

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, KMD
postmottak@kmd.dep.no

Vår dato: 10.09.2019
Deres dato: [Deres dato]
Vår referanse: RRL
Deres referanse: 19/2116-1

BNLs høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova

Det vises til høringsbrev fra KMD av 3. mai 2019 om forslag til endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eierseksjoner og lov om borettslag. Nedenfor kommer høring fra Byggenæringens Landsforening, BNL. Høringen er representativ for alle BNLs 15 bransjer. Noen av bransjene har i tillegg sendt mer detaljerte høringsinnspill. BNL har fått utsatt høringsfrist til 13. september 2019.

Del 1; Forslag til endringer i plan- og bygningsloven

Dagens regelverk for eksisterende bygg er uklart. Hovedmålet med forslaget er mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen.

BNL støtter at dagens regelverk må endres for å skape mer klarhet i hvilket regelverk om gjelder for eksisterende bygninger. Sett på bakgrunn av at samfunnet må gå i retning av å bli mer sirkulært er det enda mer viktig at vi har et godt og presist regelverk for eksisterende bygg. Forlenget levetid av konstruksjoner og materialer vil ha stor betydning i den sirkulære økonomien.

SINTEF Byggforsks kartlegging i 2015 av hvordan § 31-2 tolkes av ulike aktører viser med all tydelighet at det er behov for en klarere lov. Også NKF har kartlagt at mange byggesaksbehandlere opplever regelverket komplisert å håndheve. Det kan føre til helt ulik praksis og kvalitet på byggverk. BNL har ved flere anledninger gitt uttrykk for at det kunne vært hensiktsmessig med et eget regelverk for eksisterende bygg. Når dette ikke er aktuelt må dagens regelverk forbedres.

KMDs forslag til kapittel 1 til og med kapittel 21

Endringene foreslått i § 1-1, § 3-1, § 11-9, § 12-7 og § 16-3 støttes av BNL. Disse omtaler tilgjengelighet, tilstrekkelig boligbygging og deling av boenheter til hybler.

*§ 20-1 Nytt punkt n) hovedombygging (i liste over tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene)
I lista over tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene er det tilføyd et punkt n) hovedombygging.*

BNL støtter at et slikt tiltak tilføyes, men det må angis presist hva hovedombygging er. Det må komme en nasjonal veiledning om hva som ligger i begrepet hovedombygging før loven trer i kraft. Det må ikke bli opp til den enkelte saksbehandler å bestemme dette ved skjønn.

Endringene i § 21-4 og § 21-6 om ekspropriasjon og privatrettslige forhold støttes av BNL.

KMDs forslag til kapittel 25 Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

BNL mener det er viktig at det presiseres hvilken tilsynsplikt plan- og bygningsmyndighetene har med eksisterende byggverk og hva som forventes av eier ved slikt tilsyn. BNL støtter endringsforslagene i loven.

KMDs forslag til kapittel 29

§ 29-2 Visuelle kvaliteter og § 29-12 Ekspropriasjon som avslagsgrunn.

BNL støtter begge endringsforslagene.

KMDs forslag til kapittel 31

§ 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.

BNL støtter forslaget.

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

BNL mener det er behov for en presisering av hvilket regelverk som gjelder ved tiltak på eksisterende boliger og ser derfor fram til et endret regelverk.

I forslaget står setningen "Ved øvrige tiltak gjelder lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har en klar effekt for byggverkets funksjon". BNL mener siste ledd i setningen fremdeles er for upresist og at departementet skal gi forskrift før loven trer i kraft (ikke at departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende bygg). Som omtalt under § 20-1 må det ikke overlates til den enkelte kommune eller dens saksbehandler å vurdere dette forholdet.

KMD foreslår at kommunen kan sette vilkår for tillatelse også for andre deler av byggverket enn det som tiltaket omfatter. BNL mener dette hensynet og vilkåret for tillatelse nå bør være ivaretatt av ny § 31-1 nevnt over.

§ 31-3 Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan.

BNL støtter forslaget, men det kan være vanskelig å vurdere grensene punktet. Det er behov for veiledning eller forskrift.

