



BOLIGPRODUSENTENE

# **Boligprodusentenes høringsmerknader**

**Saksnr. 19/2116**

**Forslag til endringer i lov om planlegging og  
byggesaksbehandling  
(plan- og bygningsloven),**

**lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

**og**

**lov om burettslag (burettslagslova)**

4. september 2019

## Sammendrag

Boligprodusentenes Forening savner kraftigere forenklingstiltak og større endringer enn det som framkommer gjennom endringsforslaget. Vi etterlyser tilpasninger av regelverket til en digitalisert plan- og byggesaksprosess.

### **Kommunene bør ikke saksbehandle tekniske krav for eksisterende bygg**

Vi advarer mot at kommunene i større grad skal vurdere hvilke bygningstekniske krav som skal gjelde for tiltak i eksisterende bygg. Dette vil øke arbeidsmengden for byggesakskontorene. Vi mener at kommunene verken kapasitet eller kompetanse til å vurdere slike tekniske spørsmål, og vi viser til at kommunen ikke skal vurdere oppfyllelse av tekniske krav ved søknader om nybygg.

### **Vi anbefaler digitale søkeverktøy som samler lover, forskrifter, veiledninger, forarbeider og fortolkninger på ett sted**

Regelverket for eksisterende byggverk er komplisert, uklart og vanskelig å forstå og praktisere. Det er etablert et juridisk rammeverk som innebærer at vi for å fortolke mange bestemmelser må lese selve lovteksten, relevante bestemmelser i byggesaksforskriften (SAK10), forarbeidene (f.eks. Ot.prp. 45 og NOU), og gjerne oppsøke tolkningsbrev fra departementet i tillegg. Vi mener at en mer strukturert og oversiktlig framstilling av gjeldende regelverk vil være viktig hjelp for brukerne i byggenæringen. Vi anbefaler departementet å utvikle digitale søkeverktøy som samler lover, forskrifter, veiledninger, forarbeider og fortolkninger på ett sted. Ved å søke på én bestemmelse eller én spesifisert tiltakstype, vil brukerne da få sammenstilt all relevant informasjon i regelverket som påvirker utførelsen av tiltaket.

### **Vi anbefaler veileder med preaksepterte løsninger for tiltak i eksisterende bygg**

Vi anbefaler at departementet utvikler en veileder med preaksepterte løsninger for de vanligste tiltakene i eksisterende bygg. Ved å følge disse løsningene vil man være trygg på at regelverket er tilfredsstillende, uten å måtte involvere kommunen i valg av løsning. For eksisterende boliger bør man relativt raskt kunne utvikle preaksepterte løsninger som dekker 70 % til 80 % av tiltakene, og så får heller de øvrige tiltakene få "spesialbehandling" i kommunen eller annet sted.

### **Vi savner mer ambisiøse og tydeligere energikrav for tiltak i eksisterende bygg**

Det er mer enn 1,5 millioner boligbygninger i Norge, hvorav nesten 1,2 millioner eneboliger. ROT-markedet for boliger er nærmere 80 milliarder kroner årlig. Stortinget har vedtatt å spare 10 TWh i eksisterende bygg innen 2030, og regjeringen har fulgt opp dette målet i Granavolden-plattformen. Regjeringens planlegger også å innføre nesten nullenerginivå som krav for nybygg. Vi kan ikke se at høringsforslaget støtter disse energiambisjonene. Snarere oppfatter vi at forslaget om endring av § 31-2 bidrar til å svekke ambisjonsnivået for energikrav til eksisterende bygg.

For å påvirke energibruken i eksisterende bygningsmasse må vi nå alle de små energitiltakene ut fra prinsippet om at "mange bekker små, gjør en stor å". Vi etterlyser tydeligere energikrav for tiltak i eksisterende bygg. Vi mener at energikravene i teknisk forskrift i utgangspunktet bør gjelde for alle tilbygg. Samme energikrav bør også gjelde ved utskifting av vinduer og dører i eksisterende bygg som ved nybygging.

### **Etablering av ladeplass for elbil – ikke rettferdig at alle må være med og dekke kostnadene**

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. Sameiet eller borettslaget kan nekte installasjon dersom kostnaden per seksjonseieren/andelseieren overskrider ½ G. Boligprodusentene støtter forslaget, men vi finner det ikke rettferdig at seksjonseiere/andelseiere som ikke har bil eller disponerer parkeringsplass skal være med å bekoste ladeplass for de som ønsker å lade privatbilen. Det mest miljøvennlige er jo ikke å ha bil! Vi ber om at departementet utreder dette nærmere.



## Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og lov om burettslag.

