



**Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep**

0032 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
FTORVIK1
S19/5496

Arkivnr:
L42 &13
L77583/19

Dato:
21.08.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S19/5496.

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

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

Asker kommune støtter i det vesentlige forslaget til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova, men har enkelte merknader.

Forslag til ny § 31-4. Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav

Den foreslåtte bestemmelsen gjelder alle tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk hvor det etter forslaget åpnes for unntak fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnytting.

Departementet legger til grunn at det er 4,2 millioner bygg i Norge og at 30-40 prosent av alle byggesaker gjelder tiltak på eksisterende byggverk. Den foreslåtte unntaksbestemmelsen i § 31-4 vil dermed komme til anvendelse i svært mange byggesaker.

Kommunen er skeptisk til om det bør gis en bestemmelse som med så vid ordlyd åpner for unntak fra tekniske krav, regulerte høyder, avstand grad av utnytting om det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Bestemmelsen har etter ordlyden et meget vidt anvendelsesområde og bør forsøkes snevret inn, slik at den mer avgrenses til de eksempler departementet nevner, som etterisolering av flate tak mm.

Etter kommunens syn gir den foreslåtte bestemmelsen uklare grenser når det gjelder rammene for unntaksbestemmelsen og kan medføre vanskelige skjønnsmessige vurderinger. Kommunen er derfor usikker på om denne del av forslaget innebærer noen reell forenkling. Det fremgår av sammenhengen med forslagets § 31-2 at unntaket kan gjelde ved hovedombygging og for krav som har klar effekt for byggverkets funksjon. Departementet legger i forslaget til grunn at dersom tiltaket fører til at byggverket får en teknisk og sikkerhetsmessig bedre standard enn før tiltaket, så kan det være forsvarlig å

gi tillatelse. Kommunen er skeptisk til at det en i en så stor andel byggesaker skal kunne hjemles unntak fra krav i TEK17 dersom tiltaket kun fører til at bygget får en bedre teknisk og sikkerhetsmessig standard enn det i utgangspunktet hadde.

Det kan ligge planfaglige begrunnelser bak regulerte høyder, avstand og grad av utnytting som ikke er relatert til sikkerhet, helse og miljø. Med en så generell unntaksbestemmelse som omfatter alle tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk vil viktige planforutsetninger kunne bli satt til side. Etter kommunens syn er dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 mer egnet ved avvik fra plan.

Forslag til ny § 21-6. Privatrettslige forhold

Kommunen støtter forslaget alternativ 1. Dersom søknad om tillatelse gjelder tiltak på annen manns grunneiendom, skal tiltakshaver legge frem skriftlig samtykke til tiltaket fra eier. Etter kommunens oppfatning er det i samsvar med alminnelige rimelighetshensyn at en tiltakshaver som vil bygge på annen manns grunn kan dokumentere samtykke fra grunneier eller grunneiere. Endringen vil uansett være 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.

Forslag til ny § 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2

Kommunen støtter forslaget til ny § 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. Kommunenes adgang til å gi bestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler (hyblifisering) vil dermed klargjøres i lovens plandel.

Kommunen støtter videre at det presiseres i byggesaksforskriften § 2-1 når hyblifisering utgjør en søknadspliktig bruksendring. Kommunen antar at byggetillatelsen (SAK 2-1 a) og krav i TEK, rømningsvei, tilgjengelighet, forsvarlig planløsning mm. (SAK 2-1b) vil gi et utgangspunkt for presiseringen.

Departementet uttaler at hyblifisering som utvikler seg til flerfamiliehus hører til formålet konsentrert småhusbebyggelse. Det må da legges til grunn at hyblifisering vil kunne komme i strid med formålet frittliggende småhusbebyggelse. For mange uregulerte boligområder vil da søknad om bruksendring til flere hybelenheter kunne avslås med hjemmel i formålet frittliggende småhusbebyggelse i kommuneplanen. Grensen for arealformålet, omfanget av hyblifisering før tiltaket hører inn under konsentrert småhusbebyggelse, er imidlertid uklar og bør klargjøres nærmere.

Til Pkt. 5.3.2. Regulering av korttidsutleie gjennom planbestemmelser

Det fremheves her at kommunene etter pbl. § 12-7 nr. 2, kan gi bestemmelser om vilkår for bruk av bolig til næringsbebyggelse, og herunder oppnå en viss styring med omfattende korttidsutleie. Nasjonalt er imidlertid mange områder for bebyggelse til boligformål uregulert. Det vil derfor være bedre å utvide pbl. § 11-9 med tilsvarende bestemmelse som § 12-7 nr. 2, vilkår for eller forbud mot bruk. Jf. forslaget til ny § 11-9 nr. 5 om hyblifisering.

Til Pkt. 5.5.2 Forslag til endring i byggesaksforskriften som skal utredes nærmere.

Kommunen støtter at grensen for når korttidsutleie utgjør en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningslovgivingen gjøres tilsvarende den tillatte grensen som er vedtatt for eierseksjonssameier. Å sette grensen til 90 døgn vil for øvrig være i samsvar med departementets tidligere tolkingsuttalelser om når bruk til fritidsbolig kommer i strid med formålet næring/ turistbedrift. Jf. brev fra Miljøverndepartementet til Fylkesmannen i Buskerud av 7.2.2008.

Med vennlig hilsen

Marte H. Lie
Leder av Plan- og bygningsavdelingen

Frode Torvik
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Postboks 8112 Dep, 0032 OSLO