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

BNL støtter at det kan gis unntak fra krav i særskilte tilfeller, men det trengs en forskrift som gir rammer for unntakene. Her må det blant annet ses hen til levetidsbetraktninger, nye tekniske installasjoner som forebygger vannskader, muligheter for utskiftbare anlegg og installasjoner, inspeksjonsmuligheter, tilrettelegging for ulike typer energiforsyning mm.

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

Her foreslås det at kommunen kan avslå søknad om riving hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta. BNL mener at igangsettingstillatelse bør erstattes av rammetillatelse der slik foreligger.

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

Det er notert at forslaget kun medfører språklig endring, og ingen realitetsendring, og forslaget støttes.

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

§ 31-8 Pålegg om øyeblikkelig sikring

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

§ 31-10 Pålegg om riving og fjerning

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

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

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

BNL støtter forslagene i §31-7 til §31-13.

Del 2; Forslag til regulering av hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

Stortinget har bedt om at regjeringen kommer med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen er at såkalt hyblifisering og kortidsutleie i næringsøyemed kan være utfordrende for bomiljø og bokvalitet. De foreslåtte endringene går i denne omgang bare på eierseksjonsloven og hyblifisering, men KMD opplyser at det arbeides med byggeforskriften vedrørende korttidsutleie.

Det foreslås en ny regel i eierseksjonsloven 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 av seksjonseier først har fått samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall.

Foreslått endring:

§ 49, nytt ledd f): ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheter kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

BNL støtter forslaget. Det betyr at vi mener årsmøtet må kunne ta stilling til denne typen ombygging med to tredjedels flertall. Både beboere og kommunale myndigheter blir tapere når antall boenheter økes vesentlig. Oppdeling legger press på fellesarealer og ressurser. Parkering, sykkelparkering, lekeplasser, vann- og elforsyning osv kan bli overbelastet. Kommunen mister oversikt over antall beboere som skal ha skoler, barnehager og andre tjenester da mange av tiltakene ikke er søknadspliktige.

BNL ser også at begrensning av hyblifisering kan motvirke useriøse aktører i vår næring. Innkvartering av for mange arbeidere i boliger/rom som ikke er godkjent for varig opphold, uten rømningsveier og brannsikkerhet forekommer dessverre, og forslaget kan være en måte å bidra til å løse dette problemet.

Del 3; Forslag til endringer om rett til å sette opp ladepunkt for elbiler i borettslag og eierseksjonssameier

Seksjonseiere i eierseksjonssameier fikk i 2017 rett til å sette opp ladepunkt for elbil på visse betingelser. Nå foreslår KMD at også andelseiere i borettslag skal få tilsvarende rett. Det foreslås en bestemmelse i borettslagslova som, på visse vilkår, gir andelseiere en rett til å sette opp ladepunkt og at det også presiseres en tilsvarende bestemmelse i eierseksjonsloven.

BNL mener det er nødvendig å legge til rette for at privatpersoner kan bidra til å nå målsettingene om utslippsfri transport. Rett til å sette opp ladepunkter for elbiler for andelseiere i sameier og borettslag er derfor viktig for at privatpersoner skal kunne ta i bruk elbiler og ladbare hybrider.

KMDs forslag til endringer i kapittel 5 i Borettslagslova

Ny § 5-11 Ladepunkt for ladbare biler

BNL støtter retten til å sette opp ladepunkt for el-bil. Kostnadene bør imidlertid ikke belastes andelseiere som ikke har rett til parkering. BNL har ikke tatt stilling til størrelsen på beløpet som kan belastes den enkelte andelseier.

KMDs forslag til endringer i kapittel 25 og 29 i Eierseksjonsloven

§ 25 a Ladepunkt for ladbare biler

BNL støtter retten til å sette opp ladepunkt for el-bil. Kostnadene bør imidlertid ikke belastes

seksjonseiere som ikke har rett til parkering. BNL har ikke tatt stilling til størrelsen på beløpet som kan belastes den enkelte seksjonseier.

Vennlig hilsen

Byggenæringens Landsforening

Jørgen Leegaard (sign)

Dir. samfunnspolitikk