Regjeringen ønsker å forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest. Høringsnotatet peker på at forenkling og tydeliggjøring av regelverket for eksisterende bygg er viktig for å kunne utvide boligeieres handlingsrom til å gjøre endringer på egen eiendom. Videre ønsker Regjeringen å stimulere til oppgradering av eldre boliger, og forsterke tiltak mot boligspekulasjon og hyblifisering.

## Merknader fra Boligprodusentene til forslag til endringer i plan- og bygningsloven

Boligprodusentenes Forening støtter høringsnotatet i at plan- og bygningsloven og de byggtekniske kravene i stor grad er utformet med tanke på nye byggverk, og at regelverket for eksisterende byggverk er komplisert, uklart og vanskelig å forstå og praktisere. Vi støtter regjeringens mål om forenkling av lover og regelverk, men savner kraftigere forenklingstiltak og større endringer enn det som framkommer gjennom endringsforslaget.

### Boligprodusentene savner tilpasning av regelverket til digitalisering

Vi etterlyser tilpasninger av regelverket til en digitalisert plan- og byggesaksprosess. Vi viser til at Byggenæringens Landsforening (BNL) i 2017 utarbeidet et digitalt veikart for en heldigitalisert, konkurransedyktig og bærekraftig BAE-næring. Gjennom digitalisering antydes det at de samlede kostnadene i BAE-næringen kan reduseres med 33 % eller mer enn 100 milliarder kroner. For at dette skal oppnås må myndighetene bidra med regelverk som er tilpasset digitalisering og automatisk saksbehandling.

Vi må bevege oss fra prosatekst og menneskelesbare bestemmelser til maskinlesbare krav. Ord og begreper må være éntydig definert, og det må være tydelig hvilke tekniske krav som gjelder. På kort sikt kan det være utfordrende å innføre en slik maskinlesbar innretning for alle kravene som dekkes av plan- og bygningsloven, men vi må snart begynne dette arbeidet om vi skal ha håp om å nå ambisjonene om digitalisering og forenkling av plan- og byggesaksprosessene.

For nybygg har vi gjennom byggteknisk forskrift (TEK17) et nasjonalt omforent teknisk regelverk som gjelder i alle kommuner. Kommunene har ikke anledning til å stille tekniske særkrav, og departementet opplyser at et nasjonalt omforent regelverk bidrar til å sikre kvalitet, effektivitet og forutsigbarhet i byggeprosessen.

Vi registrerer at høringsforslaget for eksisterende bygg beveger seg i motsatt retning. I stedet for å presisere hvilke tekniske krav som gjelder for tiltak i eksisterende bygg etter § 20-1, legger høringsforslaget opp til at dette i større grad skal overlates til hver enkelt kommunene å avgjøre i hvert enkelt tiltak. Boligprodusentene advarer mot dette. Dette vil gi økt arbeidsmengde for byggesakskontorene i kommunene, og vi mener at kommunene verken kapasitet eller kompetanse til å vurdere slike tekniske spørsmål. Om kommunale saksbehandlere nå for tiltak i eksisterende bygg skal begynne å ta stilling til unntak fra tekniske krav, så er dette stikk i strid med det som



gjelder for nybyggsøknader hvor de kun skal vurdere de ytre rammene, og ikke oppfyllelse av tekniske krav.

Vi bemerker at § 20-1 både omfatter søknadspliktige tiltak med ansvarsrett, søknadspliktige tiltak uten ansvarsrett og tiltak som er unntatt søknadsplikt. Vi tillater å spørre hvordan departementet tenker at man skal håndtere unntak fra byggtekniske krav for tiltak som etter § 20-1 er unntatt søknadsplikt? Egne søknadsskjema for dette som sendes til kommunen?

## **Boligprodusentene savner kraftigere forenklinggrep og nye verktøy for formidling av regelverket**

Høringsnotatet viser til at det foreligger en rekke utredninger og tolkningsuttalelser fra departementet og en rekke eksempelsamlinger og rapporter som redegjør for hvilke krav som gjelder ved ulike typer tiltak og bygningskategorier. Til tross for dette tolkes loven forskjellig. Departementet ønsker derfor lovendringer som gjør det enklere å forstå og praktisere regelverket. De mener at egen forskrift for eksisterende byggverk vil bli for komplisert og omfattende, og at det er mer hensiktsmessig å tydeliggjøre rammebetingelsene i loven.

