Jf. blant annet §§ 27-1, 27-2 og 27-4. [↑](#footnote-ref-35)
35. Bygningslovkomitéens innstilling (1960) side 177: "*Derimot tar rådet ikke standpunkt til om private byggeservitutter eller andre private rettsforhold kan være til hinder for at arbeidet utføres”* og Ot.prp. nr. 1 (1964-65) side 53. [↑](#footnote-ref-36)
36. Se blant annet Schulze/Ditlefsen *Plan Bygningsloven og forskriftene i praksis* (1992) side 245, O.J. Pedersen, P. Sandvik m.fl. *Plan- og bygningsrett* (2000) side 206-207 og 659. [↑](#footnote-ref-37)
37. Mads Henry Andenæs Bygningslovgivningen og eiendomsretten (1984) side 891- Stensilserie, Institutt for privatrett, UiO nr. 100 1985: *"Uansett hvilke rettssikkerhetsgarantier man forsøker å bygge inn i forvaltningens saksbehandling, kan den ikke konkurrere med domstolsbehandling når det gjelder å få et forhold grundig og allsidig belyst."* [↑](#footnote-ref-38)
38. Se merknad til bestemmelsen i Prop. 99 L (2013-2014) kapittel 15.1. [↑](#footnote-ref-39)
39. Se blant annet Prop. 99 L (2013-2014) kapittel 14.1.2.3. [↑](#footnote-ref-40)
40. Se til eksempel §§ 27-1 til 27-4. [↑](#footnote-ref-41)
41. Med annen manns grunn siktes det her til eiendom som en annen enn tiltakshaver har grunnbokshjemmel til. Departementet har i forvaltningspraksis og forarbeidene, skilt mellom tiltak på annen manns grunn, og tiltak på sameie-, borettslags- eller eierseksjonstomt, se blant annet Prop. 99 L (2013-2014) kapittel 14.1.2.3 og 14.1.2.4 [↑](#footnote-ref-42)
42. Se Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) kapittel 11.4.5. [↑](#footnote-ref-43)
43. Se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 351. [↑](#footnote-ref-44)
44. Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) kapittel 11.4.5. [↑](#footnote-ref-45)
45. Rt. 2014 s.1723 (våpenkontroll), se avsnitt 45-53 og avsnitt 54-74. [↑](#footnote-ref-46)
46. Jf. Rt. 1994 s. 610 (på s. 620) og EMD 43/94 Saunders. [↑](#footnote-ref-47)
47. Se sak 15/5398. [↑](#footnote-ref-48)
48. Bygningslovskomitéens instilling (1960) side 174 [↑](#footnote-ref-49)
49. Se kapittel 27.15 i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) [↑](#footnote-ref-50)
50. Bygningslovskomitéens innstilling (1960) side 172- 174 [↑](#footnote-ref-51)
51. Se departementets uttalelse i sak 14/3902 [↑](#footnote-ref-52)
52. Se blant annet RG-1995-721. [↑](#footnote-ref-53)
53. Se rundskriv H-2017-9 Endringar i forvaltningslova, tvistelova m.m. (overprøvingskompetanse m.m.). [↑](#footnote-ref-54)
54. Prognosesenteret estimerte verdien av ROT-markedet til 158 mrd. i 2017. ROT tilknyttet husholdningsbygg er ikke inkludert i prognosesenterets definisjon, men anslås til 10-12 mrd. Verdien av ROT-markedet omfatter også tiltak som ikke reguleres av kapittel 31. [↑](#footnote-ref-55)
55. "Markedsrapport 1 – 2018" Prognosesenteret på vegne av Byggenæringenes landsforening. Verdien av ROT-markedet omfatter også tiltak som ikke reguleres av plan- og bygningsloven kapittel 31. [↑](#footnote-ref-56)
56. "Kartlegging av erfaringer med dagens regelverk i forhold til TEK10-krav" av Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF), 2013. [↑](#footnote-ref-57)
57. "Kartlegging av erfaringer med dagens regelverk i forhold til TEK10-krav" av Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF), 2013. [↑](#footnote-ref-58)
58. "Færre byggesøknader behandlet" SSB, publisert 28.juni 2017. [↑](#footnote-ref-59)
59. "Kartlegging av plan- og bygningsloven § 31-2 om tiltak på eksisterende byggverk" av SINTEF Byggforsk, 2015. [↑](#footnote-ref-60)
60. Artikkel i NHO Reiseliv, 29. november 2018 (les [her](https://www.nhoreiseliv.no/vi-mener/delingsokonomi/nyhet/2018/airbnb-vokser/)). [↑](#footnote-ref-61)
61. Lov om ændring af lov om sommerhuse og campering m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven, vedtatt 4. april 2019 (i kraft 1. mai 2019). [↑](#footnote-ref-62)
62. Politisk avtale 17. mai 2018 om Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformøkonomien. [↑](#footnote-ref-63)
63. Lov 20. desember 2018 nr. 110 om endringer i skatteforvaltningsloven. [↑](#footnote-ref-64)
64. Lov 10. april 2019 nr. 13 om endringar i eigarseksjonslova mv. [↑](#footnote-ref-65)
65. I burettslagslova går endringen ut på å utvide adgangen til korttidsutleie, til inntil 30 døgn pr. år. [↑](#footnote-ref-66)
66. Se Prop. 36 L (2018-2019) Endringar i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr). [↑](#footnote-ref-67)
67. Byggverk skal plasseres i risikoklasser ut fra den trusselen en brann kan innebære for skade på liv og helse. Disse legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre rømning og redning ved brann. [↑](#footnote-ref-68)
