

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Vår ref.:
201907596-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 29.08.2019

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova

Kristiansand kommune viser til mottatt Høringsbrev - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova, datert 3.5.2019.

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.

Kapitlene er gjennomgått og kommentert av avdelingsleder for byggesak Bjørn Harald Andersen, jurist på byggesaksavdelingen Marius Raael, planleder Eirik Heddeland Martens, leder for eiendomsdanning Robert Hedland og rådgiver Hanna Sofie Nystad på samme avdeling. I all hovedsak støtter vi forslagene til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova og ser at det ber ønskede endringer både fra administrasjon og politisk miljø som blir foreslått.

Vi har imidlertid følgende kommentarer vi ønsker skal bli vurdert:

Kristiansand kommune er svært positive til og støtter de forslag til endringer som knytter seg til pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe samt pålegg om og gjennomføring av øyeblikkelig sikring. Vi er mao. positive til forslag til ny §§ 31-7, § 32-2, 31-8, 31-9 og 31-10. Dette mener vi bidrar til å styrke og effektivisere kommunens arbeid innenfor bygg som kan utgjøre en fare for skade på person, eiendom eller miljø.

Vi mener videre at forslag til ny § 31-11 vedrørende Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å sørge for rivning og fjerning av «eierløse» bygg er særns nødvendig, og mener at dette er en god løsning for å håndtere disse byggene.

Postadresse
Kristiansand kommune

Nye Kristiansand
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Venke Moe
Telefon
+47 38 24 32 13

E-postadresse
post@nyekristiansand.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Vi stiller oss også bak forslaget til ny § 31-12.

Kommunen ser derimot at bestemmelsen § 31-4 om eldre byggverk er relativt vid, og at det er mange momenter som innebærer et stort rettsanvendelsesskjønn. Det vises til følgende fra høringsuttalelsen: *«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 vid tolkningsregel vil kunne gi motsatt effekt av det forslaget legger topp til ved at det oppstår ulikheter i de enkelte kommuner ved praktisering av reglene. Det vises her særlig til at denne type saker ofte klage behandles politisk uten nødvendig kjennskap til rettsanvendelse som igjen underbygger at det ikke blir lik behandling av like saker. Samtidig er det klart at reglene vil gi kommunene et større spillerom enn det de har i dag, som igjen kan bety at flere bygg oppgraderes, og da er formålet med bestemmelsen ivaretatt: Nettopp å oppgradere og fornye et større antall boliger.

Angående ny regel om privatrettslige forhold er vi av den oppfatning at alternativ 1 vil være å foretrekke hva angår kommunens saksbehandling.

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.

Denne gir inntrykk av et klarere språk og vil til tross for noen rettslige problemstillinger gi en dokumenterbar enklere løsning for behandling av saker som omhandler annen manns grunn. Dette skjer ved at bevisbyrden flyttes og at kommunens oppgave blir enklere å stadfeste. Samtidig som at man styrker den alminnelige rettsoppfatning om den suverene eiendomsretten ved at kommunen ikke kan tillate bygging på annen manns grunn uten at skriftlig samtykke foreligger. Endringen fremstår som ressursbesparende for kommunen, ettersom det av forslaget fremgår klart at kommunen ellers kun skal ta stilling til om tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. En tilsvarende bestemmelse bør vurderes ved tinglyste negative servitutter.

Korttidsutleie og hyblifisering: Kristiansand kommune er positive til og støtter forslaget til ny bokstav f i eierseksjonslovens §49, annet ledd. I de fleste bolig- og kombinerte sameier vil dette være et godt virkemiddel for å begrense uønsket hyblifisering. Det fins imidlertid sameier hvor eierskapet til et flertall av seksjonene ligger hos aktører som driver useriøs utleievirksomhet. I disse tilfellene vil den foreslåtte endringen i eierseksjonsloven ikke ha noen avbøtende effekt i forhold til uønsket hyblifisering. Det er også slik at utfordringene med hyblifisering er aktuell også for andre boliger enn eierseksjoner. Det er derfor nødvendig at det også i plan- og bygningsloven fins virkemidler for å regulere dette.

Kristiansand kommune er derfor positive og støtter forslaget om endring av plan- og bygningslovens §11-9 nr. 5 og §12-7 nr. 2. Dette oppfatter vi som skritt i riktig retning, men ikke tilstrekkelig til å oppnå ønsket målsetning rundt problemet uønsket hyblifisering. Så vidt vi skjønner vurderer Departementet om det bør presiseres i byggeforskriften §2-1 når hyblifisering utgjør en søknadspliktig bruksendring. Dette er i så fall et tiltak som også støttes av Kristiansand kommune. Det er positivt at man definerer korttidsutleie; dvs. utleie under 30

døgn sammenhengende. Når det gjelder bruk av bolig til korttidsutleie for mer enn 90døgn er vi usikre på om man snakker om faktisk eller tilbudt utleie på over 90 døgn.

Ladepunkt: Når det gjelder ladepunkt for ladbare biler, støttes forslag til ny § 5-11 a i Burettslagslova og ny § 25 i Eierseksjonsloven. Begge de foreslåtte endringer vil bidra til at det blir enklere å få etablert ladepunkt.

På vegne av Plan-, bygg- og oppmålingsetaten
I Kristiansand kommune

Med hilsen

Venke Moe

Plan- og bygningssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: By- og miljøutvalget