Vi tviler på at tydeligere rammebetingelser i loven vil hjelpe så mye. Utfordringen er at plan- og bygningsloven i nåværende form ikke egner seg veldig godt for forenkling. Vi har etablert et juridisk rammeverk som innebærer at vi for å fortolke mange bestemmelser må lese selve lovteksten, relevante bestemmelser i byggesaksforskriften (SAK10), forarbeidene (f.eks. Ot.prp. 45 og NOU) og gjerne oppsøke tolkningsbrev fra departementet i tillegg. For nybygg har vi gjennom byggteknisk forskrift med preaksepterte ytelser i veiledningen et noe klarere og mer omforent regelverk for hvilke tekniske krav som gjelder, men når det gjelder krav til planbestemmelser, saksbehandling og tekniske tiltak i eksisterende byggverk er det mye uklart. Regelverket er skrevet i prosatekst og tungt tilgjengelig for de som ønsker å forstå det. Litt spissformulert er plan- og bygningsloven med tilhørende saksbehandlingsregler skrevet av jurister og for jurister. Men de fleste i byggenæringen er ikke jurister, men gjerne praktikere med håndverksmessig bakgrunn. Heller ikke blant "folk flest" er det mange jurister.

Det hjelper derfor ikke med tydeligere rammebetingelser i loven. I hvert enkelt tiltak har man ikke kapasitet eller kompetanse til å fortolke overordnede rammebetingelser i loven, men ønsker konkrete krav som gjelder for det aktuelle tiltaket. Markedet trenger derfor en form for "rehab-TEK" med konkretisering av krav.

Vi mener at en mer strukturert og oversiktlig framstilling av gjeldende regelverk vil være viktig hjelp for brukerne i byggenæringen. Vi anbefaler at departementet utvikler digitale søkeverktøy som samler lover, forskrifter, veiledninger, forarbeider og fortolkninger på ett sted. Ved å søke på én bestemmelse eller én spesifisert tiltakstype, vil brukerne da få sammenstilt all relevant informasjon i regelverket som påvirker utførelsen av tiltaket. Et slikt verktøy må holdes løpende oppdatert med alle endringer i lover og forskrifter og nye fortolkninger fra departement og direktorat. Vi mener at utvikling av et slikt verktøy må være en viktig oppgave for DiBK.

Vi er kjent med tidligere forsøk med å utvikle en "rehab-TEK", og ser at det er utfordringer knyttet til å utvikle konkrete forskriftskrav som dekker tiltak i alle eksisterende bygg. Som alternativ anbefaler vi departementet å utvikle en veileder med preaksepterte løsninger for de vanligste



tiltakene i eksisterende bygg. Følger man disse løsningene, så skal man være trygg på at regelverket er tilfredsstillt, uten å måtte involvere kommunen i valg av løsning. Vi mener at man for eksisterende boliger relativt raskt bør kunne utvikle preaksepterte løsninger som dekker 70 % til 80 % av tiltakene, og så får heller de øvrige tiltakene få "spesialbehandling" i kommunen eller av et kvalifisert foretak/instans.

## Boligprodusentene savner tydeligere energikrav for tiltak i eksisterende bygg

Vi har mer enn 1,5 millioner boligbygninger i Norge, hvorav nesten 1,2 millioner eneboliger. Hvert år blir mange boligbygninger rehabilitert, ombygget eller utvidet. ROT-markedet for boliger anslås å være nærmere 80 milliarder kroner årlig.

ROT-markedet er svært viktig for seriøsitetsarbeidet i byggenæringen. Vi viser til rapporten "Enkelt å være seriøs" fra 2014 hvor et ekspertutvalg så på tiltak for å sikre kvalitet og redusere problemet med useriøse aktører og dårlig kvalifiserte foretak i bygge- og anleggsnæringen. Utvalget anbefalte å etablere en registreringsordning for alle arbeidere i eksisterende bygg; også de som er unntatt søknadsplikt.

Aktiviteten i ROT-markedet er stor, og det er viktig sikre at det velges gode og fornuftige energiløsninger når arbeid utføres. Stortinget har vedtatt å spare 10 TWh i eksisterende bygg innen 2030. Dette målet er fulgt opp av regjeringen i Granavolden-plattformen. Skal vi lykkes i å påvirke energibruken i eksisterende bygningsmasse må vi også nå alle de små energitiltakene. Det gamle ordtaket om at "mange bekker små, gjør en stor å", gjelder i høyeste grad på energiområdet. Store energibesparelser kan oppnås om hele ROT-markedet ble underlagt minstekrav etter plan- og bygningsloven, og vi savner tydeligere energikrav for tiltak i eksisterende bygg som bygger opp under dette. Med tanke på at mer enn halvparten av vindusproduksjonen f.eks. går til utskifting i eksisterende bygg, burde det være naturlig å stille samme krav til alle nye vinduer uavhengig om de monteres i nye eller eksisterende boliger.

Regjeringens har store energiambisjoner for nybygg, og planlegger også å innføre nesten nullenerginivå som krav fra 2020. Vi kan ikke se at høringsforslaget støtter disse energiambisjonene for eksisterende bygg. Snarere oppfatter vi at forslaget om endring av § 31-2 bidrar til å svekke ambisjonsnivået for energikrav til eksisterende bygg:

- Gjeldende § 31-2 legger til grunn av at det bare er relevante krav i lov og forskrift som gjelder for tiltak i eksisterende bygg etter § 20-1. Dette fremgår ikke direkte av lovteksten, men gjennom forarbeidene i Ot. Prp. nr 45 (2007-2008).
- Forslag til ny § 31-2 skiller for eksisterende byggverk mellom hovedombygging og øvrige tiltak etter § 20-1. For hovedombygging gjelder kravene for byggverket i sin helhet, mens kravene for øvrige tiltak avgrenses til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.