68. Jf. bl.a. Rt. 2010 s. 291 (Vangen Eiendom) [↑](#footnote-ref-69)
69. Ifølge Airbnb ble antall overnattinger mer enn doblet fra 2015 til 2016, fra 197 000 til 430 000 gjestedøgn. Sommeren 2017 var det registrert 25 491 Airbnb-utleiesteder i Norge, dvs. en økning på 58 prosent fra året før. [↑](#footnote-ref-70)
70. Se blant annet Lignings-ABC 2015/16 side 1591, punkt 3.3.12. [↑](#footnote-ref-71)
71. Som et utgangspunkt bør korttidsutleie defineres likt i de ulike lovene, dvs. at korttidsutleie er utleie under 30 døgn sammenhengende. [↑](#footnote-ref-72)
72. Stortinget vedtok i april 2019 nye regler for hvor mye det er tillatt å *korttidsutleie* en eierseksjon, jf. prop. 36 L (2018-2019). De nye reglene trer i kraft 1. januar 2020. [↑](#footnote-ref-73)
73. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven – Kommentarutgave,* 2. utgave (Oslo, 2008) s. 200. [↑](#footnote-ref-74)
74. Se for eksempel Borgarting lagmannsretts dom 3. mai 2013 (RG-2013-606). Saken gjaldt spørsmål om vedtektsbestemmelse om profesjonell utleie (hyblifisering) var gyldig etter eierseksjonsloven 1997 (§ 22 annet ledd). Lagmannsretten kom til at den ene sameieren ikke var bundet, da han ikke hadde gitt sin tilslutning til vedtektsendringen slik loven krever. [↑](#footnote-ref-75)
75. Dette er forarbeidene til 1997-loven. De er fortsatt relevante da bestemmelsen i ny eierseksjonslov viderefører innholdet i tilsvarende bestemmelse i 1997-loven. [↑](#footnote-ref-76)
76. Se Prop. 39 L (2016-2017) punkt 7.3.1. [↑](#footnote-ref-77)
77. Prop. 39 L (2016-2017) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). [↑](#footnote-ref-78)
78. Deltakere var Oslo, Bergen og Trondheim kommune, NBBL, OBOS, Eiendom Norge, Boligmentoren, Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen, Utleiemegleren AS, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) og Norges Eiendomsmeglerforbund. I tillegg mottok vi skriftlig innspill fra professor dr. juris Johan Greger Aulstad ved det juridiske fakultet, UiT. [↑](#footnote-ref-79)
79. Se for eksempel Dagsavisen 4. juni 2018: [«Tar 5.600 kr for rom på 4,5 m²»](https://www.dagsavisen.no/oslo/tar-5-600-kr-for-rom-pa-4-5-m-1.1153135) og Adresseavisa 11. januar 2018: «Halvparten av huseierne på Møllenberg bor der ikke selv.» [↑](#footnote-ref-80)
80. For eksempel utleieannonse for totalt 17 rom (på mellom 4,5 og 10 m²) i en leilighet, for priser mellom kr 6200 og kr 8200 pr. rom. [↑](#footnote-ref-81)
81. Med jurister fra blant annet Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og NBBL. [↑](#footnote-ref-82)
82. Loven trådte i kraft 1. januar 2018. [↑](#footnote-ref-83)
83. Tilsvarende argumentasjon ble også fremhevet i forbindelse med Kommunal- og forvaltningskomiteens behandling av eierseksjonsloven og anmodningsvedtaket på Stortinget, jf. Innst. 308 L (2016-2017) punkt 3.16 og 3.24. [↑](#footnote-ref-84)
84. Ot.prp.nr. 74 (2007-2008) Om lov om endringer i husleieloven, punkt 9.4. [↑](#footnote-ref-85)
85. Se for eksempel Somb-1993-60, som inntatt i RG 1995 s. 1198 (gjelder samme sakskompleks). [↑](#footnote-ref-86)
86. Dette er lagt til grunn blant annet i KMDs tolkningsuttalelse i sak 15/1439-2. [↑](#footnote-ref-87)
87. Innst. 308 L (2016-2017) punkt 3.18 [↑](#footnote-ref-88)
88. 17/5128-2 [↑](#footnote-ref-89)
89. Bruksretten vil da fremgå av bygge- og finansieringsplanen eller andre dokumenter som ligger til grunn for etableringen av borettslaget. [↑](#footnote-ref-90)
90. https://elbil.no/over-200-000-elbiler-i-norge/ [↑](#footnote-ref-91)
91. https://www.tu.no/artikler/nesten-hver-tredje-nye-bil-var-en-nullutslippsbil-i-2018/454642 [↑](#footnote-ref-92)
92. NVE rapport nr. 74-2016 Hva betyr elbiler for strømnettet? [↑](#footnote-ref-93)
93. NVE har vedtatt endringer for reglene om anleggsbidrag i forskrift om kontroll av nettvirksomhet. Blant annet er det vedtatt en endring som sikrer at kunden i praksis alltid kun skal betale sin forholdsmessige andel av investeringskostnadene de utløser i nettanlegg med flere kunder. Tidligere har det vært adgang til å belaste den kunden som *utløser* behovet for forsterkningen for hele anleggskostnaden. Endringene vil tre i kraft fra 1. januar 2019. [↑](#footnote-ref-94)
94. <https://www.dinside.no/bolig/elbil-lading-risikerer-a-fa-ekstraregning-pa-flere-hundre-tusen/69346165> [↑](#footnote-ref-95)
95. Rapport 27.01.2016 Brannsikkerhet og alternative energibærere: El- og gasskjøretøy i innelukkede rom. [↑](#footnote-ref-96)
96. Se nærmere i avsnittet "Når skal styret nekte på grunn av høye kostnader?" under [↑](#footnote-ref-97)
97. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven*, *Kommentarutgave,* 2. utgave (Oslo 2008) s. 280. [↑](#footnote-ref-98)