Høringsnotatet sier at dette i hovedsak er en videreføring av gjeldende rett om at kravene skal være "relevante". Det opplyses at det med "klar effekt" må forstås at effekten av kravene må være påviselige/dokumenterbare, og av en viss styrke. Høringsnotatet viser f.eks. til at oppfyllelse av energikrav må innebære at bygget blir mer energieffektivt. Det vises også til at energikrav til en vegg eller en del av en vegg vil være dyrt og ha liten effekt for byggverkets energieffektivitet.



Søknadspiktig utskifting av vinduer vil derimot ha en effekt på byggverkets energibruk, og kravene til kvalitet derfor må gjelde fullt ut. Implisitt må man ikke følge energikrav når færre vinduer byttes ut.

Høringsnotatet beskriver videre at for større tilbygg kan oppfyllelsen av energikrav ha betydning, og alle krav til konstruksjonen derfor som hovedregel bør gjelde (isolasjon, tetthet mv). Det opplyses at små tilbygg som ikke er en egen enhet, særlig der eksisterende rom utvides, ikke bør utløse nye krav til isolasjon, siden effekten er liten sammenholdt med bygget for øvrig, og tilbygget kan bli vanskelig å tilpasse den eksisterende delen.

Vi mener at energikravene i teknisk forskrift i utgangspunktet bør gjelde for alle tilbygg. Vi konstaterer også at høringsnotatet gir en annen forståelse av hvilke energikrav som gjelder for tilbygg enn det som uttrykkes av veiledningen til energikravene i TEK17 § 14-5: "*Ved tilbygg vil fritidsboligens samlede oppvarmede BRA, etter at tiltaket er gjennomført, være bestemmende for hvilke energikrav som gjelder for tilbygget*".

Vi mener at samme energikrav bør gjelde ved utskifting av vinduer og dører i eksisterende bygg som ved nybygging. Mer enn halvparten av vindusproduksjonen går til eksisterende bygg, og store energibesparelser vil kunne oppnås i ROT-markedet om det innføres energikrav for all vindusutskifting.

Med gjeldende regelverk ser vi samtidig en utfordring ved å hjemle teknisk krav ved utskifting av enkeltvinduer. For eksisterende bygg hjemler dagens pbl § 20-1 bare tiltak som innebærer vesentlig endring eller vesentlig reparasjon, og ikke "mindre" tiltak.

Vi tillater oss da å peke på at gamle § 87 i plan- og bygningsloven 1985 skilte mellom endringer og reparasjoner i eksisterende bygg som var så omfattende at hele byggverket i det vesentlige ble fornyet (hovedombygging), og endring eller reparasjon som medførte at enkelte deler i det vesentlige ble fornyet. I ny plan- og bygningslov § 20-1 ble dette slått sammen til én bestemmelse i bokstav b): "*vesentlig endring eller vesentlig reparasjon (...)*". Vesentlighetsbegrepet etter § 20-1 framstår da bare knyttet til hele byggverket, og ikke også enkeltdeler som etter gamle § 87. Når departementet nå foreslår å endre § 31-2 slik at krav til tiltak i eksisterende bygg bare omfatter krav som har klar effekt for byggverkets funksjon, så er dette en stor endring sammenlignet med gamle § 87.

## Spesifiserte merknader til enkeltbestemmelsene

### § 1-1: Forslag om å inkludere tilgjengelighet i formålsparagrafen

Boligprodusentene støtter å tilføye "og tilgjengelig" etter universell utforming som prinsipp som skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Vi mener dette er naturlig så lenge tilgjengelighet er begrepet som brukes i TEK17 for boliger.

### § 3-1: Forslag om å tilføye at planer skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging

Departementet foreslår å tilføye "*og tilstrekkelig boligbygging*" i bokstav d) som hensyn som loven skal legge til rette for. Boligprodusentene støtter dette, men anbefaler samtidig sterkt at denne



lovbestemmelsen følges opp med klare krav til kommunene om at de skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging.

### **§ 11-9 nr. 5 og § 12-7 nr. 2: Forslag om at kommunen kan gi planbestemmelser om deling av boenheter til hybler**

Boligprodusentene støtter forslaget

### **§ 16-3: Forlag om å fjerne bestemmelse om ekspropriasjon for å gjennomføre utbedringsprogram**

Boligprodusentene støtter forslaget

### **§ 20-1: Forslag om å tilføye hovedombygging i § 20-1 som tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene**

Departementet foreslår å tilføye hovedombygging som eget tiltak n) i listen over tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i § 20-1. Forskjellen mellom hovedombygging og øvrige tiltak i eksisterende bygg er at hovedombygging anses å være så omfattende at alle bygningstekniske krav i utgangspunktet vil gjelde, og ikke bare de som er relevante for det aktuelle tiltaket. Samtidig vil ny § 31-4 videreføre den gamle unntaksregelen i § 31-2 om at kommunene også for hovedombygginger kan gi unntak fra bygningstekniske krav.

Vi ser det som fornuftig for å skille ut hovedombygging som et eget tiltak, og at alle bygningstekniske krav da i utgangspunktet gjelder. Men det er uklart for oss hva departementet mener med hovedombygging.

Vi forstår ikke høringsnotatet i kapittel 3.3 om behovet for å definere hovedombygging som eget tiltak. Departementet henviser til at begrepet hovedombygging etter gjeldende rett omfattes av begrepet *vesentlig reparasjon* i § 20-1 første ledd bokstav b. De henviser til Ot. prp. 39 (1993-1994) og Ot. prp. 45 (2007-2008), og opplyser at en viktig målsetning med forslag til endring er å få tydelig frem at terskelen for hva som er en hovedombygging er høyere enn for hva som er en vesentlig reparasjon. Men vi påpeker at § 20-1 første ledd bokstav b også omhandler *vesentlig endring*, og vesentlig endring er vel mer dekkende for en hovedombygging enn vesentlig reparasjon? Vi savnet altså henvisningen til vesentlig endring, men kanskje vi har misforstått departementet?

Vi er overrasket over at høringsnotatet ikke nevner EUs bygningsenergidirektiv som i de nyere 2010- og 2018-utgavene krever mer omfattende oppgradering av byggets energiytelse ved større utbedringer i eksisterende bygg. Nasjonalt skal man ifølge direktivet ha fastsatt minsteytelser som bygget skal oppfylle ved slike større utbedringer. Ytelsene gjelder for bygget som helhet, ikke bare den delen som blir utbedret. Direktivet definerer større utbedringer ("major renovations") som prosjekter der de samlede kostnadene for utbedring av klimaskjerm eller bygningsinstallasjoner overstiger 25 % av bygningens verdi, ikke medregnet tomteverdi, eller der mer enn 25 % av overflaten av klimaskjermen blir utbedret. Norge har ennå ikke implementert 2010- og 2018-utgavene av bygningsenergidirektivet, men bare den første utgaven fra 2002 som ikke har "major renovations" som krav. Norske myndigheter har signalisert at 2010-direktivet vil bli innlemmet



med nødvendige tilpasninger. Vi mener derfor at direktivet er relevant for norsk definisjon av hovedombygging og hvilke energikrav som følger med større utbedringer i eksisterende bygninger.

#### **§ 21-4: Stansing eller utsetting av tiltak som kan fordyre ekspropriasjon**

Departementet viser til saksbehandlingsreglene i § 13-2 (skal være § 31-2) som sier at kommunen kan unnlate å gi tillatelse dersom det er vedtatt å ekspropriere byggverket, eller eieren er varslet kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Departementet foreslår å flytte bestemmelsen til kapittel 21 som ny § 21-4. Boligprodusentene har ingen merknader til endringen.

#### **§ 21-6: Privatrettslige forhold om tiltak på annen manns grunneiendom**

Bygningsmyndighetene skal som hovedregel ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader om tillatelse. En tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer kun en avklaring av offentligrettslige rammer for tiltaket, og er ingen avgjørelse av andre underliggende privatrettslige forhold. Gjeldende § 21-6 andre punktum sier at bygningsmyndighetene har plikt til å avvise søknader om tillatelse dersom det fremstår som *åpenbart* at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Departementet mottar tilbakemeldinger om at § 21-6 er krevende å praktisere og at betydelige ressurser på å avklare underliggende privatrettslige forhold. Utfordringer er knyttet til forståelsen av begrepet åpenbart, herunder hvor langt undersøkelsesplikten går.

Departementet foreslår endring av § 21-6 og ber om tilbakemelding på to alternative bestemmelser:

- Alternativ 1 innfører for tiltak på annen manns grunneiendom en plikt for tiltakshaver til å legge fram skriftlig samtykke til tiltaket fra eier av grunneiendommen. Departementet skriver at det for bygningsmyndighetene kan være en utfordring å tolke privatrettslige avtaler og vurdere hva som er god nok dokumentasjon.
- Alternativ 2 omtaler ikke privatrettslige forhold, og betyr at plan- og bygningsmyndighetene ikke skal forholde seg til selv klare, uomtvistelige privatrettslige hindringer. Departementet skriver at dette er mer i tråd med den opprinnelige intensjonen om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, men peker på at dette kan støte mot den alminnelige rettsoppfatning.

Boligprodusentene støtter alternativ 1. Vi mener at kommunen ikke trenger å ta stilling til tvisten, men bare avvente tillatelse til den privatrettslige tvisten er avklart.

#### **§§ 25-4, 25-5 og 31-7: Endringer om tilsyn med eksisterende byggverk og arealer**

Endringsforslagene er ment å presisere hvilken tilsynsplikt plan- og bygningsmyndighetene har med eksisterende byggverk og hva som forventes av eier ved tilsyn. Boligprodusentene støtter endringsforslagene.





### **§ 29-2: Inkludere historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier**

Gjeldende § 31-1 sier at kommunen ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Departementet skriver at bestemmelsen skal sikre at verdi som knytter seg til et byggverks ytre, det vil si fasade, så vidt mulig blir ivaretatt. Men formuleringen "så vidt mulig" innebærer at kravet ikke er absolutt. Vernehensynet må i tillegg avveies mot andre hensyn, deriblant hva som er rimelig å pålegge tiltakshaver ut fra praktiske og økonomiske hensyn. Bestemmelsen er en betinget avslagshjemmel ved at kommunen midlertidig kan avslå søknad om større endringsarbeider frem til tiltakshaver/bygningseier legger frem dokumentasjon for at historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier er tilfredsstillende ivaretatt. Departementet opplyser at tilbakemeldinger tyder på at bestemmelsen er vanskelig å forstå og praktisere.

Departementet foreslår å flytte meningsinnholdet i dagens § 31-1 til § 29-2, som regulerer ivaretagelse av visuelle (estetiske) kvaliteter. Departementet foreslår å videreføre bestemmelsen som fritt skjønn som gir rom for både faglige vurderinger (faglig –administrativt skjønn) og lokalpolitiske vurderinger. Departementet viser til at større rom for utøvelse av fritt skjønn bygger opp under og gir konkret innhold til det lokale selvstyret. Departementet peker på at fritt skjønn har betydning ved behandling av klage, og at Fylkesmannen ikke uten videre kan sette til side et kommunalt vedtak selv om det har en annen vurdering enn kommunen.

Boligprodusentene støtter ikke endringsforslaget. Vi anbefaler å beholde gjeldende § 31-1 som en egen bestemmelse for historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier. Vi anbefaler samtidig departementet å utvikle veiledere med tydelige eksempler på hvordan kommunene skal vurdere disse verdiene. Vi etterlyser også tilsvarende veileder for vurdering av visuelle kvaliteter.

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

Forslaget innebærer en presisering av innholdet i gjeldende bestemmelse og flytting av bestemmelsen fra kapittel 31 til kapittel 29. Boligprodusentene har ingen merknader til endringen.

### **§ 31-1: Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand.**

Departementet foreslår skille ut dagens § 31-3 første ledd som ny § 31-1. Hensikten er å tydeliggjøre ansvaret til eier eller den ansvarlige om å holde byggverket i forsvarlig stand. Bestemmelsen viderefører begrepet "den ansvarlige" som innebærer at plikten også gjelder andre som for eksempel en leietaker eller fester. Plikten er uavhengig av årsak til at byggverket er i uforsvarlig stand, og plikten går ikke lenger enn at bygget ikke medfører fare eller vesentlig ulempe. Boligprodusentene har ingen merknader til endringen.

### **§ 31-2: Krav som skal være oppfylt ved alle tiltak på eksisterende byggverk**

Gjeldende § 31-2 regulerer hvilke materielle, herunder tekniske krav, som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk etter § 20-1. Men § 31-2 regulerer ikke mot forhold regulert i plan etter § 1-6. Departementet foreslår å presisere i første ledd at det kun er krav om har en klar effekt for



byggverket som gjelder. Høringsnotatet opplyser at dette i hovedsak er en videreføring av gjeldende rett om at kravene skal være relevante.

Som vi kommenterte innledningsvis, så oppfatter vi at denne formuleringen om "*klar effekt for byggverket*" innebærer en klar svekkelse av ambisjonsnivået som gjelder for spesielt energirelaterte tiltak i eksisterende bygg. Gamle § 87 i plan- og bygningslov 1985 skilte mellom endringer og reparasjoner i eksisterende bygg som var så omfattende at hele byggverket i det vesentlige ble fornyet (hovedombygging), og endring eller reparasjon som medførte at enkelte deler i det vesentlige ble fornyet. I ny plan- og bygningslov § 20-1 ble dette slått sammen til én bestemmelse i bokstav b): "*vesentlig endring eller vesentlig reparasjon (...)*". Når departementet nå foreslår å endre § 31-2 slik at krav til tiltak i eksisterende bygg kun omfatter krav som har klar effekt for byggverkets funksjon, så oppfatter vi dette som en klar endring sammenlignet med gamle § 87 som også stilte krav der enkelte deler av bygningen i det vesentlig ble fornyet.

Boligprodusentene mener at nybyggkrav i utgangpunktet bør gjelde for alle tilbygg, og ikke bare for større tilbygg som angitt i høringsnotatet. Vi anbefaler også at nybyggkrav bør gjelde for enkelttiltak som utskifting av komponenter som vinduer. Vi mener at forslaget er uheldig opp mot målsetning om 10 TWh energireduksjon i bygg.

Departementet foreslår å videreføre siste ledd om at "*Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.*" Tidligere forsøk har feilet på å utvikle en "rehab-TEK", og høringsnotatet signaliserer ikke at departementet vil gjøre nye forsøk. Som alternativ til slik "rehab-TEK" anbefaler vi departementet å utvikle en veileder som viser "preaksepterte" løsninger for de vanligste tiltakene i eksisterende bygg, gjerne ned på komponentnivå som utskifting av vinduer. Ved å følge disse preaksepterte løsningene vil man være trygg på at regelverket er tilfredsstillt, uten å måtte involvere kommunen i valg av løsning. Vi mener at det relativt raskt bør kunne utvikles preaksepterte løsninger som dekker 70 % til 80 % av tiltakene som gjennomføres i eksisterende boliger.

### **§ 31-3: Tiltak på byggverk i strid med senere vedtatt plan**

Gjeldende § 31-2 første ledd andre punktum angir 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. Men det er tillatt å la et byggverk stå og brukes på en måte som tidligere var lovlig. Departementet foreslår å presisere at følgende tiltak er tillatt uten at det utløser krav om søknad 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.

Forslaget gir også departementet hjemmel til å utvikle forskrift om andre tiltak som kan tillates uten krav om dispensasjon fra plan. Boligprodusentene støtter forslaget.

### **§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav**

Gjeldende § 31-2 fjerde ledd åpner for at kommunen kan gi unntak fra tekniske krav som innebærer uforholdsmessige kostnader, så lenge bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Høringsnotatet viser til at kvalitetskravene i stor grad er utformet med tanke på nybygg, og at det for eldre bygg er store forskjeller mellom opprinnelige kvalitetskrav og nye kvalitetskrav i TEK. Mange eldre byggverk er også underlagt restriksjoner som følge av historiske eller kulturelle verdier.

Som ny § 31-4 foreslår departementet at kommunene for tiltak på eksisterende byggverk etter § 20-1 kan gi helt eller delvis unntak fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnyttning. Unntak må være forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Forslaget gir også departementet hjemmel til å utvikle forskrift som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter denne bestemmelse. Adgangen til å gi helt eller delvis unntak er 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.

Boligprodusentene fraråder at det skal overlates til kommunene å vurdere hvilke tekniske krav gjelder i de enkelte tiltakene. Vi må ha felles nasjonale regler. Som beskrevet i innledningen anbefaler vi departementet å utvikle en veileder med preaksepterte løsninger for de vanligste tiltakene i eksisterende bygg, gjerne på komponentnivå. Følger man disse løsningene, så skal man være trygg på at regelverket er tilfredsstillende, uten å måtte involvere kommunen i valg av løsning. For tiltak i eksisterende bygg bør hovedregelen være at man følger preaksepterte løsninger, og så bør kommunene bare for spesialtilfellene måtte saksbehandle unntak fra krav.

### **§ 31-5: kommunens rett til å avslå søknad om riving**

Som ny § 31-5 foreslår departementet å presisere at kommunen kan avslå søknad om riving hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomte. Dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives, kan søknaden likevel ikke avslås. Bestemmelsen viderefører gjeldende § 31-5 tredje ledd, og departementet skriver at forslaget er en språklig forenkling uten realitetsendring.

Boligprodusentene støtter forslaget, men anbefaler at tillatelse om riving gis ved rammetillatelse for nytt bygg, og ikke ved igangsettingstillatelse. Dette gir større forutsigbarhet for at nytt bygg kan oppføres som planlagt.

### **Boligprodusentene har ikke merknader til følgende endringer. De fleste innebærer språklige forenklinger uten realitetsendring.**

- Ny § 31-6 om plikt til å frakoble vann- og avløpsledning
- Ny § 31-7. Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe
- Ny § 31-8 Pålegg om øyeblikkelig sikring
- Ny § 31-9 Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring

- Ny § 31-10 Pålegg om riving og fjerning  
Ny § 31-11 Plan- og bygningsmyndighetens rett til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises eier eller ansvarlig
- Ny § 31-12. Kommunens adgang til å pålegge dokumentasjon og utbedring
- Ny § 31-13 Krav om universell utforming - hjemmel for å gi forskrift
- Oppheving av § 31-6 om bruksendring og riving av bolig

## **Merknader til endringer om hyblifisering**

Stortinget har bedt regjeringen komme tilbake med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår å inkludere hyblifisering som ny bokstav f) i eierseksjonsloven § 49, slik at årsmøtet må godkjenne hyblifisering av den enkelte bruksenhet med to tredjedels flertall. Sameiet må da involveres før en leilighet blir bygd om eller tilrettelagt for at mange personer kan bo der. Formålet er å hindre bomiljøproblemer som følge av intensiv bruk/utleie av en boligseksjon.

Videre foreslår departementet å endre plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 12-7 slik at kommunen får hjemmel til å gi bestemmelser om deling av boenheter til hybel i kommuneplan og reguleringsplan.

Departementet signaliserer også i høringsnotatet at de skal utrede nærmere forslag til endringer i byggesaksforskriften som definerer hva som menes med kortidsutleie, og når kortidsutleie er å anse som søknadspliktig bruksendring.

Boligprodusentene har ingen merknader til endringsforslagene om hyblifisering.

## **Merknader til rett til å sette opp ladepunkt for elbil i borettslag og eierseksjonssameier**

Etter eierseksjonsloven § 25 har den enkelte seksjonseier krav på å anlegge ladepunkt, og styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Borettslagslova gir ikke andelseiere tilsvarende rett til å etablere ladepunkt.

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 hvordan parkeringsplassene er organisert rent rettslig. Sameiet eller borettslaget kan nekte installasjon dersom kostnaden per seksjonseieren/andelseieren overskrider ½ G.

Kostnadene inkluderer mulig krav om oppgradering av strømmettet lokalt (trafo, anleggsbidrag), etablering av infrastruktur fram til ladepunktet og installasjon av selve ladepunktet. Departementet anbefaler at fellesskapet (sameie/borettslaget) dekker kostnader for infrastruktur fram til ladepunktet. Installasjonskostnad for selve ladepunktet dekkes av fellesskapet når ladepunktet etableres på parkeringsplasser som flere har tilgang til, og av beboeren selv når ladepunktet installeres på parkeringsplass som beboeren har eksklusiv bruksrett til. Strømforbruket ved lading bør elbileieren selv dekke.



Vi peker på at elektrifisering av bilparken er et viktig klima- og miljøtiltak. I Norge har vi innført rause avgiftsfritak og fordeler for elbiler for å stimulere til flere elbiler. Tilgang til ladepunkter er en økende utfordring, og etablering av flere ladepunkter i sameier og borettslag vil være viktig for utbredelsen av elbiler. Slikt sett er departementets forslag positivt.

Samtidig kan det være store kostnader knyttet til etablering av lokal infrastruktur, føringsveier for elektriske kabler og installasjon av selve ladepunktet. Departementet antyder mellom 20 000 og 75 000 kr per ladepunkt. Departementets forslag innebærer at det meste av dette vil måtte dekkes av fellesskapet, og ikke den enkelte elbileier.

Departementet foreslår at kostnadene fordeles etter de alminnelige reglene i eierseksjonsloven og burettslagslova. Høringsnotatet viser til eierseksjonsloven som i § 50 gir veiledning om kostnadene som flertallet i et sameie kan påføre den enkelte uten vedkommendes samtykke. Departementet argumenterer at kostnadstaket tilsvarende bør være det samme når den enkelte påfører flertallet kostnader. Det pekes på at oppgradering av strømnnett lokalt og etablering av infrastruktur kan komme alle beboerne til gode, og at det derfor er naturlig at oppgraderingen bekostes av fellesskapet som en fellesutgift.

Vi stusser litt over dette. Oppgradering av strømnettet og etablering av infrastruktur for lading kommer ikke nødvendigvis alle beboerne til gode. EUs reviderte bygningsenergidirektiv (EPBD 2018) definerer ikke infrastruktur for elbillading som en del av den bygningstekniske infrastrukturen. En boligeier som ikke benytter personbil har ikke nytte av infrastruktur for elbillading. Vi viser til at Norge har et nasjonalt nullvekstmål for personbiltrafikken. Det miljømessig beste er sykkel, gange og kollektivtransport, og ikke elbil. Skal de som basert på dette velger å ikke ha bil og de som ikke disponerer parkeringsplass måtte være med på å betale ladeplass for at andre skal få ladet privatbilen? Dette virker ikke rettfærdig. Vi ber om at departementet utreder dette nærmere før det vedtas regler om kostnadsfordeling.

For øvrig har vi ikke merknader til forslaget om rett til ladepunkter i sameier og borettslag.

Med vennlig hilsen  
for Boligprodusentenes Forening

Per Jæger  
Adm. direktør